

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio VALITUTTI (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

## Carenza di potere rappresentativo relativa ad un minore, invito del giudice alla regolarizzazione della rappresentanza

Mentre nelle fasi di merito (per quanto si desume per il giudizio di primo grado dall'[art. 182 c.p.c., comma 2](#), e per quello d'appello in forza dell'estensione di tale norma in base all'[art. 359 c.p.c.](#)), la situazione di carenza di potere rappresentativo relativa ad un minore può e deve essere supplita a seguito di invito del giudice che la rilevi alla regolarizzazione della rappresentanza, nel giudizio per cassazione la possibilità che la Corte di cassazione eserciti il detto potere deve escludersi.

### Massime rilevanti

La presenza di una regolamentazione dello svolgimento processuale del tutto speciale, in particolare nel senso dell'esclusione di una normale attività istruttoria e della previsione a pena di improcedibilità della necessità di depositare i documenti sull'ammissibilità del ricorso all'atto del deposito di quest'ultimo ([art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4](#)), fra i quali rientrano quelli relativi alla documentazione della rappresentanza del minore, nonché della sola possibilità alternativa di provvedere al loro deposito anche successivamente, ma con notifica di apposito elenco alla controparte e, quindi, prima dell'udienza ([art. 372 c.p.c., comma 2](#)), escludono, per un'evidente esigenza di non contraddizione, che la Corte di cassazione possa rivolgere alla parte che versa in situazione di difetto di rappresentanza un invito a provvedere alla costituzione della persona cui spetta la rappresentanza; inoltre, la questione della mancata documentazione della sussistenza del potere di rappresentanza è rilevabile d'ufficio, atteso che attiene alla materia della rappresentanza in giudizio, la cui esistenza, come dimostra proprio l'esistenza del potere ufficioso di cui all'[art. 182, comma 2](#), cit., dev'essere controllata d'ufficio dal giudice e, quindi, anche dalla Cassazione (stavolta non ostandovi l'assenza di attività istruttoria), inerendo alla *legitimatio ad processum* che non è disponibile dalle parti (per un principio analogo a proposito della rappresentanza del curatore fallimentare si vedano Cass. n. 15392 del 2005 e Cass. n. 26359 del 2014).

## **Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 6.10.2016, n. 20016**

*...omissis...*

In via preliminare il Collegio rileva che nel ricorso tutti i ricorrenti, tranne aaa dichiarano di agire oltre che in proprio anche per conto del medesimo.

Nessuna indicazione viene fatta della dedotta ragione di rappresentanza e, tra l'altro, il rappresentato risulta essere persona che n  al momento della redazione del ricorso, n  a quello della sua notificazione risultava avere raggiunto la maggiore et .

Nella descritta situazione, non essendo stata allegata la ragione di esistenza del rapporto di rappresentanza e ancora meno dimostrata con la necessaria documentazione, il ricorso deve ritenersi proposto in rappresentanza di aaaaa senza il rispetto dell'art. 75 c.p.c., comma 2.

Ne segue che il ricorso, in quanto proposto dagli altri ricorrenti in nome e per conto del medesimo, dev'essere dichiarato inammissibile. Ci , alla stregua del principio di diritto secondo cui: "Mentre nelle fasi di merito (per quanto si desume per il giudizio di primo grado dall'art. 182 c.p.c., comma 2, e per quello d'appello in forza dell'estensione di tale norma in base all'art. 359 c.p.c.), la situazione di carenza di potere rappresentativo relativa ad un minore pu  e deve essere supplita a seguito di invito del giudice che la rilevi alla regolarizzazione della rappresentanza, nel giudizio per cassazione la possibilit  che la Corte di cassazione eserciti il detto potere deve escludersi. Infatti, la presenza di una regolamentazione dello svolgimento processuale del tutto speciale, in particolare nel senso dell'esclusione di una normale attivit  istruttoria e della previsione a pena di improcedibilit  della necessit  di depositare i documenti sull'ammissibilit  del ricorso all'atto del deposito di quest'ultimo (art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4), fra i quali rientrano quelli relativi alla documentazione della rappresentanza del minore, nonch  della sola possibilit  alternativa di provvedere al loro deposito anche successivamente, ma con notifica di apposito elenco alla controparte e, quindi, prima dell'udienza (art. 372 c.p.c., comma 2), escludono, per un'evidente esigenza di non contraddizione, che la Corte di cassazione possa rivolgere alla parte che versa in situazione di difetto di rappresentanza un invito a provvedere alla costituzione della persona cui spetta la rappresentanza; inoltre, la questione della mancata documentazione della sussistenza del potere di rappresentanza   rilevabile d'ufficio, atteso che attiene alla materia della rappresentanza in giudizio, la cui esistenza, come dimostra proprio l'esistenza del potere ufficioso di cui all'art. 182, comma 2, cit., dev'essere controllata d'ufficio dal giudice e, quindi, anche dalla Cassazione (stavolta non ostandovi l'assenza di attivit  istruttoria), inerendo alla legitimatio ad processum che non   disponibile dalle parti." (per un principio analogo a proposito della rappresentanza del curatore fallimentare si vedano Cass. n. 15392 del 2005 e Cass. n. 26359 del 2014).

