

**IL TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA FA IL PUNTO IN
TEMA DI MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA E ATTO DI
TRASFERIMENTO EX ART. 1706, COMMA 2, c.c.**

BIAGIO CILIBERTI

Tribunale Foggia, 26 luglio 2022. Est. Marfe'.

Azione revocatoria ordinaria – Mandato senza rappresentanza – Atto di ritrasferimento – Donazione

A fondare la prova dell'esistenza di un rapporto di mandato ben può considerarsi idoneo e sufficiente anche un atto complesso, ricognitivo e addirittura unilaterale d'impegno, pur se redatto successivamente all'acquisto da parte del mandatario del diritto reale sul bene da ritrasferire al mandante. Il trasferimento di un bene immobile in esecuzione di un mandato senza rappresentanza, seppur attuato dal mandatario con le forme della donazione ex art. 769 c.c., costituisce atto dovuto e non è, pertanto, passibile di revocatoria ai sensi dell'art. 2901, terzo comma, c.c..

* * *

Il Tribunale Ordinario di Foggia, con la sentenza n. 2057 del 22 luglio 2022 (depositata il 26 luglio 2022), ha respinto un'**azione revocatoria ordinaria**, cogliendo l'occasione per definire - conformemente alle più recenti coordinate fornite dalla Corte di legittimità - i rapporti tra questa, il mandato senza rappresentanza e l'atto di trasferimento.

Una società, cessionaria di crediti per un valore pari ad € 1.609.430,75, chiedeva, mediante l'azione di cui all'art. 2901 c.c., dichiararsi l'inefficacia nei propri confronti di una donazione, stipulata dal debitore in favore dei suoi due figli, avente ad oggetto un immobile del quale lo stesso era risultato, in precedenza, aggiudicatario nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare.

I convenuti si costituivano in giudizio opponendo che l'atto di trasferimento dell'immobile in questione non potesse essere passibile di revocatoria, avendo il debitore - diversamente da quanto risultante in

apparenza e al sol fine di ottenere un risparmio fiscale beneficiando delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa - conseguito la formale intestazione nell'interesse ed in rappresentanza del coniuge (in regime di separazione di beni) e di uno dei figli.

Com'è noto, i requisiti di legge sui quali si fonda l'*actio pauliana* sono: (a) l'esistenza di un **diritto di credito verso il debitore**; (b) l'esistenza di un **atto di disposizione patrimoniale posto in essere dal debitore**, che sia *inter vivos*, valido ed efficace e che presenti contenuto patrimoniale; (c) il **pregiudizio** arrecato dall'atto di disposizione alla garanzia patrimoniale di tale credito (c.d. *eventus damni*); (d) negli atti a titolo gratuito, il particolare atteggiamento soggettivo del debitore, consistente nella conoscenza del pregiudizio arrecato alle ragioni del creditore (c.d. *scientia damni*), compiuti anche prima che il credito nasca, purché "*dolosamente preordinati*" al fine di pregiudicare le ragioni del creditore.

Non è ammissibile, invece, l'esercizio dell'azione con riguardo ai c.d. **atti dovuti** (ad es., il pagamento di un debito scaduto, ai sensi dell'art. 2901, comma 3, c.c.), difettando nell'ipotesi l'arbitrarietà della scelta del debitore.

Con la sentenza in epigrafe - come anticipato -, il Tribunale Ordinario di Foggia respingeva l'azione revocatoria promossa dalla società creditrice, ritenendo nella fattispecie raggiunta la prova circa l'esistenza di un **mandato senza rappresentanza** ai sensi dell'art. 1705 c.c., diretto all'acquisto e al successivo trasferimento del bene immobile.

Nel caso di specie - osservava il giudicante - si era compiutamente realizzata un'ipotesi di **interposizione reale di persona**, in virtù della quale, ai sensi dell'art. 1706 c.c., il soggetto mandatario assumeva l'obbligo di trasferire l'immobile ai mandanti, eventualmente fondando anche il rimedio di cui all'art. 2932 c.c.

Sul punto, la disciplina positiva dispone che: (i) gli effetti del contratto concluso si producono tra l'interposto stesso e il terzo: il mandatario che agisce in proprio nome acquista i diritti e ne assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato (art. 1705 c.c.); (ii) i terzi non hanno alcun rapporto col mandante (art. 1705, secondo comma, c.c.): il terzo che vuole ottenere l'adempimento del contratto o un risarcimento del danno deve rivolgersi all'interposto con il quale ha stipulato il contratto.

Le norme sul mandato tutelano in modo assai energico la posizione dell'interponente nei confronti dell'interposto, dettando le seguenti prescrizioni: (a) il mandante può sostituirsi al mandatario ed esercitare i diritti di credito derivanti dal mandato (art. 1706, primo comma c.c.); (b) il mandante può rivendicare direttamente la proprietà di cose mobili nei confronti del terzo (art. 1706, primo comma c.c.); (c) l'interposto è

obbligato a trasferire i beni immobili al mandante (art. 1706, secondo comma, c.c.) e in caso di inadempimento può ottenere una sentenza costitutiva che operi automaticamente il ritrasferimento stesso (art. 2932 c.c.); (d) in presenza di taluni presupposti formali, il mandante può sottrarre all'azione esecutiva dei creditori del mandatario i beni acquistati per suo conto (art. 1707 c.c.).

Interessante appare altresì l'approfondimento della pronuncia in tema di **forma del mandato senza rappresentanza**.

Mostrando di recepire le indicazioni fornite dalla Corte di legittimità, il G.U. escludeva che il mandato senza rappresentanza, pur avente ad oggetto l'acquisto di un bene immobile, debba necessariamente rispettare la forma scritta *ad substantiam* prescritta dall'art. 1350 c.c., trattandosi di atto avente mera efficacia obbligatoria che non realizza - di per sé solo - l'effetto reale (*Cass., n. 39566/2021; Cass. n. 20051/2013; Cass. n. 22989/2015; Cass. n. 21805/2016*).

La questione, invero pacifica in tema di mandato senza rappresentanza, si è nuovamente imposta all'attenzione degli interpreti con riferimento al negozio fiduciario, suscitando un dibattito tale da richiedere l'intervento del Supremo Consesso della giurisprudenza di legittimità. Le Sezioni Unite, operando un parallelismo tra l'istituto e il mandato senza rappresentanza, hanno dettato, a risoluzione del contrasto insorto tra le Sezioni semplici, il principio per cui anche il *pactum fiduciae* non necessita di forma scritta, ma riveste mero valore ricognitivo (*Cass., Sez. Un., n. 6459/2020*, richiamata dalla sentenza in commento).

Tanto il mandato senza rappresentanza quanto il negozio fiduciario, infatti, - diversamente da quanto accade per il contratto preliminare (per il quale è prescritta la forma scritta *ad substantiam ex* art. 1351 c.c.) - realizzano una successione di effetti in cui viene in essere prima l'effetto reale e solo in un secondo momento quello obbligatorio, che limita e conforma il primo.

Si assiste - in altri termini - ad un'interposizione reale di persona (e non fittizia, come accade nella simulazione), frutto di una scomposizione tra interesse formale, appartenente al mandatario/fiduciario e interesse sostanziale, di cui è titolare il mandante/fiduciante.

Il negozio fiduciario, come il mandato senza rappresentanza, rivestendo valore meramente interno, non è assoggettato all'onere formale, richiesto dalla legge a pena di nullità ai sensi degli artt. 1325, n. 4 e 1350 c.c. soltanto con riguardo agli atti traslativi dei diritti su beni immobili, qual è, ad esempio, l'atto di ritrasferimento; quest'ultimo integra, difatti, un **pagamento traslativo**, che costituisce l'attuazione di un precedente impegno negoziale assunto con la conclusione del mandato (ai sensi dell'art. 1706, II comma, c.c.) o del negozio fiduciario.

Nella fattispecie sottoposta alla propria attenzione, dunque, il G.U. desumeva la **prova dell'esistenza di un rapporto di mandato** dalla scrittura privata, avente data certa, con cui il debitore si impegnava, a semplice richiesta dei mandanti, a trasferire la nuda proprietà del bene oggetto di convenzione, mediante donazione o altro diverso negozio da concordarsi, riservandone per sé il solo usufrutto.

