



Civile Sent. Sez. 3 Num. 22989 Anno 2015

Presidente: PETTI GIOVANNI BATTISTA

Relatore: SPIRITO ANGELO

Data pubblicazione: 11/11/2015

SENTENZA

sul ricorso 556-2013 proposto da:

LIETTA GIOVANNI LTTGNN39A13E303P in proprio e nella sua
qualità di Amministratore Unico della società CORTI
S.R.L. nonché della società IMPRESA LIETTA PIERINO SRL
00885080036, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
PIERLUIGI DA PALESTRINA 63, presso lo studio
dell'avvocato MARIO CONTALDI, che lo rappresenta e
difende unitamente all'avvocato MARIO EUGENIO COMBA
giusta procura speciale a margine del ricorso;

2015
1963

- **ricorrente**-

#contro



VENETO BANCA S.C.P.A. 00208740266;

- *intimata* -

Nonché da:

VENETO BANCA S.C.P.A. 00208740266 incorporante la BANCA POPOLARE DI INTRA SPA in persona del Dr. FLAVIO TRINCA Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CRESCENZIO 25, presso lo studio dell'avvocato ETTORE PAPARAZZO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato SERGIO NAPOLETANO giusta procura speciale a margine del controricorso e ricorso incidentale;

- *ricorrente incidentale* -

contro

LIETTA GIOVANNI LTTGNN39A13E303P, IMPRESA LIETTA PIERINO SRL 00885080036, LE CORTI SRL;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 883/2012 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 18/05/2012, R.G.N. 2151/2010; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/10/2015 dal Consigliere Dott. ANGELO SPIRITO; udito l'Avvocato STEFANIA CONTALDI per delega; udito l'Avvocato ETTORE PAPARAZZO; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso per il rigetto di entrambi i ricorsi con compensazione

delle spese;



R.G. 556/13



Svolgimento del processo

Il geom. Lietta, in proprio e quale amministratore unico delle società Le Corti ed Impresa Lietta Pierino, citò in giudizio la Banca Popolare di Intra per essere risarcito dei danni derivati dal mancato adempimento di un mandato ad acquistare beni immobili conferito a sé ed alle due società. Il Tribunale di Verbania accolse la domanda per la sola parte di mandato che poteva essere conferito oralmente dalla direzione generale della banca, liquidando in favore del solo geometra Lietta la somma di € 35.000,00, equitativamente determinata in misura pari al 50% della somma richiesta. La Corte di Torino ha respinto gli appelli proposti da ambedue le parti.

Propone ricorso per cassazione il Lietta a mezzo di tre motivi. Risponde con controricorso la Veneto Banca spa (incorporante la Banca Popolare di Intra spa), la quale propone ricorso incidentale svolto in un solo motivo. Il Lietta ha depositato memoria per l'udienza.

Motivi della decisione

Per ragioni di ordine logico occorre procedere prima all'esame del **ricorso incidentale** della Veneto Banca (violazione di legge) che censura il punto in cui la sentenza ha accertato che la banca aveva conferito al Lietta un mandato privo di rappresentanza avente ad oggetto il compimento di una serie di atti giuridici prodromici e finalizzati

Cons. Spirito est.

4



R.G. 556/13



alla conclusione dell'eventuale operazione immobiliare. In particolare, la sentenza impugnata ha ritenuto nulla per difetto di forma scritta quella parte di mandato che, secondo il Lietta, avrebbe obbligato la banca a riacquistare l'immobile che il Lietta stesso aveva acquistato da una terza società, mentre ha ritenuto valido il mandato senza rappresentanza conferito dalla banca direttamente al Lietta (perché non necessitante la forma scritta *ad substantiam*) e concernente solo l'attività preparatoria e d'indagine circa la fattibilità di una complessa operazione immobiliare. La banca ricorrente sostiene, invece, che il mandato, con o senza rappresentanza, ad acquistare o a vendere beni immobili richiede la forma scritta *ad substantiam*.

Il motivo è infondato per essersi la sentenza adeguata al più recente ed ormai consolidato orientamento giurisprudenziale in ragione del quale, **in ossequio al principio di libertà delle forme, il mandato senza rappresentanza per l'acquisto di beni immobili non necessita della forma scritta, che occorre soltanto per gli atti, come la procura, che costituiscono presupposto per la realizzazione dell'effetto reale del trasferimento della proprietà** (tra le varie, cfr. Cass. n. 20051/13; n. 12848/06; n. 14637/00).

Passando ora al **ricorso principale**, il suo **primo motivo** censura la sentenza per vizio della motivazione "in rela-

Cons. Spirito est.

5



R.G. 556/13



zione, in particolare, alla mancata prova delle spese sostenute dal mandatario ed alla analisi e quantificazione del loro esatto ammontare sulla base delle risultanze istruttorie".

Il motivo è inammissibile, sia perché, nel completo travisamento del giudizio di cassazione, si risolve nella mera contrapposizione delle proprie tesi difensive alle vaste e puntuali argomentazioni contenute sul punto in sentenza (sicché, la censura esula del tutto dall'ambito del giudizio di cassazione come delineato dal n. 5 dell'art. 360 c.p.c. nella formulazione vigente all'epoca), sia perché finisce con il chiedere alla Corte di legittimità una nuova valutazione degli elementi probatori emersi in atti ed un diverso giudizio di merito, sia perché non assolve all'onere di autosufficienza.

Altrettanto inammissibile è il **secondo motivo**, che lamenta la violazione di legge ed il vizio della motivazione in ordine al punto in cui "la Corte d'appello ha dimezzato, da 70.000 a 35.000 euro, il compenso per il mandato richiesto dal geom. Giovanni Lietta". Vi si sostiene che le spese vi sono state, che esse ammontavano a circa 520.000 euro e, dunque, anche le motivazioni che sorreggono la dimezzazione del compenso del mandatario vengono a cadere. Il motivo è, dunque, essenzialmente collegato all'accoglimento del primo motivo (che è stato, invece, dichiarato inammissibile) e,

Cons. Spirito est.

6



R.G. 556/13



comunque, si manifesta generico e non autosufficiente nella maniera in cui contesta l'esercizio del potere equitativo del giudice di merito.

Inammissibile è il **terzo motivo** che censura l'intera compensazione delle spese di lite disposta dal giudice del merito. Nella specie, la compensazione è motivata (cfr. la sentenza a pag. 28) congruamente e logicamente, sicché contro di essa non può essere mosso rilievo di legittimità.

In conclusione, dichiarato inammissibile il ricorso principale e rigettato quello incidentale, vanno interamente compensate tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Per questi motivi

La Corte dichiara inammissibile il ricorso principale e rigetta quello incidentale. Compensa interamente tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, il 14 ottobre 2015

L'Estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo B. DI LUCA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA