

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**In nome del Popolo Italiano**

**LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA**  
**SEZIONE TERZA CIVILE**

riunita in camera di consiglio e così composta

Dott. Rossella Atzeni	-Presidente
Dott. Daniela Veglia	-Consigliere
Dott. Riccardo Baudinelli	Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa n. 799/2015 R.G. promossa da

**REMEDY ELVIO (COD. FISC: RMDLVE52D07A932Q) - nato/a in BOLANO il 07/04/1952**  
**TESTA GRAZIANO (COD. FISC: TSTGZN57S23E463Z) - nato/a in LA SPEZIA il**  
**23/11/1957 - elettivamente domiciliati presso il difensore in PIAZZA SAN GIORGIO 26**  
**19038 SARZANA - rappresentati e difesi dall'Avv./dagli Avv.ti MENICHELLI SABRINA**  
appellanti

nei confronti di

**TECNOHOME SRL (COD. FISC. 02423260211)**

appellata-contumace

**CONCLUSIONI**

**Per gli appellanti REMEDI e TESTA:** "Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello adita, previa sospensione ex artt. 283 e 351, comma 2, c.p.c., respinta ogni contraria istanza, in riforma della sentenza del Tribunale di Massa n.1410/2014, accertata la invalidità e/o inefficacia della convenzione arbitrale per incapacità della parte contraente, dichiarare, quindi, nullo, invalido o inefficace, ovvero annullare, il lodo di cui in premessa e dichiarare, quindi, risolto il citato preliminare di vendita stipulato fra i signori Remedy Elvio e Testa Graziano e Tecnohome srl per inadempimento contrattuale di quest'ultima, con diritto degli attori a trattenere la caparra loro versata. Con condanna di Tecnohome s.r.l. al pagamento degli onorari di lite di entrambi i gradi di giudizio, nonché delle spese e dei compensi dagli attori sborsati per il procedimento arbitrale"

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con sentenza definitiva n. 1410/2014 del 16/12/2014, il Tribunale di Genova, in composizione monocratica, pronunciandosi nella causa promossa da REMEDI ELVIO e TESTA GRAZIANO, nei confronti di TECNOHOME s.r.l., per ottenere la declaratoria di nullità della clausola arbitrale inserita nel contratto di compravendita preliminare di vendita immobiliare stipulato inter partes e, nel merito, la pronuncia di risoluzione del contratto per inadempimento di TECNOHOME, così decideva: rigettava le domande di parte attrice,



condannando REMEDI e TESTA alla rifusione delle spese processuali in favore della società convenuta.

Avverso tale decisione, proponeva appello dinanzi a questa Corte **REMEDI ELVIO**, con atto notificato in data 15/6/2015.

Non si costituiva **TECNOHOME SRL**, della quale pertanto, verificata la regolarità della notifica dell'atto di appello, deve essere dichiarata la contumacia.

Infine, la parte appellante precisava le conclusioni trascritte in epigrafe all'udienza collegiale in data **21/2/2019**, e quindi la causa veniva trattenuta in decisione, previa concessione dei termini ex art. 190 c. 1 c.p.c. (gg. 60 per le conclusionali).

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Ad avviso della Corte, l'appello è infondato e deve essere rigettato.

1) Con il primo motivo l'appellante sostiene che il Tribunale avrebbe dovuto dichiarare la nullità del lodo a norma dell'art. 808 ter comma 2 n. 1 c.p.c., in quanto emesso in forza di una clausola arbitrale invalida, perché stipulata da uno solo dei legali rappresentanti della società, nonostante l'atto costitutivo della medesima prevedesse la necessaria sottoscrizione di entrambi gli amministratori.

Peraltro, nella sentenza appellata si legge: i) che sebbene la scrittura cui accede la clausola compromissoria sia stata sottoscritta per Tecnohome dal solo Christian Verginer, per un atto (acquisto di immobili) per il quale l'atto costitutivo della società richiedeva il consenso scritto dell'altro amministratore (consenso che non risulta essere stato espresso), tuttavia la conseguenza non può essere quella prospettata da parte attrice (declaratoria di invalidità della clausola arbitrale ai sensi dell'art. 808 ter c.p.c.<sup>1</sup> per essere stata pattuita da persona priva di potere); ii) che infatti le norme che regolano l'amministrazione congiuntiva della società (cfr. art. 2258 c.c.<sup>2</sup> dettato per le società semplici, ma applicabile alle società di capitali, in virtù del richiamo fatto dall'art. 2475 comma 3 c.c.<sup>3</sup>) operano nel caso in esame solo nei rapporti interni, essendo stabilito dall'atto costitutivo che occorre il consenso di entrambi gli amministratori, ma non che la società deve essere rappresentata da entrambi; iii) che conseguentemente la clausola non è invalida, ma non può essere opposta alla società, la quale non può subire pregiudizio dall'azione del singolo amministratore in difetto di consenso scritto dell'altro, pregiudizio nella fattispecie non ravvisabile, visto che il lodo (per il cui annullamento si agisce in questa sede) ha disposto, a carico degli attori, l'obbligo di restituire la caparra trattenuto sine titulo in favore della società.

