

21 luglio 2021 15:56

Il Condominio. Falsus Procurator, chi è?

di [Laura Cecchini](#)

La figura giuridica inerente il falsus procurator è codificata all'art. 1398 Cod. Civ., rubricato "rappresentanza senza potere", che identifica tale soggetto in colui che ha contrattato come rappresentante senza averne i poteri o eccedendo i limiti delle facoltà conferitegli. In proposito, è utile precisare che si configura l'ipotesi di carenza di potere qualora al soggetto rappresentante non sia stata conferita alcuna legittimazione dal cosiddetto dominus (rappresentato) mentre si tratta di eccesso di potere quando la legittimazione era stata attribuita in passato ma non al momento del compimento della attività, oppure l'incarico non investiva quest'ultima. In ragione di tale condotta, in aderenza alla precetto dettato in materia dalla richiamata norma, il falsus procurator <è responsabile del danno che il terzo contraente ha sofferto per avere confidato senza sua colpa nella validità del contratto>.

Sul punto, è confacente affrontare le questioni e riflessi che derivano dalla attuazione e realizzazione di atti e/o attività da parte del falsus procurator nei confronti del dominus e del terzo contraente per comprendere compiutamente la ratio della disciplina in esame ed oggetto del presente approfondimento.

Il contratto concluso dal falsus procurator: conseguenze

Per quanto concerne gli effetti del contratto compiuto dal falsus procurator, sono assimilabili a quelli che derivano dal negozio stipulato dall'amministratore di condominio senza la preventiva delibera dell'assemblea e/o in assenza dei poteri di cui all'art. 1130 Cod. Civ.

La giurisprudenza ritiene detto contratto inefficace con conseguenze diverse nella sfera del rappresentato in considerazione della riconducibilità o meno del suo contegno nella fattispecie concreta al principio della apparenza colpevole.

A tal riguardo, appare appropriato rilevare come, ad esempio, a titolo esemplificativo, nell'ipotesi in cui un contratto di fornitura sia stipulato dal falsus procurator, dell'obbligazione è tenuto a rispondere il soggetto rappresentato, qualora ricorrano indizi sull'apparenza colpevole determinata da quest'ultimo, quali l'uso del timbro societario nella conferma d'ordine e su tutti i documenti relativi alla fornitura, il pagamento dell'acconto da parte dello stesso rappresentato etc.

Al ricorrere di tali circostanze, il Tribunale di Milano (sez. IV, 24/01/2019, n.693) ha affermato che <in sostanza, l'apparenza giuridica, fuori dei casi espressamente previsti e disciplinati dal codice civile, deve essere tutelata allorquando la parte che se ne vuole avvalere sia in buona fede e la parte che ha originato la discrasia tra apparenza e realtà abbia creato tale situazione, attraverso un comportamento colposo, idoneo ad ingenerare l'affidamento circa la genuinità del rapporto giuridico in essere>.

Diversamente, qualora sia sottoscritto un contratto preliminare di compravendita immobiliare in assenza di poteri da una parte, ad avviso della Suprema Corte (Cassazione civile sez.

VI, 18/01/2017, n.1192) il principio dell'apparenza del diritto non può essere invocato dal promissario acquirente, ovvero dal terzo contraente se manca la richiesta di esibizione di procura ad hoc per la conclusione di tale atto la quale rappresenta, inequivocabilmente, un onere di diligenza in capo al medesimo.

A conferma, i Giudici di Piazza Cavour hanno statuito che <In tema di rappresentanza, possono essere invocati i principi dell'apparenza del diritto e dell'affidamento incolpevole allorché non solo vi sia la buona fede del terzo che ha stipulato con il falso rappresentante, ma anche un comportamento colposo del rappresentato, tale da ingenerare nel terzo la ragionevole convinzione che il potere di rappresentanza sia stato effettivamente e validamente conferito al rappresentante apparente> (Cassazione civile sez. III, 13/07/2018, n.18519).

Ratifica

Preso atto di quanto sopra, è doveroso illustrare come l'attività compiuta dal falsus procurator possa essere oggetto di ratifica successiva da parte del rappresentato, come espressamente riconosciuto dall'art. 1399 Cod. Civ. per cui <Nell'ipotesi prevista dall'articolo precedente, il contratto può essere ratificato dall'interessato, con l'osservanza delle forme prescritte per la conclusione di esso. La ratifica ha effetto retroattivo, ma sono salvi i diritti dei terzi>.

In sostanza, il dominus, o meglio colui che risulta essere stato falsamente rappresentato, mediante la ratifica fa propri gli effetti del contratto stipulato dal falsus procurator.

Per potersi avere una valida ratifica dell'operato di colui che era privo dei poteri non è sufficiente la mera conoscenza di tale contegno da parte del dominus occorrendo necessariamente la esternazione chiara del medesimo dell'intento di accettare il contratto concluso senza il potere di rappresentanza, ottemperando alla forma richiesta per il suo compimento all'uopo assumendone gli effetti ex tunc.

Responsabilità del falsus procurator

Nell'ipotesi in cui il dominus non compia alcun atto di ratifica, ai sensi dell'art. 1398 Cod. Civ. il falsus procurator è tenuto al risarcimento dei danni sofferti dal terzo contraente in buona fede.

Per la sussistenza della responsabilità, riepilogando quanto sopra argomentato, è dirimente che, dal lato soggettivo, al terzo contraente non possa essere imputata una condotta colpevole, quale sarebbe la negligenza, unitamente ad un titolo di colpa o dolo del falsus procurator che attiene, in concreto, alla intenzionalità dell'azione in assenza dei relativi poteri nonché, dal lato oggettivo, l'idoneità del contratto a produrre effetti.

(Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)