



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rosa Maria DI VIRGILIO - Presidente
Mario BERTUZZI - Consigliere
Aldo CARRATO - Consigliere
Giuseppe GRASSO - Consigliere
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente

R.G.N. 2072/19

C.C. 24/4/2024

Vendita –
Preliminare –
Esecuzione in
forma specifica –
Falsus procurator
– Ratifica

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 2072/2019) proposto da:

CAPRICE S.r.l. (C.F.: 00259130458), in persona del suo legale rappresentante *pro – tempore*, rappresentata e difesa, giusta procura in calce al ricorso, dagli Avv.ti Antonio Angelo Scarano e Vanni Cecchinelli;

- ricorrente -

contro

TELARA Silvestro (C.F.: TLR SVS 44R25 B832N), rappresentato e difeso, giusta procura in calce al controricorso, dall'Avv. Mauro Tommasi, elettivamente domiciliato in Roma, via Appia Nuova n. 679, presso lo studio dell'Avv. Goffredo Barbantini;

- controricorrente -

e

PUCCIARELLI Aldo, TUFFARINI Laura e ZURIGO Insurance Company LTD – Rappresentanza generale per l'Italia, già Zurigo Assicurazioni S.A., in persona del suo legale rappresentante *pro – tempore*;



- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 1229/2018, pubblicata il 25 luglio 2018, notificata a mezzo PEC il 9 novembre 2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24 aprile 2024 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

letta la memoria illustrativa depositata nell'interesse del controricorrente, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 9-10 febbraio 2000, Telara Silvestro conveniva, davanti al Tribunale di Massa (Sezione distaccata di Carrara), la Caprice S.r.l. e Pucciarelli Aldo al fine di sentire pronunciare il trasferimento della proprietà, in favore dell'attore – o della persona od ente da nominare –, della mansarda sita in Carrara, via Mazzini n. 13, individuata e distinta nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Carrara al foglio n. 42, mappale n. 177, subalterno n. 61, in forza del contratto preliminare di vendita del 13 febbraio 1993, con il quale il Pucciarelli, in nome e per conto della Caprice, si era impegnato a vendere il suddetto cespite per il prezzo pattuito di vecchie lire 280.000.000, già interamente versato e riscosso, come da quietanza rilasciata.

Si costituiva in giudizio la Caprice S.r.l., la quale concludeva per il rigetto della domanda di parte attrice, in quanto infondata in fatto e in diritto, e – in via riconvenzionale – per la pronuncia



della risoluzione del preliminare per inadempimento imputabile al promissario acquirente nonché per la sua condanna al risarcimento dei danni provocati nella progettazione e nella direzione dei lavori di ristrutturazione del complesso Politeama, del quale la mansarda oggetto della promessa faceva parte, quantificati nella somma di vecchie lire 6.000.000.000 o nella diversa somma ritenuta di giustizia.

Eccepiva altresì il difetto di legittimazione passiva di Pucciarelli Aldo, in quanto questi, all'epoca, aveva sottoscritto il contratto preliminare non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Caprice, che gli aveva conferito specifico mandato in tal senso, cui era seguita la ratifica dell'operato del Pucciarelli a cura della società, ratifica di cui si dava conferma con la comparsa di costituzione, con il conseguente esonero del Pucciarelli da ogni responsabilità ed obbligo derivante dalla sottoscrizione dell'atto.

Si costituiva in giudizio anche Pucciarelli Aldo, il quale ribadiva la propria carenza di legittimazione passiva.

Nel corso del giudizio era assunta la prova testimoniale ammessa ed era espletata consulenza tecnica d'ufficio.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 289/2011, depositata il 16 novembre 2011, rigettava la domanda di esecuzione in forma specifica del preliminare di vendita per la parziale difformità dell'immobile in concreto realizzato rispetto al titolo concessorio rilasciato nonché la domanda risarcitoria proposta in via riconvenzionale dalla Caprice per carenza di prova circa l'esclusiva imputabilità al Telara delle riscontrate difformità dell'opera rispetto alla concessione.



2.- Con ulteriore atto di citazione notificato il 9 dicembre 2002, Telara Silvestro conveniva, davanti allo stesso Tribunale, la Caprice S.r.l. proponendo la medesima domanda di esecuzione in forma specifica, ma rettificando i dati relativi al subalterno dell'immobile di cui si chiedeva il trasferimento, corrispondente al n. 60 (e non al n. 61, come erroneamente indicato nella precedente citazione).