Anche sul punto specifico, il Giudice di merito si conforma alle indicazioni della Corte di legittimità, la quale, più volte, ha riconosciuto che a fondare la prova dell'esistenza di un rapporto di mandato ben può considerarsi idoneo e sufficiente anche un atto complesso, ricognitivo e addirittura unilaterale d'impegno, pur se redatto successivamente all'acquisto da parte del mandatario del diritto reale sul bene da ritrasferire al mandante (cfr. *Cass.*, n. 20051/2013, *Cass.*, n. 15575/2000, *Cass.*, n. 3173/1993, *Cass.*, n. 7269/1991, *Cass.*, n. 136/1985, *Cass.*, n. 4618/1983; cfr. anche *Cass.*, n. 39566/2021, secondo cui è configurabile un atto ricognitivo del mandato senza rappresentanza, che ha la funzione di accertare l'esistenza ed il contenuto di quel mandato).

Per altro verso, il G.U. osserva che alcuna rilevanza avrebbe potuto essere attribuita alla circostanza che i convenuti non avessero prodotto l'originale della scrittura privata *de qua*, essendo presente in atti una copia fotostatica di cui il funzionario del Comune, quale pubblico ufficiale, attestava la conformità all'originale. Ai sensi dell'art. 2719 c.c., infatti, «*Le copie fotografiche di scritture hanno la stessa efficacia delle autentiche, se la loro conformità con l'originale è attestata da pubblico ufficiale competente ovvero non è espressamente disconosciuta*».

La conferma dell'esistenza del mandato, inoltre, era rinvenuta nella documentazione contabile allegata dai convenuti, dalla quale emergeva la prova del versamento - da parte dei mandanti in favore del mandatario - della quasi totalità dell'esborso corrispondente all'acquisto dell'immobile.

Né - osservava il G.U. - una volta accertato che i mandanti avessero inteso conferire al mandatario il solo incarico di acquistare il bene immobile, in suo nome ma per loro conto, con obbligo di ritrasferirlo senza alcun corrispettivo e a semplice richiesta, l'eventualità in cui il mandatario avesse egli stesso inteso contribuire, per spirito di liberalità o per altra causa, al versamento di una porzione dell'intero prezzo del bene avrebbe potuto mutare la qualificazione della natura giuridica dell'operazione negoziale.

A nulla rilevava, infine, che i beneficiari dell'atto di trasferimento siano soggetti parzialmente diversi dai mandanti, trattandosi infatti di un legittimo atto di disposizione del proprio diritto a concludere il contratto di trasferimento del bene immobile da parte dei mandanti, espressione del principio di autonomia negoziale di cui all'art. 1322 c.c., secondo uno

schema che pare attribuire all'atto natura di contratto a favore di terzo *ex* artt. 1411 e ss. c.c.

A fronte di tale chiaro quadro probatorio, l'attrice non forniva, invece, la prova della natura simulata dell'atto ricognitivo del rapporto di mandato.

Pertanto, secondo il Tribunale, avrebbero dovuto trovare applicazione, nel caso di specie, l'art. 1707 c.c., secondo cui "*I creditori del mandatario non possono far valere le loro ragioni sui beni che, in esecuzione del mandato, il mandatario ha acquistati in nome proprio, purché (...) trattandosi di beni immobili (...), sia anteriore al pignoramento la trascrizione dell'atto di ritrasferimento o della domanda giudiziale diretta a conseguirlo*", con efficacia paralizzante rispetto all'azione revocatoria intrapresa, nonché il terzo comma dell'art. 2901 c.c., rappresentando l'atto di "donazione" in realtà l'adempimento al debito scaduto di ritrasferire ai mandanti il bene immobile acquistato, ai sensi dell'art. 1706, comma secondo, c.c.

Conclusivamente, l'arresto del Tribunale di Foggia, seppur coerente con i principi ormai comunemente accolti in materia dalla giurisprudenza, impone alcune considerazioni aventi ad oggetto istituti che, nella prassi, non trovano frequente applicazione.

Da un canto, infatti, è principio pacifico quello per cui **non occorre la forma scritta per il mandato senza rappresentanza concluso per l'acquisto dei beni immobili**, trattandosi di atto avente efficacia obbligatoria, ed è altresì configurabile un atto ricognitivo di quel mandato, che non ha ad oggetto un atto nullo – per difetto di forma – ma ha la funzione di accertare l'esistenza e il contenuto di quel mandato (da ultimo, *Cass., n. 39566/2021*). Tale orientamento - in linea con quanto osservato dalle Sezioni Unite in relazione al negozio fiduciario - appare altresì rispettoso tanto dell'evoluzione storica del mandato senza rappresentanza quanto delle esigenze delle parti, le quali - tramite tale istituto - intendono realizzare un'intesa segreta che di regola difficilmente viene inglobata in un accordo scritto.

