

Civile Sent. Sez. 2 Num. 2617 Anno 2021

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: VARRONE LUCA

Data pubblicazione: 04/02/2021

### **SENTENZA**

sul ricorso 19754-2016 proposto da:

DI SUMMO DOMENICO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA LIVORNO 61 INT 7, presso lo studio dell'avvocato EMILIO CORARETTI, rappresentato e difeso dagli avvocati RUGGIERO CATAPANO e FRANCESCO CATAPANO;

**- ricorrente -**

### **contro**

DIPACE ROSA IMMACOLATA, elettivamente domiciliata presso la cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'avv.to CARLO BARRACCHIA;

CASSONE ANNA GIUSEPPINA, elettivamente domiciliata presso la cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'avv.to PIER PAOLO GRIMALDI;

**- controricorrente -**

Ric. 2016 n. 19754 sez. S2 - ud. 04/11/2020



**nonchè contro**

CASSONE ANTONIA FRANCESCA VITA, LOSCOCCO COSTANTINA;

**- intimate -**

avverso la sentenza n. 115/2016 della CORTE D'APPELLO di BARI,  
depositata il 04/02/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
04/11/2020 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

Udito il P.G. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.  
Corrado Mistri che ha concluso per l'accoglimento del ricorso, con  
particolare riferimento al primo motive;

udito l'Avvocato Angela Stani per il ricorrente.

**FATTI DI CAUSA**

1. Domenico Di Summo conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Trani, sezione distaccata di Barletta, Rosa Immacolata Dipace, Anna Giuseppina Cassone, Antonia Francesca Cassone e Costantina Loscocco, esponendo di aver sottoscritto il 29 settembre 2003, in qualità di promissario acquirente, il contratto preliminare sottoscritto da Costantina Loscocco, in qualità di delegata della promittente venditrice Dipace avente ad oggetto un appartamento sito in Barletta via Prascina n. 4, e di aver versato l'acconto di euro 40.000, di cui euro 20.000 nelle mani della Loscocco ed euro 20.000 nelle mani della Dipace e di suo genero Leo Luongo. Non si era poi giunti alla stipula dell'atto definitivo perché il Luongo aveva manifestato l'impossibilità a presenziare all'incontro presso il notaio, in qualità di procuratore, e successivamente perché Anna Giuseppina Cassone, figlia della Dipace, aveva negato di essere mai stata promittente venditrice, sebbene comproprietaria dell'appartamento, e di voler esercitare il retratto successorio sul bene ereditato dal defunto padre. La stessa Dipace aveva poi restituito l'acconto ricevuto.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



Ciò premesso, l'attore contestava l'inadempimento delle promittente venditrice, chiedendo in via principale, sentenza ex articolo 2932 c.c., con condanna delle convenute al risarcimento dei danni; in via subordinata, pronuncia di risoluzione del contratto preliminare con condanna al pagamento della prevista penale oltre l'ulteriore danno; in via ulteriormente subordinata, l'accertamento della responsabilità precontrattuale delle prime tre convenute e, infine, la condanna della Loscocco al pagamento dell'indennizzo previsto dall'articolo 1381 codice civile, in relazione alla promessa del fatto del terzo.

2. Il Tribunale rigettava la domanda ex articolo 2932 c.c., trattandosi di beni immobili appartenenti in parte a soggetti estranei al preliminare; escludeva ogni responsabilità in capo alle sorelle Cassone; accertava invece l'inadempimento ascrivibile a carico della Dipace sul presupposto dell'avvenuta ratifica da parte sua dell'operato della delegata Loscocco, condannando, quindi, quest'ultima al pagamento della penale di euro 34.086, così ridotta in via equitativa. Rigettava la domanda riconvenzionale di condanna del Di Summo al risarcimento dei danni, non ricorrendone i presupposti, e riteneva assorbita la domanda subordinata proposta nei confronti della Loscocco.

3. Avverso la suddetta pronuncia proponevano appello Rosa Immacolata Dipace e, in via incidentale, Domenico Di Summo.

La Corte d'Appello, in parziale accoglimento dell'appello principale, riformava l'impugnata sentenza, rigettando la domanda proposta in primo grado dal Di Summo e rigettava l'appello incidentale proposto da quest'ultimo.

Secondo la Corte d'Appello la ratifica del contratto stipulato dal *falsus procurator* doveva avere la medesima forma prescritta per la conclusione del contratto da ratificare e, quindi, in materia di



trasferimento immobiliare doveva ritenersi necessaria la forma scritta *ad substantiam*, ai sensi dell'articolo 1350 c.c., trattandosi di una manifestazione di volontà del *dominus* diretta ai soggetti del negozio posto in essere dal *falsus procurator* e rivolta a rendere operativo il negozio stesso. Inoltre, dall'atto scritto doveva risultare il contenuto causale dell'atto negoziale da ratificare, essendo necessario che l'atto scritto di ratifica contenga l'espressa volontà di far propri gli effetti del precedente negozio compiuto senza poteri rappresentativi, non potendosi desumere indirettamente tale volontà da meri dati di fatto anche se risultanti da un documento scritto.

In proposito la Corte d'Appello evidenziava come la giurisprudenza avesse sempre negato la natura negoziale di ratifica all'incameramento del prezzo di una compravendita ovvero alla sottoscrizione in girata di una cambiale ottenuta in pagamento del prezzo di una compravendita, difettando proprio il requisito dell'atto negoziale di ratifica ovvero la manifestazione di volontà espressa nel senso di far propri gli effetti del negozio.

Sulla base di tali principi di diritto, ad avviso della Corte, non erano condivisibili le conclusioni tratte dal primo giudice in ordine alla ritenuta ratifica del preliminare dedotto in giudizio. Tale ratifica sarebbe stata ravvisabile nell'atto di quietanza, in data 5 giugno 2003, sottoscritto da Immacolata Rosa Dipace a conferma della ricezione dell'acconto di euro 20.000, con espresso riferimento alla compravendita dell'appartamento dedotto nel preliminare sottoscritto dalla Loscocco. Tale conclusione non era condivisibile perché l'atto scritto non conteneva alcuna manifestazione di volontà diretta alla ratifica secondo i criteri indicati. La quietanza non poteva considerarsi atto negoziale, bensì mera dichiarazione di scienza che comprovava soltanto l'avvenuta consegna del denaro, fatto non sufficiente ad integrare la ratifica. Non poteva attribuirsi valenza di ratifica al



telegramma spedito in data 7 agosto 2003 da Leo Luongo, all'epoca procuratore speciale di Immacolata Rosa Dipace e Anna Giuseppina Cassone. Anche in tal caso, dal tenore del telegramma non emergeva una manifestazione di volontà tesa a ratificare l'operato della Loscocco, dunque, anche volendo riconoscere in capo al Luongo il potere di rappresentare le suddette Dipace e Cassone, questi si era limitato a comunicare la propria impossibilità a presenziare all'incontro previsto per l'8 agosto 2003, con invito a concordare una nuova data. Pertanto, anche in questo caso, non si poteva desumere la ratifica, mancando una manifestazione di volontà diretta in tal senso. Per tali motivi, il preliminare sottoscritto dallo Loscocco non poteva produrre effetti vincolanti nei confronti di alcuna delle comproprietarie dell'unità immobiliare promessa in vendita, con conseguente insussistenza di alcun inadempimento o responsabilità ascrivibile alle stesse.

L'accoglimento del primo motivo di appello determinava l'assorbimento di tutti gli altri e anche quello dell'appello incidentale del Di Summo.

4. Domenico Di Summo ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di tre motivi.

5. Anna Giuseppina Cassone e Rosa Immacolata Dipace hanno resistito con controricorso.

6. Il ricorrente con memoria depositata in prossimità dell'udienza ha insistito nella richiesta di accoglimento del ricorso.

#### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione di norme di diritto (articolo 1399 c.c., articolo 115 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.). Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti (articolo 360, comma 1, n. 5, c.p.c.).



Secondo il ricorrente la Corte d'Appello avrebbe erroneamente ritenuto che la ratifica di un contratto soggetto a forma scritta *ad substantiam*, stipulato da un *falsus procurator*, richieda che il *dominus* manifesti espressamente, in forma scritta, la volontà di far proprio quel contratto, senza che tale volontà possa essere anche implicita e risultare da un atto che redatto per fini che sono consequenziali alla stipulazione del negozio, manifesti in modo inequivoco la volontà del *dominus* incompatibile con quella di rifiutare l'operato del rappresentante senza potere. Tale principio sarebbe pacifico in giurisprudenza. Il ricorrente cita numerose sentenze di legittimità, evidenziando l'errore interpretativo in cui sarebbe incorsa la Corte d'Appello, confondendo l'indubbia esigenza che la ratifica sia direttamente riferibile all'atto da ratificare con quella che essa sia necessariamente espressa, potendo invece essere anche implicita.

Ciò premesso, calando il principio nel caso di specie, la quietanza diretta al Di Summo non dava atto solo della mera ricezione dell'acconto sul prezzo, ma anche della sua accettazione con specifico riguardo al preliminare oggetto di causa. Non si poteva, dunque, condividere la conclusione secondo cui tale quietanza proverebbe soltanto l'avvenuta consegna del denaro, essendovi un'imputazione del pagamento al preliminare di compravendita anche se stipulato con rappresentanza senza poteri, implicando ciò una manifestazione inequivoca della volontà di far propri gli effetti del negozio. Peraltro, sotto il profilo dell'imputazione dell'acconto prezzo ricevuto dalla Dipace al contratto preliminare oggetto di causa vi sarebbe anche un omesso esame del fatto decisivo non risultando compreso nella motivazione della Corte d'Appello.

1.2 Il primo motivo di ricorso è fondato.

Questa Corte ha già affermato che: «La ratifica di un contratto soggetto alla forma scritta *ad substantiam*, stipulato da



*falsus procurator*, non richiede che il *dominus* manifesti per iscritto espressamente la volontà di far proprio quel contratto, potendo la ratifica essere anche implicita - purché sia rispettata l'esigenza della forma scritta - e risultare da un atto che, redatto per fini che sono consequenziali alla stipulazione del negozio, manifesti in modo inequivoco la volontà del "dominus" incompatibile con quella di rifiutare l'operato del rappresentante senza potere» (Sez. 2, Sent. n. 21844 del 2010).

In altri termini la ratifica di un contratto tra quelli previsti dall'art. 1350 cod. civ. può anche consistere in una dichiarazione scritta da cui sia desumibile con sicurezza, anche se non manifestata esplicitamente, la volontà di approvare l'attività del *falsus procurator* e di far propri gli effetti giuridici del contratto da lui stipulato, come la quietanza che il *dominus* rilasci all'altro contraente nel riscuotere il prezzo stabilito o un acconto di esso, con precisi riferimenti al contratto al quale viene data esecuzione, poiché il pagamento e la riscossione rimarrebbero privi di causa se non si presupponesse avvenuta nello stesso momento la ratifica di quel determinato contratto Sez. 2, Sentenza n. 5647 del 1982.

La Corte territoriale non si è attenuta a tali principi, escludendo valore di ratifica alla quietanza rilasciata dalla Dipace al momento di ricevere il pagamento a mezzo assegno circolare della somma di euro 20.000 con espressa imputazione del pagamento all'anticipo per il preliminare stipulato dalla cognata Loscocco. L'atto di quietanza, infatti, era testualmente riferito alla compravendita dell'appartamento situato al 2° piano di via Prascina n. 4 in Barletta, immobile promesso in vendita da Costantina Loscocco in assenza di poteri rappresentativi ed era idoneo a ratificarne l'operato con imputazione degli effetti dell'atto alla Dipace.



2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione di norme di diritto (articoli 1362, 1366, 1388, 1399 c.c., articoli 115 e 116 c.p.c., in relazione all'articolo 360, comma 1, n. 3, c.p.c.). Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione fra le parti (articolo 360, comma 1, n. 5, c.p.c.).

Analoga valenza di ratifica dovrebbe attribuirsi al telegramma spedito da Leo Luongo al Di Summo, in data 7 agosto 2003. In sede di appello incidentale si era evidenziato da parte del ricorrente che l'iniziativa dell'uomo era espressione dei poteri conferitigli per atto pubblico dalle mandanti e, dunque, a quest'ultime riferibili; sussisteva, infatti, una procura speciale irrevocabile rilasciata dalla Dipace al Luongo. Il telegramma, dunque, era idoneo alla ratifica perché proveniva da soggetto legittimato in quanto procuratore. Secondo il ricorrente dalla lettura della sentenza impugnata non emergerebbe con chiarezza come era stato risolto il problema posto con l'appello incidentale e, dunque, vi sarebbe quantomeno un'omessa valutazione di una prova decisiva costituita dalla procura speciale rilasciata al Luongo o omessa motivazione su un fatto decisivo del giudizio. La ratifica operata dal Luongo mediante il telegramma con il quale invitava a concordare una nuova data doveva ritenersi ratifica che produceva effetti direttamente nei confronti della Dipace in quanto il Luongo la rappresentava.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione di norme di diritto (articolo 2909 c.c., 324 c.p.c., articolo 91 e 92 c.p.c., in relazione all'articolo 360, comma 1, n. 3, c.p.c.). Nullità della sentenza articolo 132 c.p.c. in relazione all'articolo 360, comma 1, n. 4, c.p.c.). La censura attiene al governo delle spese del giudizio, in quanto la sentenza di primo grado aveva compensato le spese nei confronti di Antonia Cassone, sicché in difetto di appello incidentale sul punto la regolamentazione di tali spese avrebbe



dovuto ritenersi coperta dal giudicato, invece il Di Summo era stato condannato al pagamento delle spese processuali del doppio grado di giudizio. Peraltro, Antonia Cassone aveva aderito alla domanda di esecuzione in forma specifica e l'appello incidentale non era stato spiegato nei suoi riguardi, e anche nella costituzione in appello aveva mantenuto tale posizione. Peraltro anche l'appello principale della Dipace era stato accolto solo in parte. Vi erano dunque ragioni per derogare al principio di soccombenza

4. Il secondo e il terzo motivo di ricorso sono assorbiti dall'accoglimento del primo.

Spetterà al giudice del rinvio rivalutare complessivamente la vicenda sia sotto il profilo sostanziale che processuale, provvedendo anche ad una nuova liquidazione delle spese di lite dei giudizi di merito.

5. La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti due, cassa e rinvia alla Corte d'Appello di Bari in diversa composizione che deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

#### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti due, cassa e rinvia alla Corte d'Appello di Bari in diversa composizione che deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità;

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione civile in data 4 novembre 2020.