Si costituiva anche in tale giudizio la Caprice S.r.l., la quale chiedeva il rigetto della domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, siccome stipulato dal *falsus procurator* senza alcuna ratifica della società convenuta, e – in via riconvenzionale subordinata –, ove fosse stata ritenuta l'efficacia del contratto preliminare, chiedeva che fosse accertata la simulazione del contratto o che fosse pronunciata la risoluzione per inadempimento del promissario acquirente. Chiedeva, altresì, che l'attore fosse condannato all'integrale risarcimento dei danni provocati a seguito delle prestazioni professionali rese nella qualità di progettista e direttore dei lavori, quantificati nella somma di euro 3.100.000,00 o in quella eventualmente diversa ritenuta dovuta nonché al pagamento dei canoni di locazione ovvero dell'indennità per abusiva occupazione, dalla data in cui il Telara si era insediato nella mansarda fino all'attualità, oltre al rimborso delle spese condominiali relative allo stesso arco temporale. Chiamava, poi, in garanzia Pucciarelli Aldo e Tuffarini Laura, quale rappresentante legale della Caprice al momento della stipula del preliminare.

In specie, la convenuta esponeva: - che non aveva conferito alcun mandato o procura *ad hoc* al Pucciarelli per la stipula del



contratto preliminare, né aveva successivamente ratificato il suo operato, in mancanza di alcun atto scritto che attestasse ciò; - che non risultava dalla contabilità della società il versamento della somma di vecchie lire 280.000.000 e la quietanza apparentemente rilasciata era riferita al Pucciarelli; - che, con missiva del 21 ottobre 1998, aveva dichiarato la propria disponibilità a comparire davanti al notaio per il trasferimento del bene, alla condizione che fossero preventivamente saldate le somme residue ancora dovute a vario titolo dalla parte acquirente alla parte venditrice, sicché erano ancora pendenti rapporti economici tra le parti; - che comunque il contratto era risolvibile in ragione della responsabilità in cui era incorso il Telara, quale progettista e direttore dei lavori; - che il Telara occupava abusivamente l'immobile oggetto del preliminare sin dal settembre 1994.

Si costituivano in giudizio separatamente i terzi chiamati Pucciarelli Aldo e Tuffarini Laura, i quali chiedevano che fosse dichiarata la nullità della loro chiamata in causa per la mancata indicazione di alcun titolo costitutivo della pretesa garanzia esercitata.

Pucciarelli Aldo obiettava altresì che il suo operato era stato ratificato dalla Caprice con comportamento concludente, avendo consentito al Telara di occupare i beni promessi in vendita sin dal settembre 1994 e avendo manifestato, con la missiva citata del 21 ottobre 1998, la propria disponibilità a comparire dinanzi al notaio per la stipula del definitivo, ratifica ribadita con la comparsa di costituzione nel precedente giudizio di merito.



Tuffarini Laura, invece, eccepiva la sua estraneità alla vicenda contrattuale, poiché, all'epoca della sottoscrizione del preliminare, la Caprice era amministrata da un organo collegiale, del quale non faceva parte, nonché l'intervenuta prescrizione di ogni azione nei suoi confronti per decorso del decennio.

Per effetto della riconvenzionale di risarcimento danni avanzata dalla Caprice, l'attore chiedeva la chiamata in garanzia della propria compagnia di assicurazione.

All'esito, si costituiva la Zurigo Assicurazioni S.A., la quale si opponeva all'accoglimento della domanda di garanzia.

Nel corso del giudizio era assunta la prova testimoniale ammessa ed era espletata consulenza tecnica d'ufficio.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 291/2011, depositata il 18 novembre 2011, dichiarava l'inammissibilità della chiamata in causa di Pucciarelli Aldo e Tuffarini Laura per mancata enunciazione del relativo titolo (nonché, verso Pucciarelli Aldo, per effetto della ratifica operata da Caprice nella comparsa di costituzione nel giudizio di cui alla precedente causa instaurata e per difetto di deliberazioni endosocietarie autorizzative dell'esperimento delle azioni di responsabilità), rigettava la domanda di esecuzione in forma specifica per mancanza attuale di validi titoli *ad aedificandum* aventi ad oggetto l'immobile promesso in vendita e rigettava altresì la domanda risarcitoria proposta da Caprice per difetto di elementi probatori della responsabilità del professionista.

3.- Con atti di citazione notificati il 15 novembre 2012, proponeva appello avverso entrambe le pronunce di primo grado Telara Silvestro, il quale lamentava: 1) la mancata considerazione



dei documenti in atti e, in particolare, della domanda di sanatoria n. 1246/1994, presentata da Caprice ed accolta dal Comune di Carrara con provvedimento del 10 maggio 2000, cui aveva fatto seguito il provvedimento di condono dell'8 marzo 2004, con la conseguente possibilità che si producessero gli effetti del contratto di vendita non concluso in forza dell'impegno assunto con il preliminare di vendita del 13 febbraio 1993, convalidato da Caprice nelle due comparse di costituzione in atti; 2) in via subordinata, l'omessa condanna di Caprice alla restituzione della somma di euro 144.607,93, corrisposta dal Telara quale prezzo, oltre interessi e rivalutazione; 3) la mancata declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale di risarcimento danni, avanzata verso il Telara quale progettista e direttore dei lavori, per difetto di ogni collegamento con la domanda attorea; 4) la mancata declaratoria di inammissibilità delle domande di condanna al pagamento dell'indennità per abusiva occupazione e di rimborso delle spese condominiali, benché formulate solo in sede di precisazione delle conclusioni.