Per altro verso, è altresì ribadito il principio per cui è l'**atto di ritrasferimento**, che produce effetti reali, a dover essere attuato nel rispetto dell'onere formale. Tale requisito, prescritto *ad substantiam*, ben può essere soddisfatto anche da quello che è - formalmente - un atto di donazione ma - in realtà - rappresenta proprio l'adempimento dell'obbligo assunto dal mandatario a concludere la vicenda circolatoria mediante l'ingresso del bene nel patrimonio del mandante.

Tale atto, pertanto, pur posto in essere con le forme della donazione *ex* art. 769 c.c., ha la sostanza di un atto "*solvendi causa*", di un "atto dovuto", e, come tale, non è passibile di revocatoria ai sensi del terzo comma dell'art. 2901 c.c..



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Foggia

PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott. Alessio Marfe', ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 872/2014 R.Gen.Aff.Cont. assegnata in decisione all'udienza del 14/03/2022 con la fissazione dei termini previsti dagli artt. 190 e 281 *quinquies*, co. I, c.p.c. l'ultimo dei quali è scaduto il 9/06/2022,

TRA

[REDACTED]
[REDACTED], quale procuratrice della [REDACTED]
[REDACTED], elett.te dom.ta alla [REDACTED]
rappresentata e difesa dall' [REDACTED]

- ATTRICE

E

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
elett.te dom.ti alla via B.A. Casotti n. 5 - Lucera, presso lo studio dell'Avv. Ciliberti Marco Angelo, che li rappresenta e difende come da procura in atti;

- CONVENUTI

Oggetto: Azione revocatoria ordinaria *ex art.* 2901 c.c.

Conclusioni: all'udienza del 14/03/2022 i procuratori delle parti hanno concluso come da note scritte d'udienza, che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte,





depositate telematicamente ai sensi dell'art. 221, co. 4, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, come modificato dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato il 28/01/2014, [REDACTED], quale procuratrice della [REDACTED], ora denominata [REDACTED], ha convenuto in giudizio [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e, deducendo di essere creditrice di [REDACTED] dell'importo di euro 1.609.430,75, ha chiesto che il Tribunale adito dichiarasse inefficace, ai sensi dell'art. 2901 c.c., l'atto di donazione del 4/01/2012, per notaio [REDACTED], con il quale il medesimo [REDACTED] aveva donato ai suoi figli ([REDACTED] e [REDACTED]) l'appartamento sito in [REDACTED] come meglio indicato in citazione, e il diritto di abitazione che il donante ([REDACTED]) si era riservato in suo favore e - in caso di sua premorienza - in favore del coniuge [REDACTED], con il medesimo atto di donazione; con vittoria delle spese di causa.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 6/05/2014, i convenuti hanno chiesto il rigetto della domanda in applicazione dell'art. 1707 c.c., deducendo che l'immobile è stato acquistato da [REDACTED] in qualità di mandatario senza rappresentanza di [REDACTED] e [REDACTED], giusta scrittura privata del 2/03/2009, e dal medesimo - in qualità di interposto - alienato in adempimento di una obbligazione sorta dal mandato.

Istruita a mezzo delle sole produzioni documentali delle parti, la causa è stata riservata in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., all'udienza del 14/03/2022.

2. La domanda è infondata e va pertanto rigettata, per le seguenti ragioni.

In data 21/11/2008 [REDACTED] è risultato aggiudicatario per la somma di euro 84.000,00 del bene immobile sito in [REDACTED] alla via [REDACTED], nell'ambito della procedura esecutiva n. 240/1996 r.g.e.

In data 2/03/2009 (lo stesso giorno in cui è stato saldato il prezzo di acquisto del bene immobile con versamento delle relative somme nelle mani del professionista delegato nell'ambito della procedura esecutiva) è stata sottoscritta da [REDACTED], dalla moglie [REDACTED] e dalla figlia [REDACTED], una scrittura privata





recante quale intestazione “controdi-chiarazione”, in cui, dato atto dell’aggiudicazione del bene immobile in favore di [REDACTED], le parti premettevano: “ ... nell’ambito del nucleo familiare del quale tutti i comparenti fanno parte si è deciso di attribuire la intestazione dell’immobile al sig. [REDACTED] esclusivamente in ragione del fatto che lo stesso, non essendo proprietario di altri beni ed intendendo trasferire la propria residenza in detto cespite, po-trà beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa; in realtà, come pacifico tra le parti della presente scrittura, la provvi-sta necessaria per l’acquisto del bene sopra descritto, comprensiva anche della cauzione di € 5.800,00 (cinquemilaottocento/00) versata unitamente alla domanda di partecipazione alla vendita e delle spese di trasferimento, è da ricondursi interamente alle sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] che, quindi, devono considerarsi, le effettive proprietarie dello stesso; in particolare, per quanto concerne l’odierno versamento di € 95.000,00 (novantacinquemila/00) in favore del professionista delegato: € 30.500,00 (trentamilacinquecento/00) sono stati prelevati da un conto del quale è titolare la sig.ra [REDACTED] presso il [REDACTED]; € 10.000,00 (diecimila/00) sono stati prelevati da un conto del quale è titola-re la sig.ra [REDACTED] presso il [REDACTED]; € 45.000,00 (quarantacinquemila/00) sono stati anticipati dal [REDACTED] al sig. [REDACTED] con garanzia che verrà pre-stata da un terzo, sig.ra [REDACTED] la quale provvederà altresì a farsene definitivamente carico, essendo la stessa debitrice della sig.ra [REDACTED] in relazione a rapporti societari tra queste ultime intercorsi, all’esito della transazione at-tualmente in corso di perfezionamento; € 9.500,00 (no-vemilacinquecento/00) sono stati prelevati dal conto del sig. [REDACTED] presso la [REDACTED] sul quale, in precedenza, con versamenti di denaro riconducibile a disponibilità della sig.ra [REDACTED] era stata creata la necessaria provvista; anche gli originari € 5.800,00 (cinquemilaottocento/00), versati a titolo di cauzione, sono stati prelevati dal conto del sig. [REDACTED] presso la [REDACTED] sul quale, in precedenza, con versamenti di denaro riconducibile a dispo-nibilità della sig.ra [REDACTED] era stata creata la necessaria provvista”. Sulla base di tali premesse, i contraenti pattuivano: ”... il sig. [REDACTED] espressamente riconosce essere proprietarie le sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente coniuge e figlia dello stesso, dell’immobile descritto





in premessa, essendo stato il relativo corrispettivo di acquisto - al di là della formale intestazione del bene che, per le ragioni innanzi indicate, si è intesa conseguire – totalmente riconducibile a disponibilità finanziaria delle predette; c. in considerazione di tanto, il sig. [REDACTED] s'impegna, conformemente alla volontà sin d'ora manifestata dalle sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] a trasferire, mediante donazione o altro diverso negozio che verrà tra le parti concordato, la nuda proprietà del suddetto immobile in favore dei figli [REDACTED] e [REDACTED] in ragione del 50% ciascuno, riservando per sé e/o per il coniuge, sig.ra [REDACTED] il solo usufrutto; d. il trasferimento di cui al precedente capo c., a fronte del quale nessun corrispettivo potrà sostanzialmente essere preteso, dovrà avvenire a semplice richiesta delle sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] e comunque non prima che il sig. [REDACTED] abbia conseguito la formale intestazione del bene, all'esito dell'emanando decreto di trasferimento”.

In data 7/04/2009 è stato emesso il decreto di trasferimento dell'immobile in favore di [REDACTED].

In data 4/01/2012, a rogito del Notaio Dott.ssa [REDACTED] (Rep. n. 53.760 e Racc. n. 24.896), è stato stipulato l'atto di donazione di cui è causa, con cui [REDACTED] con riserva del diritto di abitazione in proprio favore e, in caso di sua premorienza, in favore del coniuge, ha donato ai figli, in comune ed in parti uguali, la nuda proprietà del bene immobile.

Deve ritenersi raggiunta la prova dell'assunto difensivo dei convenuti, secondo cui ricorre nella specie un'ipotesi di mandato senza rappresentanza ad acquistare e a ritrasferire il bene immobile, ai sensi dell'art. 1705 c.c., e dunque una interposizione reale di persona.

