



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Brindisi, Sezione distaccata di Ostuni, in persona del giudice Dott. Antonio Ivan Natali, ha emesso la

SENTENZA PARZIALE

nella causa civile iscritta al n. 122/2007 del Ruolo Generale promossa

DA

AVV. U. R. P. E DOTT. F. P., rappresentati e difesi dagli avv. **OMISSIS**
ATTORI
CONTRO
B. G., rappresentato e difeso dall'avv. **OMISSIS**
CONVENUTO

NONCHÉ CONTRO

C. A., rappresentato e difeso dall'avv. **OMISSIS**
CONVENUTO

A.G., rappresentata e difeso dall'avv. **OMISSIS**
CONVENUTA

G.M., rappresentata e difesa dall'avv. **OMISSIS**
CONVENUTA

F.F., **NOTAIO IN OSTUNI**, rappresentato e difeso dall'avv. **OMISSIS**
- CONVENUTO E TERZO CHIAMATO IN

GARANZIA -

D.L.

- CONVENUTO CONTUMACE E TERZO CHIAMATO IN
GARANZIA -

Antonio Ivan Natali

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 07.03.2007, i sigg.ri U.R. P. e F. P. convenivano dinanzi a codesto Giudice, gli odierni convenuti per sentir ivi dichiarare, in via principale la giuridica inesistenza e la nullità e/o in alternativa la nullità e/o l'inefficacia degli atti pubblici, entrambi a ministero del Notaio F.F., rispettivamente stipulati in data 02.08.2006 (rep. n.ro 30880, racc. 5736, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brindisi in data 09.08.2006 ai n.ri 17370/12156) ed in data 03.08.2006 (rep. n.ro 30892, racc. 5746, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Brindisi in data 11.08.2006 ai n.ri 17596/12277) ed, in subordine, per ivi sentir pronunciare l'annullamento per dolo dei medesimi atti.

Gli attori formulavano altresì, nel medesimo libello introduttivo, richiesta di condanna in solido dei convenuti al pagamento del risarcimento dei danni subiti nella misura da accertarsi in corso di causa, ovvero in via generica ai sensi dell'art. 278 c.p.c. il tutto con vittoria di spese di giudizio.

Asserivano gli attori di aver acquistato in data 20.12.2006, con atto a rogito del Notaio R. P. (rep. n.ro 467 racc. 385, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brindisi in data 09.01.2007 al n.ro R.G. 475 reg. Part.) due appezzamenti di terreno siti in Ostuni, località di R██████████, rispettivamente contraddistinti dalle particelle ████████ e ██████ (nel piano di frazionamento generale relativo all'originaria lottizzazione del villaggio R██████████ ████████ siglati ██████ e ██████) del foglio di mappa 4, entrambi seminativi di classe quarta, dai sigg.ri O. W. ed E. Van V. figli ed eredi testamentari dell'originario proprietario G. B. V.V.. Precisavano che il prezzo della vendita veniva pattuito e corrisposto in complessivi euro 74.460,00= e che detto atto veniva trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brindisi in data 09.01.2007.

Continuavano gli attori deducendo che in data 23.01.2007 venivano edotti, dal suddetto notaio, che i terreni in questione erano già stati oggetto di precedenti vendite, rispettivamente in data 2.8.2006 in favore del sig. B. G. per il tramite del sig. D.L., in qualità di procuratore speciale del sig. G. B. V.V., ed in data 3.8.2006 in favore delle sigg.re G. A. e M. G. per il tramite del sig. C. A. anch'egli in qualità di procuratore speciale del sig. G. B. V.V..

Entrambi gli atti citati risultavano rogati dal Notaio Avv. F.F. di Ostuni.

Precisavano, altresì, che le procure speciali allegate ai contratti di compravendita summenzionati, in virtù delle quali i sigg.ri L. D. ed A. C., agendo nella qualità di procuratori speciali, avevano venduto le unità immobiliari *de quibus*, recavano entrambe data successiva a quella del decesso del sig. G. B. V.V. avvenuta in Nairobi in data 17.4.2005.

Appresa tale circostanza, gli attori assumevano tutte le informazioni del caso e recatisi presso il Consolato Generale d'Italia in Nottingham accertavano l'inesistenza delle procure in oggetto, mai redatte ed autenticate dalla predetta autorità consolare.

