

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.102/2006 /biz

Sentenza del 21 settembre 2006
I Corte civile

Composizione
Giudici federali Corboz, presidente,
Rottenberg Liatowitsch e Favre,
cancelliera Gianinazzi.

Parti
A. _____,
attore e ricorrente,
patrocinato dagli avv.ti Giovanna Canepa e Dario Item,

contro

B. _____ SA,
convenuta e opponente,
patrocinata dall'avv. Manuele Bianchi,

Oggetto
contratto di compravendita immobiliare;

ricorso per riforma contro la sentenza emanata il
14 febbraio 2006 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.
Intenzionato ad acquistare un appartamento nella Residenza B. _____ a Lugano, appartenente a B. _____ SA, il 4 maggio 2001 A. _____ ha versato un acconto di fr. 100'000.-- all'architetto D. _____, il quale nella ricevuta rilasciata in tale occasione ha dichiarato di ricevere i soldi "per conto della B. _____ SA, Lugano e più precisamente nella persona del Signor Arch. E. _____, Breganzona".

Avendo constatato che in agosto i lavori di ristrutturazione non erano ancora iniziati, A. _____ ha deciso di rinunciare all'acquisto e nel settembre 2001 ha chiesto la restituzione dell'acconto. Ne è seguito uno scambio di corrispondenza con il legale di B. _____ SA, l'avvocato F. _____, che però non è sfociato in un accordo. Si è così giunti all'emanazione di un precetto esecutivo nei confronti di B. _____ SA, che ha fatto opposizione.

B.
Onde ottenere il pagamento del citato importo e il rigetto definitivo dell'opposizione, l'8 ottobre 2002 A. _____ ha avviato un'azione giudiziaria dinanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 1. B. _____ SA si è opposta alla petizione asserendo in sostanza che l'architetto E. _____ avrebbe agito a sua insaputa, senza essere mai stato da lei incaricato di trattare la vendita dell'appartamento né di percepire acconti a suo nome.

Con sentenza del 20 gennaio 2005 il pretore ha integralmente accolto la pretesa avanzata da A. _____. Considerate tardive, e quindi inammissibili, le eccezioni sollevate da B. _____ SA per la prima volta con le conclusioni - e in particolare l'eccezione di prescrizione - il giudice ha evidenziato la buona fede di A. _____ e il fatto che B. _____ SA non poteva ignorare che l'architetto E. _____ si era presentato quale suo rappresentante.

C.
Di diverso avviso la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, adita dalla soccombente, che con sentenza del 14 febbraio 2006 ha completamente rovesciato le conclusioni pretorili.

In breve, la massima istanza ticinese ha ritenuto che A. _____ - cui incombeva l'onere di provare che l'architetto E. _____ rappresentava B. _____ SA - non ha saputo dimostrare né che

B. _____ SA era a conoscenza dell'agire di E. _____ né che l'ignoranza di tale fatto andava ricondotta a una sua negligenza. La Corte cantonale ha pure escluso che A. _____ potesse aver dedotto un simile potere di rappresentanza dall'atteggiamento della società, non avendo le parti mai avuto nessun contatto diretto. Da qui la reiezione della petizione senza necessità di esaminare le argomentazioni sollevate da B. _____ SA in merito alla qualifica e alla validità del contratto nonché ai presupposti dell'indebito arricchimento.

D.

Contro questa decisione A. _____ è tempestivamente insorto dinanzi al Tribunale federale sia con ricorso di diritto pubblico che con ricorso per riforma.

Con il secondo rimedio, fondato sulla violazione dell'art. 8 CC, egli postula la modifica della sentenza impugnata nel senso di respingere l'appello e confermare la pronuncia di primo grado.

Nella risposta dell'11 maggio 2006 B. _____ SA ha proposto l'integrale reiezione del gravame.

Diritto:

1.

In data odierna il parallelo ricorso di diritto pubblico - esaminato prioritariamente in virtù dell'art. 57 cpv. 5 OG - è stato respinto nella misura in cui ammissibile. Nulla osta pertanto all'esame del presente rimedio.

2.

Come esposto nella parte dedicata ai fatti, l'attore pretende la restituzione dell'acconto versato - per il tramite dell'architetto D. _____ - all'architetto E. _____, da lui in buona fede considerato quale legittimo rappresentante della convenuta.

