

Può il rappresentato ratificare tacitamente l'operato del rappresentante che abbia omesso di spenderne il nome?*

Nota a Cassazione civile, sez. III, sentenza 29.05.2013 n° 13449

di Basilio Antoci**

SOMMARIO: 1. Premessa - 2. In fatto - 3. La decisione

1. Premessa

La Corte di Cassazione è stata chiamata a dirimere una controversia avente ad oggetto la possibilità, per il rappresentato, di ratificare tacitamente - ossia per *facta concludentia* - l'operato del proprio rappresentante, il quale abbia omesso di spenderne il nome (*contemplatio domini*). Si deve immediatamente rilevare come, la sentenza in esame, lasci un po' delusi poiché sul punto la Corte non si è pronunciata espressamente, limitandosi a dichiarare "assorbito dai precedenti" il quesito in oggetto. Ciononostante, i giudici di legittimità, hanno colto l'occasione per ribadire alcuni consolidati principi di diritto in merito all'istituto della rappresentanza e della locazione, nonché per offrire preziose indicazioni circa i requisiti del ricorso per Cassazione di cui all'art. 360 c.p.c.

2. In fatto

Nel caso di specie, la società ABI s.r.l. citava la Turbo s.a.s. al fine di ottenere giudizialmente la licenza per finita locazione - peraltro già intimata alla Turbo s.a.s. a mezzo raccomandata a/r. Il giudice di prime cure rigettava la domanda attorea rilevando che, l'immobile oggetto della locazione fosse stato alienato alla Unes Maxi s.p.a. e che, di conseguenza, la disdetta della locazione effettuata da ABI s.r.l. non potesse essere considerata efficace, poiché in essa non era stato dichiarato che si stesse agendo per conto del nuovo proprietario (*contemplatio domini*). A tale decisione si opponevano sia la ABI s.r.l. che l'avente causa Unes Maxi s.p.a. - intervenuta nel processo ex art. 111 c.p.c. La Corte d'Appello adita, riformava la sentenza impugnata, accertando l'avvenuta cessazione degli effetti giuridici del contratto di locazione in oggetto.

La Turbo s.a.s. ricorreva in Cassazione formulando i seguenti motivi di gravame:

1. Dica la Suprema Corte se sia legittimato attivamente a richiedere la licenza per finita locazione il precedente proprietario e locatore di un immobile nell'ipotesi che, durante il periodo di efficacia del

* Articolo pubblicato su [Studio Cataldi - Quotidiano Giuridico](http://www.studiocataldi.it), Studio Cataldi, Ascoli Piceno, 09 Settembre 2013.

URL < http://www.studiocataldi.it/news_giuridiche_asp/news_giuridica_14207.asp >

** BASILIO ANTOCI, nato a Catania nel 1987, maturità scientifica nel 2005, ha pubblicato nel 2010 il saggio "*Fede, Metodo, Esperienza. Approccio con il mondo dell'educazione. Spunti e riflessioni*" (1ª ed., Akkuaria Edizioni, col. I Segni del Tempo, Catania, 2010). Nel 2012 ha conseguito la laurea magistrale in Giurisprudenza presso l'Università di Catania discutendo una tesi di diritto Costituzionale dal titolo "*Famiglie e convivenze. Profili costituzionali*" sotto la guida del Prof. Agatino Cariola. Maggiori informazioni sul sito < <http://www.antoci.tk> >.

rapporto contrattuale, l'immobile sia stato alienato a terzi e della cessione sia stato reso edotto il conduttore.

2. Con il secondo mezzo l'esponente lamenta vizi motivazionali con riferimento alla mancanza, nella lettera di disdetta inviata da ABI, della contemplano domini.
3. Nel terzo quesito di diritto si chiede alla Corte di dire se sia legittima la ratifica tacita, ai sensi dell'art. 1399 cod. civ., nell'ipotesi in cui non vi sia stata esplicita spendita del nome del rappresentato.

3. La decisione

La Suprema Corte risponde, tra le righe, anche al quesito che ci siamo posti, e lo fa esaminando la questione da entrambe le prospettive dei due precedenti gradi di giudizio: il Tribunale aveva, infatti, ritenuto fondamentale ai fini della propria decisione la mancanza della spendita del nome all'interno della lettera di disdetta del rinnovo della locazione. La decisione d'appello, invece, si era totalmente basata sul fatto che la Turbo s.a.s. fosse a conoscenza del fatto che, nel preliminare di vendita stipulato tra ABI s.r.l. e Unes Maxi s.p.a., si fosse espressamente previsto il conferimento di un mandato alla alienante, affinché questa provvedesse a disdire la locazione allora in corso.

Volendo interpretare le valutazioni date dai giudici di legittimità, si può affermare che - in accordo con il Tribunale - la spendita del nome è un atto fondamentale affinché gli atti compiuti dal rappresentante abbiano diretta efficacia nei confronti del reale *dominus* del negozio. In caso contrario, il rappresentante finisce per agire in nome proprio: nel caso di specie, la ABI s.r.l., non aveva più titolo di agire in nome proprio su un immobile che non era più di sua proprietà. Nel caso in cui, invece, la controparte sia a conoscenza dell'esistenza di un contratto di mandato tra il *dominus* e il suo rappresentante, diviene irrilevante ai fini dell'efficacia degli atti da questo compiuti, il fatto che egli si premuri di spendere o meno il nome del *dominus* stesso. Nel caso di specie, il locatario era a conoscenza del contenuto del contratto preliminare e, dunque, sapeva che la ABI s.r.l. avrebbe prima o poi agito nei suoi confronti e che l'avrebbe fatto quale rappresentante di Unes Maxi s.p.a., proprio in forza di un contratto di mandato.

Proprio seguendo il ragionamento della Corte d'Appello, i giudici della Cassazione hanno ribadito un consolidato principio di diritto secondo il quale, ai fini della disdetta della locazione, vige il principio della libertà delle forme. I giudici sono andati oltre, rilevando "che essa costituisce atto negoziale unilaterale e recettizio, espressione di un diritto potestativo attribuito *ex lege* al locatore e concretantesi in una manifestazione di volontà diretta ad impedire la prosecuzione o la rinnovazione tacita del rapporto locativo: atto che può essere comunicato in qualsiasi modo, purché idoneo a portare a conoscenza del conduttore l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il rapporto alla scadenza". Ecco che, nel caso di specie, il fatto che il conduttore Turbo s.a.s. fosse a conoscenza del contenuto del contratto preliminare - e quindi anche dell'esistenza del contratto di mandato in esso regolato, integra in maniera soddisfacente quei requisiti di conoscenza effettiva appena esaminati.

Circa il secondo motivo di doglianza - ossia quello inerente ai vizi motivazionali del provvedimento impugnato, la Corte si limita a censurarlo in quanto generico e tautologico. In tal senso, i giudici, colgono l'occasione per ribadire che l'art. 366-bis c.p.c. impone che "ove venga in rilievo il motivo di cui al n. 5 dell'art. 360 c.p.c., il ricorrente corredi le critiche di un momento di sintesi, omologo del quesito di diritto, e cioè di un elemento espositivo che, pur libero da rigidità formali, si concretizzi nella esposizione chiara e sintetica del fatto controverso - in relazione al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria - ovvero delle ragioni per le quali la dedotta insufficienza rende inidonea la motivazione a giustificare la decisione". In tal senso è stato precisato, altresì, che questo momento di sintesi di cui trattasi "impone un contenuto specifico autonomamente ed immediatamente individuabile, volto a circoscrivere i limiti delle allegate incongruenze argomentative".

Il terzo motivo di ricorso, mirante a chiedere la pronuncia della Suprema Corte circa la legittimità della ratifica tacita nel caso in cui non vi sia stata la spendita del nome da parte del rappresentante, non è stato deciso in quanto ritenuto assorbito nella infondatezza dei primi due motivi.