In sostanza, è provato che [REDACTED] e [REDACTED] hanno conferito mandato al marito/padre di acquistare in suo nome ma per loro conto il bene immobile, con obbligo a ritrasferirlo in loro favore (cfr. art. 1706 c.c.).

L'atto ricognitivo del mandato è rappresentato dalla scrittura privata recante quale intestazione “*controdeklarazione*”, sottoscritto dalle interponenti e dall'interposto, e in cui, con dovizia di particolari, si ricostruisce l'intero contenuto del rapporto di mandato.





Tale atto costituisce pertanto la prova del mandato che, si badi bene, non richiede la forma scritta, neppure in una fattispecie, come quella in esame, in cui abbia ad oggetto il trasferimento di beni immobili (v. da ultimo, *ex multis*, Cass. n. 39566/2021; Cass. S.U. n. 6459/2020; Cass. n. 20051/2013; Cass. n. 22989/2015; Cass. n. 21805/2016). D'altronde, a fornire la prova dell'esistenza di un rapporto di mandato, fondando finanche l'accoglimento della domanda di applicazione del rimedio dell'esecuzione in forma specifica *ex art.* 2932 c.c., ben può considerarsi idoneo e sufficiente anche un atto come nella specie complesso, ricognitivo e addirittura unilaterale d'impegno, pur se redatto successivamente all'acquisto da parte del mandatario del diritto reale sul bene da ritrasferire al mandante. (cfr. Cass. n. 20051/2013; Cass. n. 15575/2000; Cass. n. 3173/1993; Cass. n. 7269/1991; Cass. n. 136/1985; Cass. n. 4618/1983).

Contrariamente a quanto eccepito dall'attrice, la “*controdi chiarazione*” è atto avente data certa, recando l'apposizione di un timbro postale “*per data certa*”, con sottoscrizione dell'agente postale, che ha anche provveduto all'annullo del francobollo apposto al documento con altro timbro, anch'esso recante la data, riportata dal primo timbro e apposta in calce alla scrittura, del 2/03/2009 (cfr. Cass. n. 23281/2017; Cass. n. 21814/2006; Cass. n. 6943/1997).

Premesso che, nella specie, non può operare l'istituto processuale del disconoscimento - non trattandosi di atto sottoscritto dalla parte contro la quale è prodotto - resta irrilevante la mancata produzione dell'originale della “*controdi chiarazione*” da parte dei convenuti: ciò in quanto è presente in atti una copia fotostatica di cui il funzionario del Comune di Lucera, quale pubblico ufficiale, ha attestato la conformità all'originale in data 30/05/2014.

Non è condivisibile inoltre l'eccezione sollevata dall'attrice, secondo cui l'atto di donazione del 4/01/2012, oltre ad avere la forma scritta (necessaria se il mandato ha ad oggetto l'acquisto di un diritto reale), avrebbe dovuto anche contenere, in sé, l'indicazione del bene, del prezzo e della causa del contratto di ritrasferimento del bene acquisito in forza del mandato gestorio o, quanto meno, sarebbe stato necessario che gli stessi elementi potessero essere individuati anche solamente *per relationem* nell'atto di donazione.





Tale assunto è erroneo e si basa sul richiamo di due sentenze della Corte di Cassazione inconferenti: Cass. n. 39566/2021 e Cass. n. 20051/2013.

A ben vedere, l'attrice confonde l'atto di ritrasferimento del bene immobile - con cui il mandatario/interposto adempie all'obbligo di trasferire il bene, dopo averlo acquistato, al mandante/interponente - ed i cc.dd. atti ricognitivi del mandato gestorio, che sono solo eventuali e hanno la semplice funzione di accertare l'esistenza ed il contenuto del mandato.

Soltanto rispetto a questi ultimi, e non anche, invece, per l'atto di ritrasferimento, e comunque limitatamente alle azioni *ex art.* 2932 c.c. per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo del mandatario di ritrasferire il bene immobile al mandante, la Corte di Cassazione (n. 20051/2013) ha ritenuto che l'atto debba contenere l'indicazione del bene, del prezzo e della causa del futuro contratto di ritrasferimento, o che gli stessi consenta di individuare anche *per relationem*.

Sul punto, vale quindi la pena evidenziare come, nella specie, l'atto ricognitivo rappresentato dalla “*controdi chiarazione*” del 2/03/2009, individui analiticamente i contenuti del contratto di mandato e del futuro contratto di ritrasferimento del bene immobile acquistato.

Non esiste, dunque, contrariamente a quanto sostenuto dall'attrice, alcuna norma o principio giurisprudenziale che imponga, neanche ai fini dell'opponibilità ai terzi, che l'atto di ritrasferimento del bene immobile indichi espressamente o *per relationem* la propria causa, esternando l'esistenza del mandato senza rappresentanza e della fattispecie di interposizione reale di persona e specificando che trattasi di atto di adempimento delle relative obbligazioni.

A nulla rileva, inoltre, che l'atto di ritrasferimento abbia assunto la forma di una donazione. Al di là del *nomen iuris* utilizzato per identificare l'atto, infatti, dovendosi attribuire prevalenza alla sostanza dell'atto rispetto alla forma scelta dalle parti, la “*donazione*” in questione assume, a ben vedere, natura giuridica di atto a titolo gratuito atipico, non connotato da spirito di liberalità, che trova la propria causa (esterna) nell'adempimento del mandato senza rappresentanza.

L'esistenza, nella specie, di un mandato senza rappresentanza, è quindi provata dall'atto ricognitivo costituito dalla “*controdi chiarazione*” del 2/03/2009 (v. Cass. n. 39566/2021, secondo cui è configurabile un atto ricognitivo del mandato senza





rappresentanza, che ha la funzione di accertare l'esistenza ed il contenuto di quel mandato).

La conferma dell'esistenza del mandato si rinviene nella documentazione contabile allegata alla memoria *ex art.* 183, co. 6, n. 2, c.p.c. di parte convenuta. L'esborso netto per l'aggiudicazione del bene immobile fu pari ad euro 89.040,04 (78.200,00 prezzo + 16.800,00 fondo spese + 5.800,00 cauzione – 11.759,96 rimborso del professionista delegato per differenza tra fondo spese ed effettivi esborsi)(v. doc. n. 1, n. 4 e n. 11). Di questa somma vi è prova documentale che: - euro 40.500,00 furono versati tramite emissione di un assegno circolare la cui provvista rinveniva dal prelievo di euro 30.500,00 da conto corrente intestato ad [REDACTED] e dal prelievo di euro 10.000,00 da conto corrente intestato a [REDACTED] (v. doc. da n. 5 a n. 9); - euro 45.000,00 furono versati tramite emissione di un assegno circolare della [REDACTED], la cui provvista era costituita dalla apertura di credito regolata sul conto corrente intestato a [REDACTED] n. 590/62, che però, come risulta dall'atto di transazione del 30/05/2013 a rogito del Notaio [REDACTED] e come già in origine pattuito con la "controdiagnosi" del 2/03/2009, finirono per gravare, di fatto, interamente su [REDACTED], perché garantiti e poi rimborsati attraverso un pegno titoli concesso alla banca da tale [REDACTED] in data 12/03/2009, la quale successivamente rinunciò al proprio credito nei confronti di [REDACTED], quale obbligato principale nei confronti della banca, nell'ambito delle reciproche concessioni di cui al menzionato atto di transazione, intervenuto in una controversia societaria in cui era [REDACTED] a vantare ragioni creditorie nei suoi confronti (v. doc. n. 3, n. 9 e n. 10).

Sebbene non sussista la prova del versamento dell'ulteriore - invero minimale - parte del prezzo d'acquisto da parte delle mandanti [REDACTED] e [REDACTED], ciò non è ostativo a riconoscere all'intera operazione la natura giuridica di mandato senza rappresentanza. Invero, accertato che le mandanti hanno inteso conferire al mandatario il solo incarico di acquistare il bene immobile, in suo nome, ma per loro conto, con obbligo di ritrasferirlo senza nessun corrispettivo ed a semplice richiesta, la natura giuridica dell'operazione negoziale resterebbe invariata anche nel caso in cui, il mandatario, quale marito e padre delle mandanti, avesse egli stesso inteso contribuire,





per spirito di liberalità o per altra causa, al versamento di una porzione dell'intero prezzo del bene.