Alla luce di tanto, gli attori deducevano l'inesistenza e/o la nullità delle procure richiamate per non essere le stesse mai state rilasciate dall'effettivo titolare del diritto di proprietà e, comunque, perché i poteri ivi conferiti erano, in ogni caso, cessati alla data del decesso del presunto mandante e rappresentato V.V. da ciò derivandone la nullità, ex art. 1418 c.c., degli atti di trasferimento rogati nell'agosto del 2006 a ministero del notaio F.F.

Instavano infine per il risarcimento dei danni avuti ed a patire da comprovarsi in corso di causa.

Con comparsa di costituzione e risposta ed istanza ex art. 269 cpc, depositata in cancelleria in data 02.11.2007 si costituiva in giudizio, il sig. B. G. il quale, nell'impugnativa di ogni avverso dedotto, eccepito, prodotto e concluso, operava una sua ricostruzione della vicenda al fine di una corretta comprensione dei fatti di causa con particolare riferimento alle contestazioni formulate nei suoi confronti ed alle censure mosse all'atto pubblico con il quale egli era divenuto proprietario del lotto "████" (comprendorio R██████ di Ostuni).

Assumeva il B. di aver, nell'estate del 2006, incontrato il sig. A██████ D. C. di F██████ (che già in passato gli aveva consentito di concludere acquisti di varia natura), il quale lo informava della possibilità di un acquisto del terreno di cui sopra, al prezzo di euro 40.000,00= dal sig. L. D., soggetto conosciuto di vista dal sig. B., titolare di procura a vendere rilasciata da persona residente all'estero.

Dopo aver visionato il terreno *de quo* e trovato il medesimo di suo gradimento, di lì a qualche giorno il B. incontrava i sigg.ri D. C. e L. D. e quest'ultimo lo informava di essere proprietario del ridetto terreno per averlo acquistato da persona residente all'estero ma di non aver formalizzato il trasferimento in suo favore al fine di risparmiare le spese notarili.

Pattuite le modalità di pagamento, il sig. L. D. indicava quale notaio per la stipula del rogito notarile D. [REDACTED] F. [REDACTED] di Ostuni, da lui ben conosciuto precisando che per il suo tramite sarebbe gli stato praticato uno sconto sulle spese del rogito notarile.

Assumeva il B. di essersi recato il giorno 28.07.2006, unitamente ai sigg.ri L. D. e D. C. Andrea presso lo studio del Notaio D. [REDACTED] ove rinveniva il sig. A. C., collaboratore del suddetto studio notarile, conosciuto dal L. [REDACTED], il quale redigeva il preliminare d'acquisto.

Successivamente, in data 02.08.2006, dinanzi al notaio F.F., alla presenza del sig. D. C. e del sig. A., il deducente acquistava dal sig. L. D. la porzione del terreno di cui innanzi, con atto pubblico rep. n.ro 30880 raccolta n.ro 5736, regolarmente trascritto presso la Conservatoria di Brindisi in data 09.08.2006 con nr. Reg. Gen. 17370 e Reg. part. 12156.

Successivamente all'acquisto, il convenuto si interessava per la realizzazione sul terreno *de quo* di una villa bifamiliare conferendo incarico al geom. T. [REDACTED] V. [REDACTED] per la progettazione e l'esperimento della pratica amministrativa sopportandone il relativo costo.

Proseguiva il convenuto deducendo che in data 07.03.2007, imprevedibilmente ed inaspettatamente, si vedeva notificare l'atto di citazione introduttivo della odierna lite, dal cui contenuto apprendeva circostanze a lui assolutamente ignote sino a tale momento.

In particolare, veniva reso edotto del decesso del sig. G. B. V.V. conferente la procura speciale al L. [REDACTED] avvenuto - a dire degli attori - ben cinque mesi prima del rilascio della stessa.

Apprendeva, inoltre, l'avvenuta stipula all'indomani del proprio rogito, di altro atto pubblico in favore delle sigg.re M. e G. avente ad oggetto la compravendita del lotto di terreno confinante contraddistinto dalla sigla "[REDACTED]" sempre di proprietà del sig. G. B. V.V. e sempre a mezzo rappresentanza

speciale del venditore questa volta conferita, a distanza di una sola settimana dall'altra procura, al sig. C. A., coniuge di una delle due acquirenti.

Pertanto, alla luce del contenuto dell'atto di citazione ricevuto, il sig. B. ex art. 269 c.p.c. instava per un rinvio della prima udienza di comparizione delle parti al fine di poter esperire legittimamente azione di manleva e chiamata in causa di terzo nei confronti del sig. L. D. e del Notaio F.F..