2.1 Stando a quanto accertato in maniera vincolante nella sentenza impugnata (art. 55 cpv. 1 lett. c e 63 cpv. 2 OG), la convenuta aveva incaricato l'architetto E. _____ della progettazione e della direzione dei lavori di ristrutturazione della Residenza B. _____, autorizzandolo anche ad agire quale suo rappresentante nell'ambito della procedura tendente all'ottenimento della licenza edilizia. Nel quadro di tale procedura egli si era avvalso della collaborazione dell'avv. F. _____.

L'architetto non era stato per contro autorizzato ad occuparsi della vendita dell'immobile o di parti di esso. Ciò significa che quando ha incassato il denaro dell'attore egli non ha agito quale legittimo rappresentante della convenuta, nonostante abbia dato ad intendere il contrario.

2.2 La questione di sapere se la convenuta sia ciononostante vincolata dal suo agire va esaminata sulla base dell'art. 33 cpv. 3 CO, giusta il quale, se il rappresentato comunica la facoltà di rappresentanza ad un terzo, la sua estensione nei confronti di quest'ultimo è giudicata a norma dell'avvenuta comunicazione (cosiddetta "procura esterna apparente"; DTF 131 III 511 consid. 3.2 pag. 518; cfr anche Gauch/ Schluemp/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht - Allgemeiner teil, vol. I, 8a ed., n. 1389 segg.).

Va detto che questa comunicazione può avvenire anche per atti concludenti, attraverso un comportamento che, interpretato secondo il principio dell'affidamento, può essere inteso quale comunicazione della facoltà di rappresentanza (Gauch/Schluemp/Schmid/Rey, op. cit., n. 1394). Il rappresentato risulta allora vincolato non in forza di una reale volontà, bensì perché manifesta un comportamento dal quale la controparte può, in buona fede, dedurre l'esistenza di una siffatta volontà (DTF 120 II 197 consid. 2a). In questo caso, la protezione del terzo soggiace dunque a due condizioni: la comunicazione della facoltà di rappresentanza da parte del rappresentato al terzo e la buona fede di quest'ultimo (DTF 131 III 511 consid. 3.2 pag. 518).

2.3 Pacifica la buona fede dell'attore, la Corte cantonale ha esaminato se la convenuta avesse comunicato la facoltà di rappresentanza esplicitamente o implicitamente, tollerando l'agire dell'architetto, di cui era a conoscenza o avrebbe dovuto esserlo qualora avesse fatto prova dell'adeguata diligenza. Tale quesito è stato risolto negativamente sulla base di un apprezzamento delle prove esente d'arbitrio (cfr. quanto esposto nel parallelo ricorso di diritto pubblico).

3.

L'attore sostiene tuttavia che, in ogni caso, la convenuta avrebbe preso conoscenza dell'accaduto quando egli ha chiesto la restituzione dell'acconto. Lo scambio corrispondenza fra i legali delle parti quo alla sua domanda di restituzione dell'acconto, versata agli atti sub doc. M-P, lo dimostra ed equivale a una ratifica dell'agire dell'architetto. La decisione in senso contrario dei giudici cantonali è stata resa - a suo modo di vedere - in violazione dell'art. 8 CC.

3.1 La Corte ticinese ha effettivamente negato che le due lettere inviate dall'avvocato F. _____ in questo contesto possano valere quale prova dell'avvenuta ratifica dell'agire dell'architetto E. _____ da parte della convenuta. Negli allegati di causa quest'ultima, proprio "per bocca" dell'avvocato F. _____ - che l'ha patrocinata dinanzi al giudice di primo grado - ha infatti spiegato ch'egli era

stato incaricato direttamente dall'architetto E. _____, con il quale aveva già precedentemente (e validamente) collaborato nel quadro della procedura concernente la licenza edilizia.

Inoltre, per i giudici ticinesi il fatto che l'avvocato F. _____, che pure conosceva l'amministratore unico dell'opponente, si sia attivato come descritto, non prova - contrariamente a quanto asseverato dall'attore - ch'egli avesse contattato gli organi della società sincerandosi del potere di rappresentanza dell'architetto E. _____ o perlomeno segnalando l'incarico ricevuto da quest'ultimo. I giudici hanno piuttosto ritenuto che, come l'attore, anche l'avvocato abbia in buona fede - ma a torto - creduto che l'architetto fosse legittimato a rappresentare la società. In mancanza di (altre) prove circa l'asserito rapporto di rappresentanza, le lettere dell'avvocato non bastano - hanno concluso i giudici del Tribunale d'appello - per giustificare una responsabilità della società.

3.2 L'attore rimprovera alla Corte cantonale di aver ammesso per vere le allegazioni della convenuta in merito al conferimento dell'incarico all'avvocato F. _____, prive di ogni riscontro probatorio, senza tenere in nessuna considerazione la contestazione da lui formulata al riguardo. Non solo, decidendo che stava a lui dimostrare - a fronte delle affermazioni della convenuta - l'esistenza di un rapporto di valida rappresentanza fra la convenuta e l'avvocato la Corte ticinese avrebbe invertito l'onere probatorio, violando così l'art. 8 CC.

Dato che era la convenuta a prevalersi della qualità di falsus procurator dell'avvocato F. _____, toccava semmai a lei dimostrare questa circostanza.

3.3 La critica è manifestamente infondata.

3.3.1 Giusta l'art. 8 CC, ove la legge non disponga altrimenti, chi vuol dedurre il suo diritto da una circostanza di fatto da lui asserita deve fornirne la prova.

Nel caso in esame, dunque, il compito di provare l'esistenza di un rapporto di rappresentanza fra la convenuta e l'avvocato - condizione indispensabile per poter ammettere la ratifica dell'operato dell'architetto E. _____ e, di conseguenza, dar seguito alla richiesta di restituzione dell'acconto - spettava all'attore.

3.3.2 L'art. 8 CC conferisce alla parte cui incombe l'onere della prova il diritto di dimostrare l'esattezza delle proprie allegazioni (DTF 129 III 18 consid. 2.6 pag. 24 seg. con rinvii); dalla medesima norma deriva però anche il diritto alla controprova, vale a dire la facoltà, per la controparte, di addurre l'esistenza di circostanze idonee ad invalidare la fondatezza delle allegazioni che formano l'oggetto della prova principale (DTF 120 II 393 consid. 4b pag. 397).

Ciò significa che, come rettamente osservato dalla convenuta in sede di risposta, essa non era tenuta a fornire la prova di quanto da lei asseverato, ovverosia che l'architetto E. _____ aveva incaricato l'avvocato a sua insaputa; secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (DTF citato) basta insinuare nel giudice un dubbio tale da impedirgli di raggiungere il convincimento dell'esistenza del fatto da provare.

È quanto accaduto nel caso in esame. Contrariamente a quanto preteso nel gravame, infatti, il Tribunale d'appello non ha "dato per scontata" la veridicità delle affermazioni della convenuta circa il ruolo svolto dall'avvocato F. _____. L'autorità cantonale ha osservato che il fatto che l'avvocato abbia risposto alle pretese dell'attore nella veste di rappresentante della convenuta avrebbe potuto indiziare e finanche provare che quest'ultima aveva dato mandato all'architetto E. _____ di vendere l'appartamento rispettivamente che aveva ratificato tale attività. Sennonché questa tesi è stata debitamente contestata dalla convenuta, la quale ha sostenuto che l'avvocato era stato incaricato dall'architetto E. _____ sua insaputa.

Queste affermazioni, tenuto conto delle circostanze che caratterizzano l'intera vicenda, hanno indebolito - agli occhi dei giudici cantonali - l'efficacia probatoria delle lettere versate agli atti. Trattandosi di una circostanza rilevante ai fini del giudizio, la Corte ticinese ha dunque stabilito che l'esistenza di un rapporto di rappresentanza fra l'avvocato e la convenuta avrebbe dovuto venir ulteriormente provata. Non avendo l'attore - gravato dall'onere probatorio - apportato altri elementi a sostegno delle sue allegazioni, la Corte cantonale ha posto a suo carico gli effetti dell'assenza di prove, negando, quindi, la possibilità di ravvedere nella citata corrispondenza la dimostrazione della ratifica dell'operato dell'architetto E. _____ da parte della convenuta.

Nella misura in cui contesta questa conclusione e ribadisce di aver fornito la prova piena di quanto da lui asserito, l'attore critica inammissibilmente la valutazione delle prove (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF 130 III 102 consid. 2.2 pag. 106).

4.

In conclusione, il ricorso per riforma dev'essere respinto.

Gli oneri processuali e le spese ripetibili sono poste a carico della parte soccombente (art. 156 cpv. 1 e 159 cpv. 1 e 2 OG).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso per riforma è respinto.

2.

La tassa di giustizia di fr. 5'000.-- è posta a carico dell'attore, il quale rifonderà alla convenuta fr. 6'000.-- per ripetibili della sede federale.

3.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 21 settembre 2006

In nome della I Corte civile
del Tribunale federale svizzero

Il presidente: La cancelliera: