

Preliminare di vendita di un appartamento, con permuta, quale parte del prezzo, di altro immobile in fase di ristrutturazione

Parere contrario all'intervento in quest'ultimo immobile della Commissione edilizia – Tesi di un disegno fraudolento dei soggetti convenuti – Domanda di nullità della procura dell'attore a vendere – Cass. sez. VI, ord. n. 25968 del 24 settembre 2021

Rigetto della domanda per carenza di prova in ordine al raggirio.

Fatto. Sulla base di una procura a vendere rilasciata al legale rappresentante della s.r.l. venditrice, l'immobile veniva ceduto a terzi e il Tribunale adito, con sentenza confermata in appello, respingeva la domanda di annullamento della procura e, di conseguenza dell'atto per carenza di prova in ordine al raggirio.

Ricorreva per cassazione l'attore soccombente, deducendo, anzitutto, l'omesso esame di un fatto decisivo per la soluzione della lite da parte dei giudici di merito, avente ad oggetto i vizi della procura da esso attore rilasciata e di conseguenza, dell'atto di vendita, nonché il mancato accertamento del dolo, essendo stato esso ricorrente indotto in errore in relazione alla sottoscrizione della procura da parte della s.r.l. venditrice nella convinzione che l'atto fosse necessario per ottenere le autorizzazioni amministrative.

Decisione. La Suprema Corte dichiarava inammissibile il ricorso dedotto dal ricorrente.

Il primo motivo, concernente il mancato esame del vizio motivazionale, era tale in quanto introdotto tardivamente ai sensi della legge n. 134/2012.

Anche il secondo motivo era inammissibile, riguardando il mancato accoglimento della richiesta di annullamento della procura, per non avere il giudice "a quo" accertato il dolo dovuto all'errore cui era stato indotto l'attore nel conferire la procura a vendere rilasciata al legale rappresentante della società venditrice, non integrando il raggirio l'incomprensione degli effetti giuridici dell'atto notarile di rilascio della procura a vendere (completamente illustrato dal notaio rogante) e, comunque, non assumendo rilievo gli accordi, dedotti e non provati, in ordine alle rassicurazioni ricevute dall'incaricato alla vendita ed alla partecipazione dei terzi al **consilium fraudis**,

Invero, come già affermato dalla stessa Cassazione (cfr. Cass. nn. 11009/2018 e 12892/2015), *"il dolo è causa di annullamento del contratto quando i raggiri usati siano tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe prestato il consenso per la conclusione del contratto cioè quando, determinando la volontà del contraente, abbiano generato nel **deceptus** una rappresentazione errata della realtà,, provocando nel suo meccanismo evolutivo un errore essenziale ex art. 1429 c.c.: non basta, quindi, per l'annullamento del contratto, una qualsiasi influenza psicologica sull'altro contraente, essendo necessari **artifici o raggiri** o, anche semplici menzogne che abbiano avuto comunque un'efficienza sulla volontà della controparte e, quindi, sul consenso di quest'ultima".*