Con provvedimento del 17.11.2007, questo Giudice, vista l'istanza ex art. 269 cpc formulata dal sig. B. G., autorizzava lo stesso a chiamare in causa il sig. L. D. ed il Notaio F.F., spostando la prima udienza di comparizione al giorno 06.06.2008.

Veniva ritualmente notificato atto di citazione per chiamata in causa di terzo ai sigg.ri L. D. (residente all'estero) e al Notaio F.F..

Nelle more si costituivano, altresì, in giudizio il sig. A. C., la sig.ra G. A., la sig.ra M. G. ed il Notaio sig. F.F..

Restava contumace il sig. L. D..

Rilevata l'opportunità di definire in via pregiudiziale l'eccezione di difetto di legittimazione attiva degli attori sollevata dal B., si rinviava la causa all'udienza del 07.07.2011 per la precisazione delle conclusioni sulla ridetta eccezione.

All'udienza del 07.07.2011 le parti tutte precisavano le proprie conclusioni ed si rinviava la causa all'udienza del 06.10.2011 per discussione orale su tutte le eccezioni preliminari formulate dalle parti, autorizzando le stesse al deposito di note fino dieci giorni prima della predetta udienza.

E' evidente come gli attori abbiano, nell'articolazione del proprio atto introduttivo, esplicitato una pluralità di richieste di tutela, deducendo, in via principale, la giuridica inesistenza e la nullità e/o in alternativa la nullità e/o l'inefficacia degli atti pubblici, entrambi a ministero del Notaio F.F., rispettivamente stipulati in data 02.08.2006 (rep. n.ro 30880, racc. 5736, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Brindisi in data 09.08.2006 ai n.ri 17370/12156) ed in data 03.08.2006 (rep. n.ro 30892, racc. 5746, trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II di Brindisi in data 11.08.2006 ai n.ri 17596/12277).

In subordine, hanno chiesto pronunciarsi l'annullamento per dolo dei medesimi atti.

Orbene, il B. - al contempo, contestando l'operare degli ulteriori rimedi prospettati ed azionati dai P. - riconduce la dedotta inefficacia degli atti *de quibus*, alla previsione codicistica del negozio stipulato dal *falsus procurator* ossia da chi si pone nei confronti del terzo quale procuratore del rappresentato, senza averne i poteri.

Da ciò, fa discendere difetto di legittimazione attiva degli attori.

Il negozio stipulato dal *falsus procurator*: profili strutturali e funzionali

Invero, appare condivisibile la qualificazione compiuta dal B., in relazione alla fattispecie concreta, ed in particolare, agli atti di acquisto dei convenuti, *sub specie* di contratti conclusi dal falso procuratore.

A tal fine è richiamabile il costante insegnamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui si deve invocare la fattispecie del *falsus procurator* non solo 1) quando, come nel caso di specie, il rappresentante agisce senza che gli sia stato conferito alcun potere di rappresentanza, ma anche 2) quando il vero rappresentante eccede dai limiti della procura.

In entrambi i casi, il contratto stipulato tra il *falsus procurator* ed il terzo non vincola, di norma, il falsamente rappresentato, non avendo egli conferito alcun potere di rappresentanza; così come, tendenzialmente, non produce effetti in capo al falso rappresentante, avendo l'altro contraente contrattato sul presupposto che l'effettivo titolare dei diritti e degli obblighi nascenti dal contratto fosse il rappresentato.

Si tratta di una soluzione, quella del Codice del '42, senza dubbio, condivisibile, in quanto non sarebbe risultato conforme all'interesse del terzo contraente sancire la conversione automatica del vincolo in capo al falso rappresentante. Ciò, anche in considerazione della circostanza che tal

ultimo non sarebbe sempre in grado di garantire le medesime qualità o condizioni del falsamente rappresentato, ossia di colui con il quale il terzo supponeva di contrattare.

Il contratto stipulato dal *falsus procurator* è, pertanto, inefficace. Ma si tratta di un'inefficacia relativa, posto che:

1) può essere fatta valere soltanto dal falsamente rappresentato (o dai suoi eredi): Cass., sez. III, 26 febbraio 2004 n. 3872; Cass., sez. III, 8 luglio 1993 n. 7501);

2) non può essere fatta valere dal terzo contraente (che non può neppure recedere dal contratto, potendosi il contratto stesso sciogliere solo per mutuo dissenso tra *falsus procurator* e terzo: Cass. 23 gennaio 1980 n.

570);
3) non può essere rilevata d'ufficio dal giudice (Cass. sez. III, 26 febbraio 2004 n. 3872; Cass. 8 gennaio 1980 n. 123);

4) può essere sanata dalla ratifica del dominus.

Proprio in relazione a tal ultimo aspetto, è opportuno evidenziare come la giurisprudenza definisca, pertanto, il contratto concluso dal *falsus procurator* come un contratto *in itinere* o a formazione successiva il quale si perfeziona per effetto della ratifica del dominus. (Cass., sez. II, 16 febbraio 1993 n. 1929). Per le ragioni suesposte, esso non è, invece, qualificabile come nullo e neppure come annullabile dal momento che ciò che è nullo è privo di ogni potenzialità di perfezionamento, e ciò che è annullabile spiega i suoi effetti sin dall'inizio e li mantiene finchè non intervenga la eventuale pronuncia di annullamento che valga a rimuovere quegli effetti." (Cass. Civ. sez. III 26/02/2004 n. 3872).

La deroga al principio dell'inefficacia per il falso rappresentato

La regola secondo cui il contratto non produce effetti in capo al falsamente rappresentato conosce una deroga – oltre che nel caso di rappresentanza *apparente* – anche nell'ipotesi in cui i poteri di rappresentanza, precedentemente, siano esistiti effettivamente e la modifica o la revoca o la sopravvenienza di una diversa causa di estinzione

della procura non siano state portate a conoscenza dei terzi con mezzi idonei e non erano da questi comunque conosciute (art. 1396 c.c.).

Il rappresentato può sottrarsi, in tal caso, agli effetti del contratto concluso dal *falsus procurator* soltanto dimostrando che il terzo era a conoscenza della revoca o della modifica della procura, oppure che questi, usando l'ordinaria diligenza, avrebbe potuto saperlo (Cass., sez. II, 2 aprile 1993 n. 3974).

I terzi, nei cui confronti sussiste l'onere di pubblicità della estinzione o della modifica della procura, sono coloro che istituiscono col rappresentante i rapporti contrattuali contemplati nella procura, e non certo qualunque soggetto della collettività. Possono considerarsi mezzi idonei di pubblicità, ad esempio, la pubblicazione nei bollettini o nelle riviste specializzate del settore di affari a cui il terzo appartiene, o negli annunci commerciali di quotidiani).

Il rappresentato, che non abbia assolto all'onere di provare che il terzo avrebbe potuto conoscere la revoca o la modifica della procura, non può difendersi, per sottrarsi agli effetti del contratto stipulato, sostenendo che il terzo avrebbe dovuto richiedere al rappresentante giustificazione dei suoi poteri (come previsto dall'art. 1393 c.c.). La giurisprudenza ha chiarito il rapporto tra le diverse norme, affermando che la richiesta della giustificazione dei poteri del rappresentante costituisce per il terzo contraente una facoltà e non un onere (o un obbligo), sicché il non aver fatto uso di tale facoltà non è di per sé sufficiente a costituire in colpa il terzo (Cass., sez. II, 29 marzo 1995 n. 3691; Cass., sez. II, 2 aprile 1993 n. 3974, GI 1995, I, 1, 128).

Si ritiene che l'art. 1396 sia applicabile alla rappresentanza organica, ma non a quella legale.

Il caso di specie

In virtù dei principi *de quibus*, essendo legittimato a sollevare la suddetta eccezione di inefficacia del negozio stipulato dal "falsus procurator" solo il rappresentato, nel caso *de quo* tale veste deve riconoscersi in capo al sig. V.V. B. G..

L'ipotesi poi del suo decesso legittimerebbe, a tale tipo di eccezione

ed azione, i suoi eredi in quanto continuatori della sua personalità giuridica e subentrati nell'*universum ius* del defunto.

Ciò premesso, e ribadita la legittimazione all'eccezione di inefficacia in capo al falso rappresentato, nondimeno, non può pronunciarsi il difetto di legittimazione attiva degli attori in relazione a profili diversi e ulteriori rispetto a quello descritto.