Peraltro, poich  i ricorrenti, quali terzi comproprietari del bene pignorato evidentemente pro quota subiscono l'esecuzione ciascuno per la propria quota,   palese che la legittimazione in questo processo ad opporsi all'esecuzione   correlata alla loro posizione di titolari della quota. Ne discende che, cos  come ciascuno di essi poteva proporre opposizione all'esecuzione a tutela della sua posizione senza coinvolgere gli altri, avendo agito tutti il litisconsorzio che si   creato   insorto in via facoltativa ed   rimasto tale.

Ne segue che, essendo ormai preclusa l'impugnazione per Xaaaaaaviene in rilievo l'art. 332 c.p.c. rispetto alla sua posizione e sarebbe, dunque, inutile ordinare la notificazione dell'impugnazione nei suoi confronti.

Con il primo motivo si deduce "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio ed in particolare della nota di iscrizione ipotecaria (art. 360 c.p.c., n. 5)".

Vi si sostiene che, nell'esaminare la questione della opponibilità dell'iscrizione ipotecaria la Corte territoriale non avrebbe considerato il fatto effettivamente decisivo, cioè il tenore dell'indicazione della denominazione del soggetto contro il quale era stata effettuata.

Essa, infatti, si sarebbe riferita a tale soggetto una volta individuandolo come "aaaaaae, dunque, con lettere minuscole, salvo l'ultima e le lettere Raa

Viceversa, il tenore della nota di iscrizione ipotecaria avrebbe indicato il soggetto contro il quale era stata effettuata nella "aaa e, dunque, tutto con lettere maiuscole, senza spaziature e con i punti dopo le lettere aaaa

La Corte territoriale avrebbe, perciò, fondato la sua motivazione non sul tenore dell'iscrizione nella sua effettiva consistenza, bensì su iscrizioni "diverse", donde il vizio ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5.

Il motivo è innanzitutto inammissibile per manifesta violazione dell'art. 366 c.p.c., n. 6, atteso che, pur essendo fondato sul tenore della nota di iscrizione ipotecaria, non indica se e dove essa era stata prodotta in sede di merito e, soprattutto, se e dove lo sia stata (anche agli effetti dell'art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4) in questo giudizio di legittimità, in modo da poter essere esaminata da questa Corte.

Tali indicazioni erano necessarie per rispettare la norma citata, giusta un consolidato orientamento di questa Corte (inaugurato da Cass. (ord.) n. 22303 del 2008 e Cass. sez. un. n. 28547 del 2008, confermato da Cass. sez. un. n. 7061 del 2010 e, quindi, costantemente seguito per un'ampia esposizione delle sue ragioni, adde Cass. n. 7455 del 2013).

Peraltro, se lo scrutinio del motivo non esigesse il controllo da parte di questo giudice di legittimità del tenore della nota, si dovrebbe rilevare che esso è privo della sostanza che le Sezioni Unite (Cass. sez. un. nn. 8054 e 8053 del 2014) hanno attribuito al paradigma dell'art. 360 c.p.c., n. 5 atteso che nella stessa prospettazione dei ricorrenti non si assume l'omesso esame da parte della Corte meneghina del fatto del tenore della nota, bensì il suo esame con una percezione formale diversa dal suo effettivo tenore e, dunque, un errore di valutazione di esso.

Con un secondo motivo si prospetta "violazione degli artt. 2939 e 2841 c.c. (art. 360 c.p.c., n. 3); violazione dell'art. 1176 c.c. (art. 360 c.p.c., n. 3)".

Il motivo esordisce con l'assunto che "la sentenza qui impugnata (pag. 8) ha ritenuto che, partendo dall'assunto in base al quale solamente i vizi della scritturazione che determinerebbero assoluta incertezza dell'iscrizione o carenza di un elemento essenziale ex art. 2841 c.c. comportano nullità della iscrizione ed equiparando la erronea iscrizione di cui è causa (peraltro quale delle tante messe in luce dai giudici d'appello), sarebbe un irrilevante errore essendo stata sufficiente la mera indicazione del codice fiscale, riforma la decisione del giudice di primo grado ritenendo efficace la nota di iscrizione ipotecaria di cui si discute". Si svolgono, quindi, considerazioni astratte sull'esegesi dell'art. 2841 c.c. nelle pagine 12 e in parte della 13, per poi enunciare quella che dovrebbe essere la censura, dicendo che "un'errata o inesatta indicazione nella nota di trascrizione del nominativo del debitore rende invalida la trascrizione stessa, poichè porrebbe, così come oggettivamente pose nel caso in questione, eventuali terzi acquirenti di buon fede, nella materiale impossibilità di venire a conoscenza, con la normale diligenza, dell'esistenza di detto gravame, utilizzando un sistema di ricerca che non ha trovato, giustamente, alcuna iscrizione ipotecaria nei confronti di M. s.r.l. Normale diligenza appunto e non quella di cui all'art. 1176 c.c., comma 2 cui la sentenza d'appello fa richiamo con riferimento al Notaio che fece le visure. Agli odierni ricorrenti non poteva essere richiesto uno sforzo

superiore di quello di affidarsi alle dichiarazioni del Notaio rogante e del venditore, non rivestendo l'acquirente di un immobile la qualifica di "agente qualificato".

Anche questo motivo è, in linea preliminare, inammissibile ai sensi dell'art. 366 c.p.c., n. 6, atteso che prospetta sempre una questione che suppone la conoscenza e, dunque, l'esame, della nota di iscrizione.

Il motivo è, peraltro, inammissibile anche per altra gradata ragione.

Esso enuncia espressamente di volersi correlare alla motivazione della sentenza impugnata siccome espressa a pagina 8 della sentenza, ma, in disparte che nemmeno si preoccupa di riferirla e la riassume in modo del tutto generico, si deve rilevare che, se si procede alla lettura della pagina 8, non solo non risulta vero che la Corte milanese sia "partita" dall'assunto indicato dai ricorrenti (che dovrebbe identificarsi nella seconda proposizione di detta pagina), ma emerge che ciò che quella Corte scrive a partire da essa, è preceduto da altra proposizione nella stessa pagina 8 ed essa a sua volta è preceduta da due proposizioni alla pagina 7, sicché il motivo dice di voler criticare la sentenza impugnata omettendo di considerare la sua motivazione da dove effettivamente parte e per come si sviluppa.

Ne discende che il motivo non appare allora correlato alla effettiva articolazione della motivazione, perchè quello che indica come tale ha come premesse le due proposizioni della pagina 7 e la prima della pagina 8, completamente ignorate (sebbene riportate in modo del tutto parziale nell'esposizione del motivo precedente, cioè congiungendo la penultima proposizione della pagina 7 con parte dell'ultima, il che si risolve in una riproduzione inidonea a dar conto del suo effettivo significato).

In ogni caso si rileva che in materia di oneri del terzo rispetto alla pubblicità collegata alla trascrizione e, dunque, con estensione anche al sistema imperniato sull'iscrizione ipotecaria, si è statuito che: "Nel nostro ordinamento la pubblicità immobiliare che si attua con il sistema della trascrizione è imperniata su principi formali, in forza dei quali il terzo che è rimasto estraneo all'atto trascritto, per individuare l'oggetto cui l'atto si riferisce attraverso la notizia che ne dà la pubblicità stessa, deve esclusivamente fare affidamento sul contenuto con cui la notizia dell'intervento dell'atto è riferita nei registri immobiliari; e, rispetto al terzo, l'atto cui la notizia si riferisce e, quindi, il suo oggetto, affinché la pubblicità notizia possa svolgere effetti nei suoi confronti, risultano individuati esclusivamente da quel contenuto, la cui individuazione è affidata, a sua volta, all'esclusiva responsabilità del soggetto che richiede la trascrizione, sul quale, per quel che interessa gli atti tra vivi, incombe l'onere di procedervi redigendo la nota di trascrizione (art. 2659 c.c.), che, come viene dalla legge dettagliatamente specificato, si sostanzia in una rappresentazione per riassunto dell'atto da trascrivere. Una volta redatta la nota, ed avvenuta la trascrizione sulla sua base, il contenuto della pubblicità - notizia è solo quello da essa desumibile e, su chi della notizia si avvale (almeno agli effetti delle conseguenze che la legge ricollega alla trascrizione in punto di circolazione dei beni immobiliari), non incombe alcun onere di controllo ulteriore." (Cass. n. 5002 del 2005, sostanzialmente seguita dalla successiva giurisprudenza).

La stessa decisione ha statuito, inoltre, riferendosi all'art. 2665 c.c., ma affermando principi che possono estendersi all'art. 2841 c.c., che: "Per quanto dispone l'art. 2665 cod. civ., inesattezze ed omissioni della nota di trascrizione non determinano l'invalidità della trascrizione, eccetto che inducano incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico cui si riferisce l'atto trascritto, avendo in tal modo il legislatore inteso sostanzialmente dare ad esse rilievo invalidante soltanto quando determinino una inidoneità della nota all'individuazione dell'atto da trasciversi (cioè della notizia da pubblicizzare) nei suoi profili personali e oggettivi (questi ultimi sia inerenti l'oggetto materiale cui l'atto si riferisce, sia l'oggetto in senso giuridico, questo essendo il senso del riferimento al "rapporto giuridico").

Tanto la permanenza quanto il venir meno della idoneità debbono, tuttavia, risultare configurabili esclusivamente sulla base dell'apprezzamento della nota, mentre la norma dell'art. 2665 c.c. non consente di supplire ad omissioni ed inesattezze attraverso il ricorso ad elementi esterni alla nota di trascrizione, cioè desunti "aliunde", atteso che ciò sarebbe in manifesta contraddizione con un sistema di pubblicità - notizia formale come il nostro, nel quale la nota, nel suo contenuto rappresentativo dell'atto cui si riferisce, è espressione di una iniziativa del dichiarante di partecipazione ai terzi della notizia dell'atto, della quale egli si assume la responsabilità e che come tale non si concreta in una dichiarazione, riguardo alla quale rilevi l'effettiva corrispondenza alla realtà di cui fornisce la rappresentazione (e meno che mai l'intento del dichiarante), bensì in una partecipazione della notizia con il contenuto con cui essa è indicata.

Ne consegue che, allorché la nota rechi una indicazione inesatta rispetto al tenore dell'atto da trasciversi ed essa, messa in relazione con il residuo contenuto della nota, non determini un'incertezza in ordine all'individuazione delle persone, del bene e del rapporto cui si riferisce l'atto, nel senso che dalla nota risulti comunque identificato sotto tutti questi aspetti un atto, non ha alcun rilievo invalidante della trascrizione la circostanza che sussista quella inesattezza, cioè che la rappresentazione complessiva dell'atto che dalla nota risulti non sia fedele rispetto all'atto stesso. In questi casi, infatti, si è in presenza di una inesattezza, che determina soltanto il riferirsi della trascrizione ad un atto di contenuto diverso da quello del quale si intendeva ottenere la trascrizione e ciò comporta solo che la trascrizione sarà riferibile da parte dei terzi estranei a detto atto e non a quello al quale il trascrivente intendeva riferirla, senza che, rispetto alla posizione del terzo, possa avere rilievo il fatto che, in effetti, l'atto al quale la nota e, quindi, la trascrizione si riferisce in conseguenza dell'inesattezza sia in realtà come tale insussistente, poichè nella logica del sistema della pubblicità immobiliare mediante l'istituto della trascrizione ha rilievo solo che esso, come atto trascritto, non potrà essere considerato pregiudizievole per il terzo, come invece avrebbe potuto essere l'atto in relazione al quale era stata richiesta effettivamente la trascrizione.

Allo stesso modo ed a maggior ragione, allorché non vi sia discrepanza fra il tenore della nota e l'atto trascritto, ma sia quest'ultimo a recare un'inesattezza in relazione a quello che avrebbe dovuto essere il suo effettivo contenuto circa alcuno degli elementi che vengono poi indicati nella nota, di modo che la nota viene a ritrarre fedelmente quanto risulta dall'atto, non è in alcun modo possibile riferire la trascrizione all'atto identificato nei termini in cui lo sarebbe stato senza quell'inesattezza (principi affermati dalla S.C. in relazione ad un caso nel quale nella nota di trascrizione l'immobile oggetto dell'atto trascritto era stato indicato - sia pure con l'esatta indicazione del mappale e della particella - come parte di un foglio del catasto terreni; la Corte, nel rilevare l'erronea applicazione dell'art. 2665 c.c., ha, altresì, corretto la motivazione della sentenza impugnata).".

E' in base a questi principi che i ricorrenti avrebbero dovuto discutere la dedotta violazione degli artt. 2839 e 2841 c.c..

Con il terzo motivo ci si duole di "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art. 360 c.p.c., n. 5) ed in particolare dell'inopponibilità ai terzi di buona fede acquirenti di un immobile sottoposto ad ipoteca: violazione dell'art. 1176 c.c. (art. 360 c.p.c., n. 3).".

Il motivo si risolve nella invocazione del principio di diritto di cui a Cass. n. 18892 del 2009, senza però alcuna attività assertiva di come e perchè esso si attaglierebbe alla specie, sebbene alla stregua dei criteri di valutazione in iure della sussunzione della fattispecie concreta sotto la norma astratta dell'art. 2841 c.c., nonchè nella postulazione che l'indicazione della s.aaa. nella nota nei termini indicati nel primo motivo non era idonea ad individuare il soggetto passivo dell'iscrizione.

Il motivo è ancora una volta inammissibile perchè si fonda sempre sulla nota di iscrizione e, questa volta anche sul contenuto di visure effettuate dal notaio rogante l'atto di acquisto nei tre mesi antecedenti che non avevano evidenziato alcun gravame a carico della saaaaa

Nessuna indicazione è fatta del contenuto delle visure, nè tramite riproduzione diretta nè tramite riproduzione indiretta con precisazione della parte di documento cui essa si riferirebbe. Inoltre le visure sono indicate con un "v. doc. 12, 13, 14 e 15 fascicolo attori", senza alcuna precisazione della correlazione di tale indicazione, nel senso che non si sa di quale fascicolo si parli, laddove in chiusura del ricorso si indicano prodotti, fra i documenti, il fascicolo di parte di secondo grado e quello di primo grado.

Risulta, dunque, violato l'art. 366 c.p.c., n. 6.

Quanto alla violazione delle norme di diritto si discute nuovamente della sola pagina 8 della motivazione, astenendosi dal riferirsi alla pagina 7 ed in particolare alle ultime due proposizioni di essa.

Si aggiunga che il generico riferimento alle visure e, dunque, al controllo effettuato dal notaio rogante per conto dei ricorrenti, omette qualsiasi specificazione sul modo i cui tali ricerche vennero eseguite.

Il paradigma dell'art. 360 c.p.c., n. 5 è effettuato al di fuori di quanto ad essa è riconducibile secondo le già citate sentenze delle SS.UU., venendo criticata una motivazione sull'apprezzamento del tenore della nota, considerato come fatto decisivo, che la Corte ha reso ampiamente e non ha omesso e che, del resto, è motivazione di tenore tale da non potersi in alcun modo considerare impingere nel concetto di motivazione sostanzialmente inesistente o apparente o talmente contraddittoria da ridondare in motivazione inesistente, sì da violare l'art. 132 c.p.c., n. 4.

Il motivo è, pertanto, inammissibile.

p.5. L'inammissibilità di tutti motivi induce quella del ricorso.

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55 del 2014.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del citato art. 13, comma 1 bis.

pqm

La Corte dichiara inammissibile il ricorso. Condanna i ricorrenti alla rifusione alla resistente delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in Euro cinquemilaottocento, di cui duecento per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge. Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del citato art. 13, comma 1 bis.