A fronte di tale motivazione l'appellante si limita a ribadire apoditticamente le difese svolte in primo grado, secondo cui dalla mancata sottoscrizione di entrambi gli amministratori della società avversaria discenderebbe l'invalidità della clausola arbitrale e l'annullabilità del lodo, senza svolgere alcuna specifica censura rispetto all'effettiva motivazione della sentenza impugnata, nella quale il Giudice di primo grado ha ritenuto che dall'omessa sottoscrizione di entrambi gli amministratori (e comunque dal difetto di consenso scritto

<sup>1</sup> Il lodo contrattuale è annullabile dal giudice competente secondo le disposizioni del libro I:

1) se la convenzione dell'arbitrato è invalida, o gli arbitri hanno pronunciato su conclusioni che esorbitano dai suoi limiti e la relativa eccezione è stata sollevata nel procedimento arbitrale;

<sup>2</sup> Se l'amministrazione spetta congiuntamente a più soci, è necessario il consenso di tutti i soci amministratori per il compimento delle operazioni sociali

<sup>3</sup> Quando l'amministrazione è affidata a più persone, queste costituiscono il consiglio di amministrazione. L'atto costitutivo può tuttavia prevedere, salvo quanto disposto nell'ultimo comma del presente articolo, che l'amministrazione sia ad esse affidata disgiuntamente oppure congiuntamente; in tali casi si applicano, rispettivamente, gli articoli 2257 e 2258.



dell'amministratore non sottoscrittore) non derivasse l'invalidità della clausola, ma soltanto la non opponibilità di essa alla società, in virtù dell'applicazione delle norme richiamate.

Il motivo è pertanto palesemente infondato, al limite della inammissibilità, dato che la conclusione del Tribunale è corretta alla luce della Giurisprudenza secondo la quale: "Quando l'attività di gestione di una società dotata di personalità giuridica è affidata ad un consiglio d'amministrazione si verifica (a differenza del caso dell'amministratore unico) una separazione del potere deliberativo, diretto a formare la volontà dell'ente, da quello di rappresentanza esterna, in quanto il primo appartiene al consiglio d'amministrazione, mentre il secondo spetta al presidente o all'amministratore cui esso sia stato espressamente conferito. Pertanto il contratto concluso dal presidente senza la ratifica del consiglio d'amministrazione, essendo stipulato da un rappresentante senza poteri, è inefficace per la società" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6468 del 25/03/2005 Rv. 580104 - 01).

In tal senso, v. Cass. Sez. 1 - , Sentenza n. 24547 del 01/12/2016 (Rv. 642662 - 02): In tema di società di capitali, l'eccedenza dell'atto rispetto ai limiti dell'oggetto sociale, ovvero il suo compimento al di fuori dei poteri conferiti, non ne integra un'ipotesi di nullità, ma, al più, di inefficacia e di opponibilità nei rapporti con i terzi, e, posto che **è rimesso alla società, e solo ad essa, di respingere gli effetti dell'atto**, deve correlativamente essere riconosciuto alla società il potere di assumere *ex tunc* quegli effetti, attraverso la ratifica, ovvero di farli preventivamente propri, attraverso una delibera autorizzativa, capace di rimuovere i limiti del potere rappresentativo dell'amministratore. ..." (v. anche Sez. 1, Sentenza n. 17678 del 02/09/2004 (Rv. 576632 - 01).

