

"Omissis"

Con atto di citazione del 10 marzo 1998, S.C. conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di Pistoia, la società O. A. e premesso che, con due contratti preliminari rispettivamente del 10 maggio 1994 e 13 marzo 1995, la società convenuta aveva promesso di vendergli due appezzamenti di terreno posti nella località (OMISSIS), che a seguito della stipulazione del contratto preliminare era stato immesso nel possesso dei beni e di aver pagato integralmente il prezzo pattuito pari a complessive L. 19.200.000: che la società venditrice, nonostante le richieste, si era rifiutata di stipulare il contratto definitivo di compravendita, chiedeva che venisse pronunciata sentenza che avesse luogo del contratto definitivo non concluso ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. disponendo il trasferimento, in suo favore, di entrambi gli appezzamenti di terreno.

Si costituiva la società convenuta resistendo alla domanda, disconoscendo tutti i documenti prodotti in giudizio dall'attore e assumendo che i contratti preliminari erano stati sottoscritti da persona che non aveva i relativi poteri di rappresentanza.

Espletata consulenza tecnica, assunti prova testimoniale, ammesso interrogatorio formale dello S., il Tribunale di Pistoia, con sentenza n. 343 del 2003, disponeva il trasferimento della proprietà dei due appezzamenti di terreno in favore dello S. e condannava la società O. A. al rimborso delle spese processuali.

Avverso tale sentenza proponeva appello la società O. A., affermando che il primo giudice aveva ignorato tutta la produzione documentale delle parti, le istanze probatorie e conclusioni ed era giunto a ritenere che si era verificata una situazione di apparenza di diritto in ordine ai poteri di rappresentanza sulla base di affermazioni generiche ed indimostrate dello S..

Si costituiva S. contestando il fondamento dei motivi di appello e chiedendo il rigetto dell'impugnazione, proponeva, a sua volta, appello incidentale per sentire disporre il trasferimento anche di una striscia di terreno aggiunta al contratto preliminare del 10 maggio 1994 con una clausola manoscritta.

La Corte di Appello di Firenze, con sentenza n. 1727 del 2005, rigettava l'appello principale e accogliendo l'appello incidentale, proposto da S., disponeva il trasferimento, ai sensi dell'art. 2932 c.c. anche, della proprietà della striscia di terreno indicata nell'appello incidentale; condannava la società al rimborso delle spese processuali. Secondo la Corte fiorentina, la L. 18 febbraio 1985, n. 47, art. 18 così come il successivo D.P.R. 6 giugno 2002, n. 380, art. 30 si riferivano espressamente e solo agli atti negoziali aventi ad oggetto il trasferimento la costituzione o lo scioglimento della comunione dei diritti reali relativi a terreni e non anche alle pronunce giudiziali. Inoltre, quella normativa conteneva una prescrizione diretta al venditore, sicchè non sembrava possibile estendere, sic et simpliciter, l'onere, di cui alla normativa richiamata, al prominente acquirente che agiva per ottenere una sentenza che tenga luogo "del contratto non concluso". Comunque, S., specificava la Corte di Firenze, aveva prodotto in giudizio il certificato di destinazione urbanistica degli appezzamenti di terreno oggetto della controversia che, avendo valenza di condizione di legittimità della sentenza prevista ex art. 2932 c.c. non era stato

prodotto tardivamente. Quanto ai poteri rappresentativi di chi aveva stipulato il contratto preliminare, la Corte fiorentina aveva ritenuto che la situazione concreta integrasse gli estremi di una situazione di apparenza che il diritto equipara alla realtà effettiva.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta dalla società O. A. per otto motivi. S. ha resistito con controricorso.

Motivi della decisione

In via preliminare va rilevata l'infondatezza delle eccezioni sollevate dai resistenti relative: a) una prima alla nullità della procura perchè non recherebbe prima dell'apostille la certificazione dell'autenticazione della firma e del diritto potere di firma dell'amministratore di O. A. da parte del pubblico ufficiale competente dello stato straniero, b) una seconda relativa all'inammissibilità del ricorso per difetto del requisito di cui all'art. 366 c.p.c., n. 3, perchè - sempre secondo i ricorrenti - il ricorso mancherebbe di una sufficiente esposizione sommaria dei fatti di causa.

A.= Va qui osservato che ai sensi della L. 20 dicembre 1966, n. 1253, attuativa della Convenzione dell'Aia del 5 ottobre 1961 riguardante l'abolizione della legalizzazione di atti pubblici stranieri del 5 ottobre 1961, le procure devono essere validate mediante l'apposizione della formula di "apostille" da parte dell'ente competente dello Stato ove ha sede legale la persona fisica o giuridica, che conferisce la procura stessa.

Tendenzialmente, gli enti competenti sono le ambasciate e i consolati degli Stati membri. Pertanto, la sottoscrizione della procura alle liti rilasciata all'estero non deve essere semplicemente legalizzata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge dello Stato estero ad attribuirle pubblica fede;

e non può essere autenticata dal difensore italiano della parte, giacchè tale potere di autenticazione non si estende oltre i limiti del territorio nazionale.

Va, altresì, chiarito che la Convenzione dell'Aia del 5 ottobre 1961 riguarda specificamente l'abolizione della legalizzazione di atti pubblici stranieri tra i quali rientrano, per espressa previsione della stessa, i documenti che rilascia un' autorità o un funzionario dipendente da un'amministrazione dello Stato (compresi quelli formulati dal Pubblico Ministero, da un cancelliere o da un ufficiale giudiziario), i documenti amministrativi, gli atti notarili, le dichiarazioni ufficiali indicanti una registrazione, un visto di data certa, un'autenticazione di firma apposti su un atto privato, mentre invece non si applica ai documenti redatti da un agente diplomatico o consolare e ai documenti amministrativi che si riferiscono a una operazione commerciale o doganale.

Sicchè è valida la procura rilasciata da E.S.j., quale amministratore unico della società O. A., riportando in calce l'apostille redatta secondo lo schema previsto dalla Convenzione dell'Aja appena citata.

b) Va qui ribadito quanto è stato già affermato da questa Corte in altre occasioni e, cioè che, ai fini della sussistenza del requisito della "esposizione sommaria dei fatti di causa", prescritto, a pena di inammissibilità, per il ricorso per cassazione dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 3, è necessario, in ossequio al

principio di autosufficienza del ricorso, che in esso "vengano indicati, in maniera specifica e puntuale, tutti gli elementi utili perchè il giudice di legittimità possa avere la completa cognizione dell'oggetto della controversia, dello svolgimento del processo e delle posizioni in esso assunte dalle parti, senza dover ricorrere ad altre fonti o atti del processo, ivi compresa la sentenza impugnata così da acquisire un quadro degli elementi fondamentali in cui si colloca la decisione censurata e i motivi delle doglianze prospettate.

Pertanto, il ricorso in esame, considerato che, nella parte espositiva dei fatti di causa, indica adeguatamente l'oggetto della controversia, lo svolgimento del processo e le posizioni che in esso hanno assunto le parti, risponde correttamente alle prescrizioni di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 3.

1.= La società O. A. lamenta:

a) con il primo motivo, la società lamenta l'insufficiente e contraddittoria motivazione circa il punto fondamentale controverso e decisivo del giudizio concernenti i poteri del "falsus procurator" esistenti o apparenti, efficaci o meno nei confronti della sfera giuridica della convenuta appellante ed oggi ricorrente prospettato dalla convenuta con l'atto di appello, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5. Avrebbe errato la Corte fiorentina, secondo la ricorrente, nell'aver affermato che non vi potevano essere dubbi in ordine ad una situazione di obiettiva apparenza dell'esistenza dei poteri rappresentativi da parte dello St., perchè i dati probatori se, analizzati in modo approfondito, avrebbero comportato altra e diversa conclusione.

b) Con il secondo motivo, la violazione dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4 e 5. Secondo la ricorrente, considerato che l'attore nel giudizio di primo grado poneva a base della sua domanda un'asserita reale esistenza di poteri rappresentativi speciali e generali dello St., salva sarebbe, logicamente contraddittoria, la proposizione e quindi l'accoglimento della tesi dell'apparenza - dell'esistenza dei poteri rappresentativi in capo allo St.. In sostanza, specifica la ricorrente, i pretesi poteri rappresentativi dello St. non sono un'apparenza - oggetto di una supposizione o credenza tantomeno indotta dalla pretesa rappresentata, fatto essenziale per la tutela dell'apparenza, ma solo un'affermazione non vera costruita per il processo nel quale non si ritrovano le prove a supporto ma, anzi, fatti ed elementi logici contrari ad essa.

c) Con il terzo motivo, la violazione delle norme sulle prove, artt. 2697 e 2719 c.c. e omessa considerazione immotivata dei disconoscimenti documentali di parte convenuta (preliminari e dichiarazione del 26 settembre 1994) supposizione errata di fatti notori, in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3, 4 e 5.

Avrebbe errato la Corte fiorentina, secondo la ricorrente, nell'aver affermato l'apparenza dell'esistenza della procura (e di poteri rappresentativi) senza legittima base probatoria, ovvero, ricorrendo al fatto notorio indimostrato, considerato che la documentazione prodotta dall'attore, in particolare, i preliminari, la dichiarazione del 26 settembre 1994 sono documenti che il giudice monocratico e la Corte riconoscono come disconosciuti e quindi inutilizzabili.

d) Con il quarto motivo l'insufficiente motivazione sul punto decisivo dell'apparenza dei poteri rappresentativi del falsus procurator, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5. Secondo la ricorrente la supposizione della credenza

dell'esistenza dei poteri rappresentativi nel lettore da parte della Corte fiorentina è equivoca perchè se si ritiene che l'attore aveva conosciuto il testo della dichiarazione del 24/9/1994 (rectius 26 settembre 1994) all'epoca dei preliminari, si deve necessariamente ammettere che questo documento avrebbe un senso ed un significato possibile cioè, indicare St. un fiduciario senza poteri, ma non certo sufficiente a configurare l'efficacia diretta dei contratti nei confronti - della società cui si doveva, necessariamente, pensare, fosse riservato il potere di ratifica.

e) Con il quinto motivo la falsa applicazione del principio dell'apparenza del diritto e della tutela dell'affidamento e correlata violazione delle norme relative alla necessità di atto scritto e procura speciale scritta con rappresentanza per i negozi giuridici concernenti gli immobili ivi compresa la promessa di trasferimento di proprietà (codice civile artt. 1350 forma scritta del contratto, 1351 forma scritta del preliminare e 1392 forma scritta della procura, 1393 giustificazione dei poteri, 1388 efficacia del contratto del rappresentante, 1387 fonte della rappresentanza, 2725 prova scritta ad substantiam), in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5.

f) Con il sesto motivo l'insufficiente e contraddittoria motivazione sul punto essenziale della necessaria correlazione tra negligenza (evidente e riconosciuta) dell'attore e (presunta) colpa della convenuta. Secondo la ricorrente la contestazione della documentazione prodotta dallo S. (preliminari in copie informi) le circostanze già evidenziate dalla società e tra queste:

a) che la stessa non ha riconosciuto i preliminari S. - St., b) non ha riscosso il prezzo dei preliminari, c) che la dichiarazione del 26 settembre 1994 non è frutto della comunicazione, nè allo St., nè allo S. ma è riportata da un fax diretto ad un soggetto terzo, la contestazione che lo St. avesse i poteri supposti dallo S., sarebbero idonei a far ritenere non provata l'esistenza di un comportamento colposo della società falsamente rappresentata ed ad un tempo la buona fede dello S..

Piuttosto, ritiene la ricorrente le conclusioni cui è pervenuta la Corte fiorentina sarebbero il frutto di una non adeguata ponderazione di ciò che è provato e ciò che non lo è e, soprattutto, della contraddizione della scelta come prova determinante di un documento che la Corte dice in precedenza sconosciuto.

g) Con il settimo motivo la nullità delle sentenze di primo e di secondo grado rilevabili di ufficio, per violazione dell'art. 1418 c.c., n. 1 e 3, *art. 18 della L. n. 47 del 1985*, art. 19 e D.P.R. n. 380 del 2001, *art. 30* nonché per violazione dell'art. 184 c.p.c., e art. 345 c.p.c..

Nullità del procedimento falsa applicazione dell'art. 1932 cod. civ.. Secondo la ricorrente le sentenze di primo e secondo grado sarebbe nulle perchè l'attore non avrebbe prodotto (in primo grado) o avrebbe prodotto tardivamente (nel secondo grado) il certificato di destinazione urbanistica afferenti i terreni per cui è causa. Come per la conclusione del contratto definitivo si deve produrre il certificato di destinazione urbanistica, così per la richiesta ex art. 2932 cod. civ. e il suo accoglimento con la emanazione della sentenza relativa si deve effettuare analogia produzione. E di più, ha errato la Corte di Appello di Firenze nel non aver condiviso l'orientamento di questa Suprema Corte secondo cui la mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica condiziona

negativamente anche la possibilità di emanare una sentenza che tiene luogo al contratto non concluso; h) Con l'ottavo motivo la nullità della sentenza impugnata perchè emessa in contrasto dell'art. 1418 c.c. falsamente interpretato in collegamento con l'art. 1325 c.c., n. 3 e art. 1346 c.c. non essendo i beni da trasferire esattamente individuati.

Secondo la ricorrente, nel caso in esame non era stato fatto il frazionamento catastale del bene cui appartenerebbe la parte di bene promesso in vendita a S., pur essendo previsto dai preliminari che ciò si dovesse fare, pertanto restava indeterminato e, comunque non determinabile, l'oggetto del contratto preliminare di cui si dice. Gli estremi del bene indicati nel dispositivo non sarebbero sufficienti, secondo la ricorrente ad identificare il terreno promesso in vendita.

1.1.- In via preliminare e pregiudiziale va esaminato il quinto motivo ed è fondato.

Come ha avuto modo questa Corte di affermare, e come è ribadito dalla dottrina più attenta: la cosiddetta apparenza di diritto - la quale può assumere sia la forma dell'apparenza pura, caratterizzata dalla presenza di una situazione di fatto difforme da quella di diritto, nonchè dall'errore scusabile della parte o del terzo che abbiano confidato nello schema apparente, sia la forma dell'apparenza colposa contraddistinta, oltre che dalla presenza dei suindicati elementi, anche dalla colpa del soggetto contro cui l'apparenza è invocata - non integra un istituto a carattere generale con connotazioni definite e precise, ma, al contrario, opera nell'ambito dei singoli negozi giuridici, secondo il vario grado di tolleranza di questi in ordine alla prevalenza dello schema apparente su quello reale. In particolare, per quanto attiene alla rappresentanza negoziale, nel mentre è irrilevante l'apparenza di diritto pura, che non può mai prevalere sul mancato conferimento dei poteri rappresentativi, dovendo in tal caso applicarsi la disciplina di cui agli artt. 1398 e 1399 c.c., può assumere, invece, rilievo l'apparenza colposa, nel caso in cui si accerti un malizioso o negligente comportamento del rappresentato apparente tale da far presumere la volontà di conferire al procuratore i suddetti poteri.

Peraltro, anche quest'ultima forma di apparenza deve ritenersi inoperante nel caso in cui sia individuabile una colpa inescusabile nè il soggetto che versi in errore; colpa la quale sussiste sia qualora tale errore avrebbe potuto essere evitato mediante l'impiego della normale prudenza nella condotta degli affari, ovvero l'utilizzazione appropriata: degli strumenti legali di pubblicità, sia nell'ipotesi in cui il conferimento dei poteri rappresentativi debba assumere la forma scritta ad substantiam.

Pertanto, in tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, 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, giacchè per il contratto preliminare è richiesta la stessa forma, scritta "ad substantiam" (artt. 1350 e 1351 cod. civ.), stabilita per il negozio definitivo.

1.2.= Gli altri motivi del ricorso, come è evidente rimangono assorbiti

dall'accoglimento di questo motivo.

In definitiva, va accolto il quinto motivo del ricorso e dichiarati assorbiti gli altri, la sentenza impugnata va cassata e la causa rinviata ad altra sezione della Corte di appello di Venezia anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quinto motivo del ricorso e dichiara assorbiti gli altri.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte di Appello di Venezia anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 29 gennaio 2013.

Depositato in Cancelleria il 25 marzo 2013