Si costituiva in entrambi i giudizi di impugnazione la Caprice S.r.l., la quale chiedeva che fosse dichiarata l'inammissibilità o fossero rigettati gli appelli interposti e, in via incidentale, chiedeva che fossero accolte le domande riconvenzionali spiegate nei confronti del Telara e la domanda di manleva proposta nei confronti di Pucciarelli Aldo.

Si costituiva nei giudizi di appello anche Pucciarelli Aldo, il quale chiedeva che i gravami spiegati nei suoi confronti fossero disattesi.



Si costituiva altresì Tuffarini Laura, la quale chiedeva che fosse accertata la sua estraneità al giudizio, in ragione della nullità della sua chiamata in causa.

Rimaneva contumace la Zurigo Assicurazioni S.A.

Decidendo sui gravami interposti, previa riunione dei giudizi, la Corte d'appello di Genova, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva per quanto di ragione gli appelli e, per l'effetto, in parziale riforma delle sentenze impugnate, disponeva il trasferimento, in favore di Telara Silvestro, dell'unità immobiliare sita in Comune di Carrara, via Mazzini n. 13, distinta nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Carrara al foglio n. 42, mappale n. 177, subalterno n. 60, rigettando gli appelli incidentali e confermando nel resto le altre statuizioni delle sentenze di prime cure.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: *a)* che la concessione in sanatoria rilasciata il 10 maggio 2000 dal Comune di Carrara doveva considerarsi tempestivamente acquisita agli atti del processo, sebbene prodotta soltanto con la memoria di replica del 20 gennaio 2010, con l'effetto che la mansarda oggetto del preliminare doveva ritenersi regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico; *b)* che il preliminare del 13 febbraio 1993 era stato sottoscritto dal Telara, quale promissario acquirente, e da Pucciarelli Aldo, in nome e per conto della Caprice S.r.l., quale promittente alienante, il cui operato era stato ratificato da Caprice all'atto della costituzione nel giudizio di primo grado iscritto al n. 5373/2000 R.G.; *c)* che solo con la costituzione nel secondo giudizio davanti al Tribunale la Caprice aveva mutato



radicalmente le proprie difese, rilevando la simulazione del preliminare e negando che il corrispettivo fosse stato effettivamente corrisposto nonché che il Pucciarelli avesse agito in nome e per conto della società; *d*) che il potere del difensore di disporre del diritto in contesa, attraverso la ratifica del preliminare stipulato dal *falsus procurator*, era stato espressamente conferito con la procura alle liti rilasciata a margine della comparsa di costituzione nel primo giudizio, cui erano stati conferiti "tutti i poteri di legge, ivi compreso quello di conciliare e transigere la controversia"; *e*) che, in ogni caso, vi era in atti altro documento di ratifica dell'operato del Pucciarelli, ossia la lettera del 21 ottobre 1998, con la quale la Caprice, riscontrando la richiesta dell'attore volta ad ottenere la stipula del definitivo di compravendita relativo all'unità immobiliare oggetto di compromesso, aveva manifestato e comunicato la sua completa disponibilità a comparire davanti al notaio indicato nella data e nell'ora previsti, a patto che venissero preventivamente saldate le somme residue ancora dovute a vario titolo dal promissario acquirente in favore del promittente venditore; *f*) che la tesi della società circa la simulazione del preliminare configgeva irrimediabilmente con la circostanza pacifica dell'immissione del promissario acquirente nel possesso dell'immobile sin dal settembre 1994; *g*) che la domanda riconvenzionale risarcitoria della Caprice verso il Telara era inammissibile, in quanto priva di alcun collegamento con la domanda principale; *h*) che l'appello incidentale della Caprice verso Pucciarelli Aldo era tardivo.

4.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi, la Caprice S.r.l.



Ha resistito, con controricorso, Telara Silvestro.

Sono rimasti intimati Pucciarelli Aldo, Tuffarini Laura e la Zurigo Insurance Company LTD – Rappresentanza generale per l'Italia, già Zurigo Assicurazioni S.A.

5.- Il controricorrente ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 1399, 1350, 1351 c.c. e 84, secondo comma, c.p.c., per avere la Corte di merito ritenuto che il preliminare stipulato dal *falsus procurator* Pucciarelli Aldo fosse stato ratificato dalla rappresentata Caprice S.r.l., come da comparsa di costituzione nel primo giudizio instaurato davanti al Tribunale, stante che al difensore erano stati conferiti tutti i poteri di legge, ivi compreso quello di conciliare e transigere la controversia, sicché questi avrebbe potuto disporre del diritto in contesa.

E ciò senza considerare che la formula "tutti i poteri di legge" sarebbe stata inidonea, per la sua genericità, a comprendere facoltà che esorbitassero dalla funzione processuale propria della procura *ad litem*, dovendo il potere di disporre del diritto in contesa, per contro, essere espressamente conferito secondo la chiara formula utilizzata dal legislatore, né l'attribuzione del potere di conciliare e transigere la controversia avrebbe potuto includere anche la facoltà di ratificare l'attività negoziale compiuta, sicché la dichiarazione di ratifica espressa dal difensore non abilitato avrebbe dovuto essere imputata a soggetto privo del relativo potere negoziale.



Obietta, ancora, l'istante che, contrariamente all'assunto della sentenza impugnata, la ratifica dell'operato del *falsus procurator* non avrebbe potuto essere ascritta alla lettera del 21 ottobre 1998, poiché la comunicazione di Caprice circa la completa disponibilità a comparire davanti al notaio per la stipula del definitivo era stata condizionata al preventivo saldo delle somme residue ancora dovute, a vario titolo, dal promissario acquirente alla promittente alienante, sicché non avrebbe potuto darsi ratifica, ove la dichiarazione fosse stata tesa a modificare la pattuizione dell'accordo concluso dal *falsus procurator*, dovendosi, in tal caso, ravvisare la conclusione di un nuovo contratto, con mutamento dei termini dell'accordo.

Ed infatti tale dichiarazione si sarebbe posta irrimediabilmente in contrasto con le indicazioni contenute nel preliminare, secondo cui il versamento della somma di vecchie lire 280.000.000 sarebbe avvenuto contestualmente alla stipula e nelle mani del Pucciarelli, che ne avrebbe anche rilasciato quietanza liberatoria, quale deposito cauzionale infruttifero equivalente all'intero prezzo pattuito per il trasferimento dell'immobile.

D'altronde, la ratifica del preliminare non avrebbe potuto essere desunta dalla circostanza pacifica dell'immissione del promissario acquirente nel possesso dell'immobile sin dal settembre 1994, poiché la ratifica avrebbe dovuto avere la stessa forma richiesta per l'atto dispositivo, con la conseguenza che una mera attività materiale, quale l'immissione in possesso, non avrebbe potuto raggiungere detto effetto.

1.1.- Il motivo è fondato nei termini che seguono.



1.2.- Si premette che la ratifica è un negozio unilaterale recettizio, attraverso il quale l'interessato (falsamente rappresentato) fa propri gli effetti dell'atto concluso in suo nome dal *falsus procurator* e che deve, dunque, essere indirizzato al terzo contraente, non essendo sufficiente che il rappresentato abbia la mera conoscenza del negozio concluso dal *falsus procurator*. In ragione della ratifica, il risultato dell'attività compiuta dal rappresentante senza poteri è immesso, con efficacia retroattiva, nella sfera giuridica dell'interessato (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 30938 del 27/12/2017; Sez. 2, Sentenza n. 2153 del 31/01/2014; Sez. 2, Sentenza n. 14944 del 26/11/2001; Sez. 2, Sentenza n. 249 del 13/01/1997; Sez. 2, Sentenza n. 10709 del 11/10/1991; Sez. 2, Sentenza n. 2512 del 08/10/1973).

La ratifica, inoltre, deve rivestire la stessa forma (*ad substantiam* o *ad probationem*) eventualmente prescritta per il contratto ratificato, sebbene non esiga la volontà espressa di far proprio il negozio, potendo essere anche implicita, purché sia rispettato il vincolo della forma scritta (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12647 del 19/05/2008; Sez. 3, Sentenza n. 9037 del 03/11/1994; Sez. 2, Sentenza n. 11123 del 21/10/1991; Sez. 1, Sentenza n. 2406 del 19/05/1989; Sez. 3, Sentenza n. 3718 del 09/06/1981).

Il negozio compiuto dal *falsus procurator* non è invalido, ma soltanto *in itinere*, ovvero a formazione successiva, sicché la ratifica si atteggia come *condicio iuris* sospensiva, idonea a rendere operante, con il suo avveramento, una fattispecie temporaneamente inefficace ma pienamente valida (Cass. Sez. 1,



Sentenza n. 24643 del 19/11/2014; Sez. 2, Sentenza n. 14618 del 17/06/2010; Sez. 2, Sentenza n. 27399 del 28/12/2009; Sez. 2, Sentenza n. 2860 del 07/02/2008; Sez. 3, Sentenza n. 3872 del 26/02/2004; Sez. 3, Sentenza n. 1708 del 16/02/2000; Sez. 2, Sentenza n. 2127 del 05/05/1989; Sez. 2, Sentenza n. 688 del 29/01/1980; Sez. 3, Sentenza n. 220 del 23/01/1976; Sez. 1, Sentenza n. 1826 del 20/06/1973; Sez. 1, Sentenza n. 2314 del 10/11/1970).

Il difetto del potere rappresentativo, in mancanza di ratifica, è rilevabile anche d'ufficio (Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 26871 del 13/09/2022; Sez. 2, Sentenza n. 1751 del 24/01/2018; Sez. U, Sentenza n. 11377 del 03/06/2015).

Infine, la ratifica determina il venir meno della responsabilità del rappresentante senza poteri, poiché non sussiste il danno risarcibile (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 4581 del 09/12/1976; Sez. 1, Sentenza n. 2299 del 07/10/1967).

1.3.- Tanto premesso, la sentenza impugnata ha ritenuto, *in primis*, che il potere dispositivo del diritto sostanziale conferito al difensore consentisse a quest'ultimo di ratificare il contratto preliminare di vendita, il che sarebbe avvenuto con la comparsa di costituzione depositata nel primo giudizio instaurato davanti al Tribunale di Massa, nella quale il difensore della Caprice ha espressamente riconosciuto la validità ed efficacia del preliminare, dichiarando di ratificare l'operato del rappresentante Pucciarelli Aldo, con il conseguente esonero del Pucciarelli da ogni responsabilità ed obbligo derivante dalla sottoscrizione dell'atto.

Non è stata, per contro, fatta valere alcuna ratifica quale conseguenza dei poteri processuali espressamente conferiti con la



procura *ad litem*, e nei limiti delle conclusioni processuali rassegnate, incompatibile con la volontà di smentire l'attività negoziale attuata dal rappresentante.

Solo ove si fosse evocata l'inconciliabilità della volontà di rinnegare il contenuto negoziale con la posizione processuale assunta dalla Caprice, alla stregua delle conclusioni articolate dal suo difensore in forza del mandato alle liti conferito, avrebbe potuto applicarsi il principio a mente del quale 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, ma può 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 (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4938 del 15/02/2022; Sez. 2, Sentenza n. 2617 del 04/02/2021; Sez. 2, Sentenza n. 21844 del 25/10/2010; Sez. 3, Sentenza n. 15295 del 30/10/2002; Sez. 3, Sentenza n. 9289 del 09/07/2001; Sez. 3, Sentenza n. 4794 del 17/05/1999).

Invece, nella fattispecie, il giudicante ha sostenuto che il difensore avesse espressamente ratificato il contratto stipulato dal rappresentante senza potere (e non già per mezzo di contegni processuali incompatibili), esercitando non già un diritto processuale ma sostanziale, sulla scorta dell'estensione del mandato anche al compimento di atti dispositivi del bene della vita sotteso alla vertenza pendente (*recte* di un mandato ultra-processuale).



Sulla base di queste coordinate, si rileva che, poiché la ratifica di un negozio può essere compiuta anche da un rappresentante del *dominus*, se la procura alle liti, rilasciata da questi al difensore, comprende il potere di disporre del diritto in contesa, anche mediante una comparsa può essere ratificato un contratto, redatto per iscritto a pena di nullità ex art. 1350 c.c. dal *falsus procurator*, in quanto tale atto processuale ha il requisito necessario della scrittura ed è portato a conoscenza della controparte ex artt. 166 e 170 c.p.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 249 del 13/01/1997; Sez. 2, Sentenza n. 61 del 06/01/1981; Sez. 1, Sentenza n. 3587 del 26/10/1968).

Nondimeno, le argomentazioni del difensore contenute in uno scritto difensivo, dirette e finalizzate unicamente al conseguimento di un determinato risultato processuale, non possono essere attribuite in via diretta alla parte rappresentata, né interpretate come manifestazione di volontà della stessa di disporre del diritto sostanziale o processuale in contesa, posto che per lo svolgimento di un'attività difensiva di tale contenuto occorre un mandato speciale (Cass. Sez. 6-1, Ordinanza n. 12135 del 30/05/2014; Sez. 3, Sentenza n. 5905 del 17/03/2006; Sez. 2, Sentenza n. 722 del 23/01/1995; Sez. L, Sentenza n. 934 del 16/02/1989).

Pertanto, la ratifica formulata dal solo procuratore e difensore munito di una semplice procura alle liti rilasciata ex art. 83 c.p.c. è idonea ad abilitare al compimento dei soli atti processuali e non anche a disporre, sul piano sostanziale, del diritto in contesa, sicché l'atto resta privo di efficacia in assenza di una chiara ed univoca manifestazione di volontà del *dominus*, portata a



conoscenza della controparte, da cui possa desumersi l'intenzione di approvare l'atto compiuto dal *falsus procurator* e di farne propri i relativi effetti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2572 del 03/02/2011).

Ora, l'indicazione di stile, secondo cui la procura *ad litem* comprende "ogni più ampia facoltà di legge", non vale ad attribuire al difensore poteri più ampi di quelli previsti dal primo comma dell'art. 84 c.p.c. e, quindi, non conferisce il potere di compimento di un atto dispositivo dell'oggetto della controversia (Cass. Sez. L, Sentenza n. 2928 del 11/03/1993; Sez. L, Sentenza n. 1922 del 09/03/1985).

Ne consegue che, in difetto di uno specifico mandato volto a consentire la ratifica del contratto concluso dal *falsus procurator*, la ratifica esplicitata dal difensore non può produrre effetti nei confronti dell'assistito.

Né il conferimento del potere processuale di conciliare o transigere la controversia consentiva di esercitare la facoltà di ratifica, che non ha avuto alcuna finalità di composizione amichevole della lite.

1.4.- Inoltre, la Corte di merito ha evidenziato – quale ulteriore concorrente *ratio decidendi*, da sola sufficiente a giustificare l'esito decisorio – che, in ogni caso, la volontà di ratifica sarebbe stata in precedenza manifestata da Caprice mediante lettera del 21 ottobre 1998, inviata al promissario acquirente Telara Silvestro. Con tale missiva la Caprice aveva comunicato la disponibilità a comparire davanti al notaio indicato, nella data e nell'ora previsti, per la stipula del definitivo, a patto che venissero preventivamente saldate le somme residue ancora



dovute, a vario titolo, dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice.

E ciò a dispetto dell'attestazione contenuta nel preliminare, secondo cui il versamento del prezzo di vendita era stato interamente corrisposto.

Occorre, a questo punto, approfondire il tema (posto dalla ricorrente), della idoneità di una ratifica "condizionata" a fare propri gli effetti del contratto concluso dal *falsus procurator*.

1.4.1.- Adduce la ricorrente che il negozio unilaterale e recettizio di ratifica ex art. 1399 c.c. dovrebbe essere inserito nella categoria degli *acta legitima* (che non ammettono l'apposizione di condizioni o termini).

L'argomento non è stato affrontato *ex professo* dalla giurisprudenza di legittimità (in via di mero *obiter dictum* sull'astratta ammissibilità dell'apposizione di condizioni alla ratifica Cass. Sez. 1, Sentenza n. 2403 del 08/02/2016; per converso, sulla necessità che la ratifica avvenga senza riserve in ordine al titolo e al *quantum*, Cass. Sez. L, Sentenza n. 10575 del 05/11/1990), ma è invece dibattuto in dottrina.

Secondo un filone della dottrina, la ratifica del negozio posto in essere dal falso rappresentante ammetterebbe l'apposizione di una condizione; e tanto perché, sino al verificarsi dell'avvenimento futuro e incerto contemplato nella condizione apposta, il contratto verserebbe in uno stato di pendenza, restando comunque impregiudicato il diritto del terzo di interpellare il rappresentato e fissare, a sua volta, un termine inderogabile per una ratifica pura e semplice (sul recesso convenzionale in ambito societario Cass. Sez. 1, Sentenza n.



10135 del 02/05/2006; sul recesso del lavoratore Cass. Sez. L, Sentenza n. 14897 del 23/11/2001; Sez. L, Sentenza n. 728 del 23/01/1992).

Ad avviso dell'orientamento dottrinario prevalente, per converso, l'apposizione di una condizione sarebbe incompatibile con la stessa funzione del negozio di ratifica, che laddove fosse resa in termini siffatti potrebbe al più valere come nuova proposta contrattuale nei confronti del terzo.

1.4.2.- Il problema è stato affrontato in termini più ampi con riguardo all'ammissibilità dell'apposizione di condizioni ai negozi unilaterali tra vivi a contenuto patrimoniale ex art. 1324 c.c. - e, più in particolare, ai negozi che costituiscano manifestazione dell'esercizio di un diritto potestativo - ed è stato risolto prevalentemente in senso negativo, prendendo spunto dagli espressi riferimenti normativi di cui agli artt. 475, secondo comma, e 520 c.c. in tema di accettazione e rinuncia all'eredità, oltre che dal principio di tipicità ed eccezionalità di tali diritti, che non consente di alterarne il contenuto in sede di esercizio, estendendo i propri poteri sull'altrui sfera giuridica.

Norme da cui si è tratta anche la conclusione secondo cui l'eventuale apposizione in concreto di una condizione *vitiatur et vitiat*, salvo che non vi sia un'espressa previsione normativa di segno contrario, in quanto normalmente la subordinazione dell'esercizio del diritto potestativo al verificarsi di un avvenimento futuro e incerto snatura la causa del negozio unilaterale, salvo che non si tratti di negozi a causa rigida.

Cosicché autorevole dottrina ha escluso l'apponibilità di una condizione, con la conseguente nullità dell'intero negozio, nei casi



di dichiarazione diretta a far valere la compensazione, di recesso unilaterale, di scelta nelle obbligazioni alternative, di riscatto, di richiesta di scioglimento della comunione ex art. 1111 c.c., dell'atto di esercizio del diritto di opzione e, appunto, di ratifica del contratto concluso dal rappresentante senza potere.

1.4.3.- In questa sede si ritiene che la ratifica "condizionata" non sia compatibile con la natura stessa del negozio, costituita dalla volontà di fare propri *tout court* (ossia pienamente e senza riserve) gli effetti di un contratto concluso da un soggetto sfornito del potere di disporre del relativo diritto.

Essa, pertanto, presuppone la totale adesione al contenuto negoziale, integrando, per definizione, un *quid* e non un *quantum* graduabile, che non consente alternativa tra il ratificare il contratto nella sua interezza (manifestandovi totale adesione) o non ratificarlo affatto (il che dovrebbe indurre a negare anche l'ammissibilità della ratifica parziale, salvo che non si tratti di plurimi e autonomi contratti contenuti nello stesso testo negoziale).

La ratifica subordinata al mutamento di alcune delle pattuizioni cristallizzate nel contratto concluso dal *falsus procurator* (come, nel caso di specie, al versamento di un prezzo ulteriore rispetto a quello già corrisposto in via satisfattiva) ovvero all'avverarsi di un avvenimento futuro e incerto esterno al contratto non può essere vincolante nei confronti del terzo contraente, atteggiandosi piuttosto come nuova proposta contrattuale rimessa all'accettazione di tale terzo.

Orbene, la ratifica è ontologicamente connotata dalla manifestazione della volontà (puramente adesiva) di fare propri



gli effetti dell'atto concluso in suo nome dal *falsus procurator*, sicché esula dalla sua causa una ratifica "condizionata" all'avveramento di determinati eventi o comunque non integralmente confermativa delle pattuizioni contrattuali.

Diversamente il mutamento del programma negoziale sarebbe rimesso all'iniziativa unilaterale di una delle parti, senza il consenso dell'altra.

1.5.- Né assume rilievo l'ulteriore riferimento alla possibilità di ravvisare la ratifica nel fatto materiale dell'immissione nella disponibilità dell'immobile oggetto di compromesso sin dal settembre 1994 (a fronte della stipulazione del preliminare il 13 febbraio 1993).

Premesso che tale richiamo è stato svolto dalla sentenza impugnata solo per escludere che il preliminare di vendita fosse simulato, e non già per avvalorare la tesi sulla già avvenuta ratifica del contratto, ad ogni modo, l'acquisizione della mera disponibilità del cespite, senza la specificazione del titolo di tale immissione, è priva di valenza negoziale, non è necessariamente indicativa della volontà del *dominus* di far proprio il negozio stesso (dandovi esecuzione, attesa la carenza di alcun collegamento temporale con la data di stipula del preliminare) ed è carente del requisito della forma scritta *ad substantiam*.

Da un lato, la ratifica del contratto concluso dal rappresentante senza potere può derivare non soltanto da dichiarazione espressa, ma anche da atti o fatti (ratifica tacita), purché essi implicino necessariamente la volontà di far proprio il contratto medesimo (ossia concludenti, che non ammettano conclusione diversa dall'approvazione dell'operato altrui e



dall'accettazione di ogni effetto giuridico da essa derivante), ivi inclusa, pertanto, la sua esecuzione, ancorché parziale (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28753 del 09/11/2018; Sez. 1, Sentenza n. 400 del 22/01/1986; Sez. 1, Sentenza n. 6935 del 21/11/1983; Sez. L, Sentenza n. 299 del 25/01/1975; Sez. 3, Sentenza n. 782 del 20/03/1973; Sez. 1, Sentenza n. 1058 del 15/04/1971; Sez. 3, Sentenza n. 3980 del 13/12/1969; Sez. 3, Sentenza n. 849 del 15/03/1969; Sez. 3, Sentenza n. 763 del 27/04/1967).

Ora, l'immissione nella disponibilità dell'immobile oggetto di compromesso, a distanza di oltre un anno dalla conclusione del preliminare, non è stata inequivocabilmente ricondotta alla volontà di dare esecuzione anticipata alla consegna in vista del definitivo di vendita, a titolo di comodato.

Dall'altro, la ratifica di un contratto, il quale – in relazione al suo oggetto – debba rivestire la forma scritta *ad substantiam*, come nel caso in disputa, deve avere lo stesso requisito di forma richiesto per il contratto, restando altrimenti irrilevante il comportamento adottato dal rappresentato (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24571 del 20/11/2006; Sez. 2, Sentenza n. 17389 del 30/08/2004; Sez. 2, Sentenza n. 9638 del 15/11/1994; Sez. 2, Sentenza n. 4118 del 14/05/1990; Sez. 1, Sentenza n. 3990 del 05/07/1982; Sez. 1, Sentenza n. 2259 del 13/07/1971; Sez. 1, Sentenza n. 3894 del 06/12/1969).

2.- Con il secondo motivo la ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione degli artt. 2932, 2733 c.c. nonché degli artt. 115 e 116 c.p.c., per avere la Corte territoriale accolto la domanda di esecuzione in forma



specifica, dando per implicito l'avvenuto integrale versamento del prezzo pattuito di vecchie lire 280.000.000.