Nel caso specifico, si deve rilevare:

- i) che la società, unica legittimata, non ha fatto valere la non opponibilità del negozio e della clausola compromissoria<sup>4</sup>;
- ii) *ad abundantiam*, che, essendosi la società avvalsa della clausola medesima, attraverso il ricorso alla procedura arbitrale che ha portato all'emanazione del lodo, impugnato nel presente giudizio, era intervenuta la ratifica della clausola in questione, ratifica che deve considerarsi intervenuta già con la lettera raccomandata del 14/7/2008 (doc. 5 di parte attrice in primo grado), con la quale "... Tecnohome s.r.l. introduceva l'arbitrato irrituale ivi previsto al fine di ottenere la restituzione della caparra, la risoluzione del contratto per inadempimento dei signori Testa e Remedi, il risarcimento dei danni e, in subordine, la inefficacia dello stesso per mancato avveramento per fatto imputabile alla controparte" (così al punto 8 dell'atto di citazione introduttivo del primo grado); tenuto conto che all'epoca di tale lettera il potere rappresentativo della società competeva ormai al solo Verginer che l'ha sottoscritta (amministratore unico dal 8/2/2006 come risulta da pag. 7 della visura storica della società – doc. 8 di parte attrice).
- iii) che, anche a volere ritenere che "in tema di contratto stipulato da *falsus procurator*, il potere rappresentativo in capo a chi ha speso il nome altrui è un elemento costitutivo della pretesa del terzo nei confronti del rappresentato e, pertanto, il suo difetto è rilevabile anche d'ufficio"<sup>5</sup>, tuttavia la Giurisprudenza ha precisato che "il comportamento

<sup>4</sup> Sez. 2, Sentenza n. 24133 del 24/10/2013 (Rv. 628199 - 01) Il contratto concluso dal rappresentante senza potere non è nullo e neppure annullabile, ma soltanto inefficace nei confronti dello pseudo-rappresentato, fino all'eventuale ratifica di questo, e tale inefficacia (temporanea) è rilevabile unicamente su eccezione dello pseudo-rappresentato e non d'ufficio. Nello stesso senso, Cass. Sez. 1, Sentenza n. 5105 del 13/03/2015 (Rv. 634774 - 01)

<sup>5</sup> Sez. U, Sentenza n. 11377 del 03/06/2015 (Rv. 635537 - 01): In tema di contratto stipulato da "falsus procurator", la deduzione del difetto o del superamento del potere rappresentativo e della conseguente inefficacia del contratto, da parte dello pseudo rappresentato, integra una mera difesa, atteso che la sussistenza del potere rappresentativo in capo a chi ha speso il nome altrui è un elemento costitutivo della



processuale dello pseudo rappresentato che, convenuto in giudizio, tenga un comportamento da cui risulti in maniera univoca la volontà di fare proprio il contratto concluso in suo nome e per suo conto dal *falsus procurator*, opera anche sul terreno del diritto sostanziale e **vale quale ratifica tacita di tale contratto**<sup>6</sup>, che è quanto si evince dalle difese svolte da Tecnohome in primo grado (v. in particolare il tenore della memoria ex art. 183 comma vi n. 1 c.p.c., nella quale Tecnohome ribadisce di avere attivato la procedura arbitrale perché “gli attori ... al momento della sottoscrizione del preliminare si dichiaravano proprietari del compendio promesso in vendita”, mentre “in realtà non lo erano né lo sono successivamente mai divenuti risultando la proprietà intestata a tale Cimoli Neva” circostanza che aveva “impedito (*rectius*: comportato) la realizzazione della condizione risolutiva contenuta nella scrittura privata ovvero l’ottenimento del mutuo nel termine di 60 giorni da parte della Tecnohome s.r.l. in quanto la banca verificando che i promissari (*rectius*: promittenti) venditori erano soggetti diversi dal titolare del diritto di proprietà ha negato il finanziamento”, con ciò mostrando chiaramente di basare le proprie difese sul regolamento contrattuale, di cui accettava pienamente gli effetti).

2) Con il secondo motivo, l’appellante sostiene che il Tribunale sarebbe incorso nella violazione dell’art. 112 c.p.c., avendo posto a fondamento della propria decisione “circostanze di fatto e di diritto, peraltro, infondate, non eccepite da parte convenuta e quindi assolutamente non valutabili (inopponibilità della invalidità della clausola alla società)”, laddove il Tribunale non ha posto a fondamento della propria decisioni eccezioni non sollevate dalla parte interessata, ma, richiesto di dichiarare l’invalidità della clausola compromissoria, si è limitato a escludere la sussistenza della nullità dedotta dall’attuale appellante, per le ragioni richiamate al punto che precede, e quindi a decidere per l’infondatezza della domanda attrice.

3) Con il terzo motivo, l’appellante, sulla scorta dell’autonomia della clausola compromissoria rispetto al contratto cui accede, sostiene che il Tribunale avrebbe “clamorosamente errato nel sostenere che, eventualmente, la nullità della clausola comporterebbe la nullità del contratto”, laddove il Giudice di primo grado non ha affermato quanto gli attribuisce l’appellante, cioè che la nullità della clausola comporti la nullità del negozio.