L'esistenza di una fattispecie di interposizione reale di persona, che trova la sua fonte in un rapporto di mandato senza rappresentanza, trova ulteriore riscontro nella lineare cronologia degli eventi: 1) la "controdi chiarazione" e tutti i menzionati atti contabili sono datati 2/03/2009; 2) il saldo del prezzo è stato versato lo stesso giorno (v. verbale deposito saldo prezzo allegato alla memoria ex art. 183, co. 6, n. 2, c.p.c. di parte convenuta); 3) come desumibile dall'atto pubblico di transazione già menzionato, [REDACTED], così come programmato nella "controdi chiarazione", costituiva, a garanzia dell'apertura di credito concessa in favore di [REDACTED] dal [REDACTED] [REDACTED], un pegno titoli con lettera del 12/03/2009.

A fronte di tale chiaro quadro probatorio, l'attrice non ha fornito, invece, la prova della natura simulata dell'atto ricognitivo del rapporto di mandato, rappresentato dalla "controdi chiarazione" del 2/03/2009.

A nulla rileva, infine, che i beneficiari della "donazione" (ergo dell'atto di ritrasferimento) siano soggetti parzialmente diversi dalle mandanti. Come detto, infatti, con atto pubblico del 4/01/2012, [REDACTED], con riserva del diritto di abitazione in proprio favore e, in caso di sua premorienza, in favore del coniuge [REDACTED], ha donato ai figli [REDACTED] e [REDACTED], in comune ed in parti uguali, la nuda proprietà del bene immobile. Trattasi infatti di un legittimo atto di disposizione del proprio diritto a concludere il contratto di trasferimento del bene immobile da parte delle mandanti, già pattuito nella "controdi chiarazione" del 2/03/2009, ed espressione del principio di autonomia negoziale di cui all'art. 1322 c.c., che pare attribuire all'atto natura di contratto a favore di terzo ex artt. 1411 e ss. c.c.

Conseguentemente, deve trovare accoglimento l'eccezione sollevata dai convenuti, secondo cui, nel caso di specie, trova applicazione, con efficacia paralizzante dell'azione revocatoria ordinaria intrapresa, l'art. 1707 c.c., secondo cui: "*I creditori del mandatario non possono far valere le loro ragioni sui beni che, in esecuzione del mandato, il mandatario ha acquistati in nome proprio, purché (...) trattandosi di beni immobili (...), sia anteriore al pignoramento la trascrizione dell'atto di ritrasferimento o della domanda giudiziale diretta a conseguirlo*".





Peraltro, analogamente, impone il rigetto della domanda l'art. 2901, co. 3, c.c., avendo [REDACTED] con l'atto di "donazione" di cui si chiede la revoca, adempiuto al proprio debito scaduto di ritrasferire alle mandanti il bene immobile acquistato, ai sensi dell'art. 1706, co. 2, c.c.

3. Andrà ordinata la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale, trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera il 12/02/2014, n. Reg.Gen. 1387 – n. Reg.Part. 1187. Infatti, ai sensi dell'art. 2668 c.c., *“La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli artt. 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato. Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti”*.

Giova precisare che nessun esonero dalle sue responsabilità può essere previsto, in questa sede, in favore del Conservatore dei Registri Immobiliari, non esistendo nell'ordinamento una norma che consenta al giudice di esonerare un p.u. dalle responsabilità del suo ufficio.

4. Alla soccombenza segue la condanna dell'attrice al pagamento delle spese processuali - che si liquidano in dispositivo ai sensi del D.M. 55/2014 - in favore dei convenuti, con distrazione in favore del procuratore, dichiaratosi antistatario, Avv. Marco A. Ciliberti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Foggia, prima sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) rigetta la domanda;
- 2) ordina al Conservatore dei RR.II. di Lucera di cancellare la trascrizione della domanda giudiziale, eseguita in data 12/02/2014, n. Reg.Gen. 1387 e n. Reg.Part. 1187;
- 3) condanna l'attrice al pagamento, in favore dei convenuti, con distrazione in favore del procuratore antistatario Avv. Marco A. Ciliberti, delle spese di lite, che si liquidano in euro 11.810,00 per compenso, oltre rimborso spese generali (15% sul compenso), CPA ed IVA come per legge.

Così deciso in Foggia, il 22/07/2022.





Il Giudice

(dott. Alessio Marfe')

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35, co. I, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.