Osserva l'istante che il fatto dell'integrale pagamento del prezzo, sebbene in ipotesi non contestato nel primo giudizio instaurato, non avrebbe potuto essere superato dalla emersione di prove di segno contrario e, in specie, dalla missiva del 21 ottobre 1998, prodotta dallo stesso attore, da cui si sarebbe potuto evincere chiaramente che i rapporti economici tra le parti non erano stati in alcun modo regolati, oltre che dai rilievi esposti nel secondo giudizio proposto davanti al Tribunale, secondo cui dalla documentazione contabile della società Caprice non sarebbe risultata versata, in quell'epoca, alcuna somma a credito di vecchie lire 280.000.000.

E del resto, prosegue la ricorrente, l'esito dell'interrogatorio formale deferito al Telara avrebbe confermato che il corrispettivo non era stato mai consegnato dal Pucciarelli ai membri del consiglio di amministrazione della Caprice, né alla successiva amministratrice, né era stato versato nelle casse sociali, poiché – limitatamente all'importo di vecchie lire 250.000.000 – esso sarebbe stato "compensato" dalla cessione della quota sociale della Caprice, dal Telara al Pucciarelli, in cambio del trasferimento della proprietà della mansarda, con un conguaglio di vecchie lire 30.000.000 versato in assegni circolari allo stesso Pucciarelli, operazione all'esito della quale il Pucciarelli avrebbe dovuto versare nelle casse della Caprice (accollandosi il debito dell'acquirente) la somma di vecchie lire 280.000.000, come confermato anche dal teste Corsi Luigi.



3.- Con il terzo motivo – formulato in via subordinata rispetto al secondo – la ricorrente contesta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione degli artt. 2932 c.c. e 112 c.p.c., per avere la Corte distrettuale omesso di pronunciarsi in merito all'eccezione relativa al mancato pagamento e alla mancata offerta del saldo del prezzo, avendo la Caprice eccepito, nel secondo giudizio, che non risultava versata, in quell'epoca, alcuna somma a credito di lire 280.000.000, come da dichiarazione confessoria del Telara.

4.- Con il quarto motivo la ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., dell'omesso esame di un fatto decisivo, oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte del gravame tralasciato di risolvere il contrasto emerso dagli atti difensivi in ordine al pagamento del prezzo, alla luce delle risultanze istruttorie.

Segnatamente, a fronte della dichiarazione circa la riscossione dell'intero prezzo di cessione, senza che il promittente venditore avesse null'altro a pretendere, nel secondo giudizio intrapreso la Caprice avrebbe contestato tale assunto, sostenendo che dalla documentazione contabile della società non risultava versata alcuna somma per il titolo indicato, mentre negli atti d'appello il Telara aveva obiettato che tale contestazione non sarebbe mai stata sollevata nei precedenti gradi di giudizio.

Né la circostanza sarebbe stata valutata all'esito della prova per interpellato deferita al Telara.

4.1.- Detti motivi sono assorbiti in ragione dell'accoglimento della prima censura.



E tanto perché essi presuppongono che la ratifica sia considerata valida ed efficace e che dunque il trasferimento, in accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica, sia convalidato.

5.- In conseguenza delle considerazioni esposte, il primo motivo del ricorso deve essere accolto mentre i rimanenti motivi sono assorbiti.

La sentenza impugnata va dunque cassata, limitatamente al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi ai seguenti principi di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

«La ratifica di un negozio può essere compiuta in forma espressa da un rappresentante del *dominus negotii*, anche in sede processuale, se la procura alle liti, rilasciata da questi al difensore, comprende lo specifico potere di disporre del diritto in contesa, potere che non può essere desunto dalla formula di stile secondo cui il mandato comprende "ogni più ampia facoltà di legge"».

«La ratifica "condizionata" non è compatibile con la natura del negozio regolato dall'art. 1399 c.c., costituita dalla volontà di fare propri, attraverso la totale adesione, gli effetti di un contratto concluso da un soggetto sfornito del potere di disporre del relativo diritto, sicché la ratifica subordinata al mutamento di alcune delle pattuizioni cristallizzate nel contratto concluso dal *falsus procurator* ovvero all'avverarsi di un avvenimento futuro e incerto non può essere vincolante nei confronti del terzo



contraente, atteggiandosi piuttosto come nuova proposta contrattuale rimessa all'accettazione di tale terzo».

«La mera immissione nella disponibilità dell'immobile, senza la specificazione del titolo di tale immissione e senza alcun collegamento temporale con la data di stipulazione del negozio, non costituisce ratifica del contratto preliminare di vendita concluso dal *falsus procurator* del promittente venditore, poiché essa non implica necessariamente la volontà di far proprio il contratto medesimo ed è priva della forma scritta *ad substantiam*».

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie il primo motivo del ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 24 aprile 2024.

Il Presidente

Rosa Maria Di Virgilio