Al contrario, si legge nella sentenza l’espressione di un concetto completamente diverso, vale a dire che, qualora si dovesse ritenere l’invalidità della clausola arbitrale per essere stata sottoscritta da soggetto sfornito di potere, ne verrebbe travolta non solo la clausola ma l’intero negozio, con il conseguente obbligo per gli attori di restituire la caparra ricevuta in esecuzione di un negozio invalido: concetto che è stato affermato di recente dalla Giurisprudenza proprio con riferimento ad una fattispecie in cui era venuto in rilievo proprio il difetto di potere rappresentativo.

Così si è espressa Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 3854 del 16/02/2018 (Rv. 647807 - 01): “Il difetto di potere rappresentativo costituisce una causa esterna di inefficacia del contratto che si estende alla clausola compromissoria ivi contenuta sicché non trova applicazione il principio di autonomia della clausola compromissoria in virtù del quale ad essa non si estendono le cause di invalidità del negozio sostanziale. (Nella specie la S.C. ha cassato la sentenza di appello che aveva ritenuto efficace nei confronti di una società una clausola arbitrale contenuta in un atto sottoscritto da un “falsus procurator”, senza accertare se questo, o anche la sola clausola, avessero formato oggetto di ratifica)”.

---

pretesa del terzo nei confronti del rappresentato, sicché il giudice deve tener conto della sua assenza, risultante dagli atti, anche in mancanza di una specifica richiesta di parte.

<sup>6</sup> Sez. 2 - , Sentenza n. 1751 del 24/01/2018 (Rv. 647153 - 01)



4) Con il quarto motivo, l'appellante si duole del fatto che "il Tribunale, ... sulla base del rigetto della domanda di declaratoria di nullità del lodo per vizio o nullità della clausola compromissoria, non ha esaminato le deduzioni e prove addotte dagli attori in ordine all'eccepito inadempimento contrattuale di parte convenuta e, quindi, ha omesso di pronunciarsi in merito ... se il Tribunale ... avesse dichiarato la nullità del lodo, avrebbe dovuto pronunciarsi sulla richiesta formulata in citazione dagli appellanti di declaratoria dell'occorso inadempimento contrattuale di Tecnohome s.r.l."

La stessa formulazione del motivo in esame implica la palese insussistenza del vizio di omessa pronuncia. Secondo lo stesso appellante, infatti, il Tribunale avrebbe dovuto pronunciarsi sull'inadempimento soltanto se avesse dichiarato l'invalidità della clausola compromissoria e quindi annullato il lodo come richiesto dagli attuali appellanti. Poiché peraltro ha rigettato tale domanda, il Tribunale non era affatto tenuto a pronunciarsi sulle ulteriori richieste di parte attrice, posto che il lodo arbitrale (doc. 7 di parte attrice) aveva definito nel merito la controversia, dichiarando l'inefficacia della scrittura per avveramento della condizione risolutiva della mancata concessione in termine del finanziamento e sancendo l'obbligo dei signori Testa e Remedi di restituire la somma di € 100.000,00.

Tanto premesso, ritenutane l'infondatezza, l'appello deve essere rigettato.

Stante il rigetto dell'appello, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 13 c. 1 bis e 1 quater del DPR 115/2012, nel testo modificato dall'art. 1 comma 17 della legge 228 del 24/12/2012, e così della debenza, in capo a **REMEDI ELVIO e TESTA GRAZIANO**, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, di importo analogo a quello già dovuto; obbligo previsto dalle citate disposizioni per tutti procedimenti iniziati in data successiva al 30/1/2013, dovendosi a tal fine avere riguardo alla proposizione dell'impugnazione (Cass. Sez. 6 - 3, Sentenza n. 14515 del 10/07/2015, Rv. 636018; Cass. Sez. U, Sentenza n. 3774 del 18/02/2014, Rv. 629556).

P. Q. M.

La Corte di Appello

Ogni diversa o contraria domanda, eccezione e deduzione disattesa e reietta, definitivamente pronunciando,

rigetta l'appello proposto da **REMEDI ELVIO e TESTA GRAZIANO**, avverso la sentenza n. 1410/2014 pronunciata *inter partes* in data 16/12/2014 dal Tribunale di Massa, in composizione monocratica, confermando integralmente la sentenza appellata.

Dà atto che **REMEDI ELVIO e TESTA GRAZIANO** sono tenuti a versare un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione dallo/a stesso/a proposta, ai sensi dell'art. 13 c. 1 bis e 1 quater del DPR 115/2012 nel testo modificato dall'art. 1 comma 17 della legge 24/12/2012 n. 228.

Genova, **08/05/2019** .

Il Consigliere estensore

Il Presidente

