

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Contratto- Parti- Rappresentanza senza potere e preliminare

Cassazione Civile, n. 11480 del 15.06.2020, Sez. 2

Contratto- Parti- Rappresentanza senza potere e preliminare

MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di rappresentanza, il principio dell'apparenza del diritto non possa essere invocato dal promissario acquirente che abbia confidato nella sussistenza del potere rappresentativo del contraente che abbia speso il nome del promittente alienante, pur in assenza di una procura rilasciata in forma scritta, per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo ex art. 2932 c.c..

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA	Felice	-	Presidente	-
Dott. CARRATO	Aldo	-	Consigliere	-
Dott. PICARONI	Elisa	-	rel. Consigliere	-
Dott. CRISCUOLO	Mauro	-	Consigliere	-
Dott. BESSO MARCHEIS	Chiara	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 26635/2015 proposto da:

L.P., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA PASUBIO 4, presso lo studio dell'avvocato LUCILLA FORTE, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato CARLOTTA FEDERICA ROVERO;

- ricorrente -

contro

M.L.B., V.P.N.U., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA GIOVANNI BETTOLO 4, presso lo studio dell'avvocato FABRIZIO BROCHIERO MAGRONE, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato GUIDO BELMONDO;

- controricorrenti -

e contro

G.A., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIOVANNI BETTOLO 4, presso lo studio dell'avvocato FABRIZIO BROCHIERO MAGRONE, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato GUIDO BELMONDO;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza n. 973/2015 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 24/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/11/2019 dal Consigliere ELISA PICARONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MISTRI Corrado, che ha concluso per l'inammissibilità del primo e del secondo motivo o comunque il rigetto del terzo e quarto motivo del ricorso principale e per l'inammissibilità del ricorso incidentale;

udito l'Avvocato Lucilla Forte, difensore della ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso principale e il rigetto dell'incidentale;

udito l'Avvocato Guido Belmondo, difensore dei resistenti, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso incidentale ed il rigetto del ricorso principale.

FATTO

1. Nel 2007 L.P. convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Imperia V.P.N.U. vedova M. e di M.L.B., per ottenere l'esecuzione in forma specifica del preliminare di compravendita in data 25 novembre 2006, avente ad oggetto il compendio immobiliare sito nel Comune di (OMISSIS), previa riduzione del prezzo in ragione del danno patito per l'inadempimento delle promissarie alienanti e del minor valore degli immobili a causa di irregolarità edilizie.

Le convenute eccepirono l'invalidità del preliminare in quanto sottoscritto soltanto da G.A., che era privo di potere di rappresentanza, e l'attrice, autorizzata a chiamare in causa il G., propose domanda risarcitoria nei suoi confronti.

2. Il Tribunale, con la sentenza n. 261 del 2010, condannò le convenute ed il chiamato in causa a restituire alla L. gli importi da questa versati a titolo di caparra e acconto sul prezzo, e rigettò ogni altra domanda.

3. La Corte d'appello, con sentenza pubblicata il 24 luglio 2015, ha dichiarato inammissibile per tardività l'appello proposto dalla L. nei confronti del G., ha accolto l'appello proposto nei confronti delle consorti V.P.- M. limitatamente alla misura delle spese di lite, confermando per il resto la decisione di primo grado.

3.1. Secondo la Corte territoriale, la L. era consapevole del fatto che il G. agiva come mandatario senza rappresentanza. Ciò si desumeva dal contenuto della scrittura privata del 5 settembre 2006, in cui si dava atto che la L. consegnava al G. un assegno di Euro 5.000,00 a titolo di caparra, e che il G. si impegnava a consegnare il mandato a vendere, e dal fatto che il successivo preliminare del 25 novembre 2006

risultava sottoscritto dalla L. e dal G., mentre era rimasta priva di sottoscrizione la dicitura "per approvazione ed accettazione" riferita alle promittenti alienanti V.P. e M..

3.2. La stessa Corte ha poi escluso che gli atti a firma delle consorti V.P.- M., e cioè la diffida del 12 luglio 2007 e la proposta di vendita e transazione dell'8 aprile 2009, valessero come ratifica dell'operato del G., e ciò in quanto si trattava di atti successivi alla instaurazione del giudizio e privi di riferimento specifico all'accordo sottoscritto il 25 novembre 2006 da L. e dal G., mentre l'avvenuto incasso, da parte delle consorti V.P.- M. della somma complessiva di Euro 30.000,00 versata dalla L., rientrava nel quadro delle trattative curate dal G. per la vendita degli immobili.

Non sussistevano, pertanto, i presupposti della pronuncia di trasferimento ex art. 2932 c.c., e neppure poteva essere accolta la pretesa risarcitoria, in mancanza di incolpevole affidamento della promissaria acquirente.

3.3. Con riferimento al gravame proposto dalla L. nei confronti del G., la Corte territoriale ha revocato l'ordinanza di rimessione in termini dell'appellante, ritenendo che il mancato perfezionamento della notifica dell'atto di appello fosse imputabile al notificante, e quindi ha dichiarato inammissibile l'appello.

4. L.P. ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di quattro motivi. V.P.N.U., ved. M. e M.L.B. resistono con controricorso. G.A. resiste con controricorso e propone ricorso incidentale affidato ad un motivo. Tutte le parti controricorrenti hanno depositato memorie in prossimità dell'udienza.

DIRITTO

1. Il ricorso principale è fondato limitatamente al quarto motivo.

1.1. Con il primo motivo è denunciato omesso esame del un fatto decisivo, oggetto di discussione tra le parti, che il G. aveva sottoscritto la scrittura del 5 settembre 2006 in nome e per conto della sig.ra V.P..

2. Con il secondo motivo è denunciata violazione o falsa applicazione dell'art. 1339 c.c., e

si lamenta che non sia stata riconosciuta efficacia di ratifica dell'operato di G.A. alla diffida inviata il 12 luglio 2007 dalle consorti V.P. e M. alla L., nè alla proposta di vendita e transazione dell'8 aprile 2009. La ricorrente evidenzia che in entrambi gli atti si faceva riferimento alla trattativa condotta dal G., e si dava atto dell'avvenuta corresponsione di Euro 30 mila.

3. Con il terzo motivo, che denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1338,1339 e 1398

c.c., la ricorrente introduce la questione della rappresentanza apparente, evidenziando che non esiste un obbligo a carico del terzo di chiedere al rappresentante la giustificazione dei suoi poteri. In questa prospettiva, diversamente da quanto ritenuto dalla Corte d'appello, la ricorrente risultava esente da colpa per essersi fidata dell'apparente rappresentanza del G., che si era qualificato procuratore con mandato a vendere, e aveva diritto al risarcimento ai sensi dell'art. 1398 c.c., tanto più in ragione del fatto che le controparti erano consapevoli dell'abuso edilizio che gravava sull'immobile promesso in vendita, e della conseguente impossibilità di stipulare il contratto definitivo.

4. Con il quarto motivo è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 112,170,325 e 330 c.p.c., e si contesta la ritenuta tardività dell'appello proposto nei confronti di G.A., posto che in nessun atto processuale il difensore del predetto aveva comunicato il mutamento di indirizzo dello studio professionale.

5. I primi tre motivi, che possono essere esaminati congiuntamente poichè investono a vario titolo la vicenda negoziale, sono infondati ove non inammissibili.

6. In primo luogo occorre precisare che l'ambito di cognizione devoluto dall'appellante L. alla Corte di merito, come affermato a pag. 11 della sentenza impugnata, è circoscritto alle questioni della ratifica del preliminare da parte delle consorti Von Uttkamer- M. e della legittimità dell'affidamento della L. nell'esistenza del potere rappresentativo in capo al G., siccome indotto dal comportamento delle parti, si osserva quanto segue.

6.1. Riguardo alla prima questione, premesso che la ratifica di un contratto soggetto a forma scritta richiede, a sua volta, uno scritto che valga almeno implicitamente a manifestare la volontà del rappresentato di fare propria l'attività del falsus procurator (ex plurimis, Cass. 25/210/2010, n. 21844), si deve rilevare la carenza di specificità del motivo non essendo trascritti nel ricorso gli atti che, in assunto, avrebbero costituito ratifica del preliminare.

Questa Corte, infatti, non ha accesso agli atti se non in presenza di denuncia di error in procedendo, in cui è giudice del fatto processuale, e pertanto non è posta in grado di valutare il

contenuto delle dichiarazioni di volontà nella specie imputabili alle proprietarie dei beni. La carenza di specificità comporta l'inammissibilità del motivo (ex plurimis, Cass. 24/10/2014, n. 22607), potendosi peraltro ricordare che l'accertamento del giudice del merito sulla sussistenza e la portata della ratifica di un contratto concluso dal rappresentante senza poteri involge un apprezzamento di fatto, che è incensurabile in sede di legittimità se, come nella specie, sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici e giuridici (ex plurimis, Cass. 13/12/2006, n. 26689; Cass. n. 249 del 13/01/1997).

6.2. L'omesso esame denunciato dal primo motivo risulta privo di decisività. Il fatto che il G. avesse firmato la scrittura del 5 settembre 2006 in nome e per conto della V.P. avendone il mandato a vendere, non è sufficiente a configurare la rappresentanza apparente. A parte l'assenza di sottoscrizione per conto anche di M.L., comproprietaria dei beni, va ribadito che l'apparenza non è automaticamente configurata dalla spendita, da parte del rappresentante, del nome del preteso rappresentato, occorrendo anche l'autoresponsabilità del rappresentato.

Secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, il principio dell'apparenza del diritto, riconducibile a quello più generale della tutela dell'affidamento incolpevole, può essere invocato in tema di rappresentanza, nei confronti dell'apparente rappresentato, dal terzo che abbia in buona fede contratto con persona sfornita di procura, allorchè l'apparente rappresentato abbia tenuto un comportamento colposo, tale da giustificare nel terzo la ragionevole convinzione che il potere di rappresentanza sia stato effettivamente e validamente conferito al rappresentante apparente (ex plurimis, Cass. 08/02/2007, n. 2725; Cass. 14/07/2004, n. 13084; Cass. 29/04/1999, n. 4299).

Nella specie, l'autoresponsabilità è esclusa da quanto evidenziato sub paragrafo 6.1., stante la non specificità del ricorso sul punto.

Ciò comporta, di conseguenza, che l'omissione in cui è incorsa la Corte d'appello non ha ricadute sulla decisione.

6.3. Infondato risulta il terzo motivo di ricorso.

Per un verso, una volta esclusa la riferibilità del contratto alle rappresentate - quanto meno per la M. - neppure si può porre una questione di applicabilità dell'art. 1338 c.c., con riferimento alla conoscenza dell'irregolarità edilizia di alcuni beni del compendio immobiliare. Per altro verso, la Corte d'appello ha ritenuto che la L. fosse consapevole dell'agire del G. in veste di mandatario senza rappresentanza, sulla base dell'apprezzamento degli elementi probatori, in primis il contenuto delle scritture sottoscritte dai predetti, in questo modo escludendo non soltanto l'azionabilità del preliminare, ma anche qualsiasi pretesa risarcitoria nei confronti delle rappresentate.

La decisione, non sindacabile nella parte in cui è frutto di apprezzamento di merito, risulta conforme alla giurisprudenza di questa Corte.

Il principio dell'apparenza del diritto non può essere invocato dal promissario acquirente che abbia confidato nella sussistenza del potere rappresentativo del contraente che abbia speso il nome del promittente alienante, pur in assenza di una procura rilasciata in forma scritta, per ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo ex art. 2932 c.c., - sussistendo, in ragione del requisito formale richiesto ad substantiam per il conferimento di una simile procura, un onere legale di documentazione della stessa in capo al rappresentante, ed un onere di diligenza in capo al terzo contraente, che consiste nel chiedere la giustificazione degli altrui poteri e quindi l'esibizione dell'atto scritto con cui sono stati conferiti - mentre può fondare la richiesta risarcitoria nei confronti del falsus procurator e dello stesso falsamente rappresentato, in presenza

di elementi esteriori ed obiettivi, atti a giustificare la sua opinione che il potere rappresentativo fosse stato effettivamente conferito (ex plurimis, Cass. 18/01/2017, n. 1192).

7. Risulta fondato, invece, il quarto motivo di ricorso che riguarda la statuizione di inammissibilità dell'appello proposto nei confronti del G., per ragioni diverse da quelle prospettate dalla parte ricorrente, rilevabili d'ufficio.

7.1. L'azione risarcitoria della L. nei confronti del G. è stata proposta in via subordinata rispetto alla domanda di tesi, e quindi dipendente dal relativo esito. Il rapporto di dipendenza comportava il litisconsorzio necessario processuale (cfr. Cass. 19/04/2016, n. 7732; Cass. 26/01/2010, n. 1535), e perciò la notifica dell'atto di appello al G., presso lo studio del difensore al nuovo indirizzo, avrebbe dovuto avvenire a fini di integrazione del contraddittorio.

8. L'accoglimento del quarto motivo del ricorso principale assorbe l'incidentale condizionato con il quale è prospettata una questione connessa al tema, non più rilevante, della rimessione in termini dell'appellante e comporta la cassazione della sentenza impugnata in parte qua, con rinvio al giudice designato in dispositivo per un nuovo esame della domanda proposta dalla L. nei confronti del G., al cui esito saranno regolate anche le spese del giudizio di legittimità tra le suddette parti.

Diversamente, le spese sostenute dalle controricorrenti V.P. e M. sono liquidate in questa sede e poste a carico della ricorrente, in applicazione del principio di soccombenza.

PQM

La Corte accoglie il quarto motivo di ricorso, rigetta i rimanenti, cassa la sentenza impugnata limitatamente al motivo accolto, e rinvia alla Corte d'appello di Genova in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio tra la ricorrente e il controricorrente G.; condanna la ricorrente al pagamento, in favore delle controricorrenti V.P. e M., delle spese del presente giudizio che liquida in complessivi Euro 5.500,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 13 novembre 2019. Depositato in Cancelleria il 15 giugno 2020