Infatti, parte attrice compie un espresso riferimento anche all'avvenuta trascrizione degli atti di acquisto dei convenuti e, dunque, la domanda di declaratoria dell'inefficacia degli atti *de quibus*, deve essere intesa come riferita, non al piano dell'efficacia del contratto *tout court* – vicenda contraddistinta dall'operare della sola legittimazione del falso rappresentato, ma alla diversa fattispecie costituita dalla trascrizione degli atti *de quibus*.

In tal senso, deve indurre a concludere l'espresso riferimento all'avvenuta trascrizione contenuto, non solo in sede di esplicitazione della *causa petendi*, ma anche al momento dell'enucleazione del *petitum*.

Al riguardo, giovinole seguenti considerazioni.

Efficacia dichiarativa della trascrizione immobiliare

Funzione tipica della trascrizione degli atti aventi per oggetto diritti reali immobiliari è quella di dirimere i conflitti tra più aventi causa dallo stesso autore. Tale funzione, relativa agli atti di cui all'art. 2643 c.c., è descritta nell'art. 2644 c.c., secondo cui "*Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi*".

Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore."

Con tale norma, il legislatore codicistico ha introdotto nell'ordinamento la trascrizione con *efficacia c.d. dichiarativa*, quale strumento a tutela dell'affidamento dei terzi e, quindi, del valore della agevole circolazione della ricchezza.

Essa, infatti, si fonda su una duplice presunzione assoluta, ovvero senza possibilità di prova contraria e operante in via alternativa; presunzione che inerisce alla conoscenza dell'atto, se trascritto, e all'ignoranza dell'atto, se non trascritto.

La continuità delle trascrizioni

Come noto, i Registri Immobiliari non hanno un'impostazione di carattere "reale", sono, cioè, ordinati e organizzati non in funzione dei beni negoziati, bensì del titolare del diritto oggetto del trasferimento.

Ciò, consente di comprendere l'assoluta necessità che ogni trasferimento venga trascritto.

Il difetto di trascrizione di un atto, infatti, se, da un lato, ne determina l'inefficacia nei confronti dei terzi, rende impossibile la ricostruzione della successione giuridica degli atti immobiliari e, quindi, l'accertamento della titolarità del diritto in capo all'attuale disponente.

Venendo in rilievo una forma di pubblicità che non ammette equipollenti, in difetto di trascrizione, il trasferimento, nei confronti dei terzi, dovrebbe qualificarsi *tamquam non esset* e, come tale, inopponibile.

Per impedire che ciò accada, l'esecuzione della trascrizione è oggetto di un obbligo per i pubblici ufficiali autori degli atti soggetti a trascrizione; obbligo che essi devono adempiere nel più breve tempo possibile (art. 2671).

Invece, essa, per l'acquirente del diritto, si configura, come un onere, in quanto dall'esecuzione della stessa dipende l'efficacia *erga omnes* del suo acquisto.

La reale portata dell'interesse "giuridico" a che la trascrizione venga eseguita è, però, agevolmente comprensibile solo ove si consideri che l'eventuale difetto di continuità incide sulla successiva trasferibilità del bene e, quindi, sul diritto proprio di qualunque avente causa, qualunque ne sia il titolo d'acquisto.

Pertanto, la trascrizione può essere eseguita da chiunque e giova a tutti coloro che vi hanno interesse (art. 2666 c.c.).

Ciò premesso, è evidente l'interesse all'accertamento dell'inefficacia/inopponibilità nei confronti degli attori dell'atto di acquisto del

B., in quanto trascritto anteriormente al proprio e, quindi, in astratto idonei a prevalere in applicazione dei principi in materia di trascrizione e, quindi, di risoluzione dei conflitti fra più aventi causa dallo stesso autore del *dominium* del medesimo bene immobile o, comunque, di diritti incompatibili fra loro.

Ne consegue il riconoscimento della legittimazione attiva almeno per quanto concerne il predetto *petitum*.

PQM

Il Tribunale, parzialmente pronunciando sulla domanda proposta da P. e P., nei confronti di B. G., C. A., A.G., G.M., F.F., D.L., così provvede:

1. dichiara e riconosce la legittimazione attiva degli attori in relazione alla domanda di accertamento di inefficacia degli atti meglio descritti in narrativa e trascritti dai convenuti;
2. provvede come da separata ordinanza ai fini del proseguio del giudizio;
3. spese da liquidarsi alla definizione del merito.

IL GIUDICE UNICO
(Antonio Ivan Natali)

Antonio Ivan Natali