

Cass., civ. sez. II, del 20 novembre 2019, n. 30246

VI. Il secondo motivo del ricorso incidentale del N deduce la violazione e falsa applicazione del d.m. 12 dicembre 1997 e della legge 979/1982, l'illogicità ed incongruità della motivazione e l'omessa pronuncia su un capo della domanda.

La censura cita "un insieme di norme giuridiche" che rendono ormai impossibile la realizzazione del porto nell'area di B, rendendo privo di ragione il mandato conferito alla C. Si lamenta, inoltre, la mancata pronuncia sul capo di domanda che ravvisava nella procura irrevocabile a vendere una violazione dell'art. 1379 c.c., il quale non ammette vincoli perpetui limitativi del diritto di proprietà, con conseguente nullità del mandato, dovendosi altrimenti quanto meno stabilire un termine congruo ex art. 1183, comma 2, c.c.

VI.1. Questo secondo motivo del ricorso incidentale del N è fondato nei termini di seguito specificati.

La questione della oggettiva ed assoluta impossibilità giuridica di realizzare il porto nella zona E/2, esclusa dalla Corte d'Appello, suppone un accertamento di fatto riservato al giudice del merito, censurabile in sede di legittimità unicamente nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

La sentenza impugnata, dato per "pacifico che nessun porto sia stato realizzato" (pagina 8) e confermata l'estinzione dei diritti vantati dalla C Piemonte (pagina 9), ha però ritenuto non soggetto a prescrizione né "suscettibile di risoluzione" il "mandato irrevocabile" conferito con l'ultimo comma dell'art. 4 del Regolamento alla C, anche nell'interesse della mandataria stessa, in modo da consentirle "ogni e qualunque atto, ivi compresa la dismissione, il trasferimento e vendita delle porzioni di terreno, ai fini della realizzazione del porto".

Non essendo stata provata una "giusta causa idonea a determinare l'estinzione del mandato irrevocabile" convenuto a vantaggio della C Piemonte, lo stesso è stato ritenuto "tuttora vigente" dai giudici di secondo grado.

In tal modo, senza peraltro tener conto delle deduzioni proposte dal N a sostegno delle proprie domande, la Corte d'Appello ha erroneamente desunto dall'interesse del mandatario al mandato, che incide sulla sua revocabilità agli effetti dell'art. 1723, comma 2, c.c., la natura "perpetua" dello stesso mandato a dismettere, trasferire o vendere le aree comprese nella zona E/2.

Deve invece negarsi che le parti di un contratto di mandato siano vincolate all'impegno assunto per un tempo indefinito, spiegandosi lo stesso mandato "a tempo indeterminato", contemplato dal comma 2 dell'art. 1725 c.c., non come mandato "senza termine" per il compimento di un dato atto, nella specie negoziale (come il mandato ad alienare), ma come mandato conferito per una serie indeterminata di atti. Ai sensi dell'art. 1722, n. 1, c.c., il mandato che abbia per oggetto il compimento di un determinato atto negoziale o giuridico in senso stretto si estingue con la scadenza del termine prefissato dalle parti o determinato, in mancanza, dal giudice, ai sensi dell'art. 1183 c.c. su istanza della parte che vi ha interesse (cfr. Cass. Sez. 1, 28/07/1995, n. 8243; Cass. Sez. 1, 16/01/1976, n. 145); l'art. 1722, n. 1, c.c. delinea, invero, il termine come modalità di adempimento ed è coerente con l'intera disciplina codicistica in tema di mandato, incentrata sul potere-dovere del mandatario di agire per conto del mandante.

Nel caso di specie, la stessa Corte d'appello ha accertato che il mandato accordato alla C di dismettere, trasferire o vendere le porzioni di terreno in contesa fosse funzionale, nell'ambito del programma negoziale convenuto tra le parti, a quanto "necessario per la realizzazione del porto", ovvero alla "concretizzazione" e "attuazione" di quanto appunto previsto nell'intero art. 4 del Regolamento, sicché la durata di tale mandato, pur in difetto di un apposito termine di adempimento convenzionalmente fissato, non poteva non ritenersi ragionevolmente correlata ai medesimi limiti cronologici che connotavano i concorrenti diritti sull'area riservati alla società.

Peraltro, un mandato a vendere in rem propriam (quale quello che la Corte d'Appello di Sassari ha ravvisato negli ultimi due commi dell'art. 4 del Regolamento oggetto di lite) preclude al mandante la stessa possibilità di alienare direttamente il bene (come si desume dagli artt. 1723, comma 2, e 1724 c.c.). Ciò si risolverebbe, allora, in un divieto di alienazione, che, alla luce dell'art. 1379 c.c., rende essenziale, a pena altrimenti di nullità, la previsione di un termine ultimo di durata del mandato, decorso il quale l'incarico deve intendersi cessato.

La Corte d'Appello avrebbe altrimenti dovuto prendere in considerazione la questione, riproposta dall'appellato N e comunque rilevabile anche d'ufficio, della liceità o meno del mandato irrevocabile senza termine a dismettere, trasferire o vendere le porzioni di terreno, conferito nel Regolamento alla C, alla luce del disposto di cui all'art. 1379 c.c., che limita gli effetti del divieto di alienare stabilito con contratto, stabilendo che tale divieto vincola solo le parti e non è valido se non è contenuto entro convenienti limiti di tempo e se non risponde ad un apprezzabile interesse di una delle parti.

L'interpretazione consolidata di questa Corte spiega l'art. 1379 c.c., con riguardo alle sue condizioni di validità - limite temporale di durata e rispondenza ad apprezzabile interesse di una parte -, come norma espressione di un principio di portata generale, applicabile perciò anche a pattuizioni che, se pur non puntualmente riconducibili al paradigma del divieto di alienazione, comportino comunque limitazioni altrettanto incisive del diritto di proprietà (Cass. Sez. 2, 20/06/2017, n. 15240; Cass. Sez. 2, 17/11/1999, n. 12769; Cass. Sez. 1, 11/04/1990, n. 3082), quale, nella specie, l'attribuzione riservata al venditore del potere di disporre giuridicamente del bene senza limiti di tempo.

VII. Il ricorso principale della C deve, pertanto, essere rigettato, mentre va accolto il secondo motivo del ricorso incidentale del N e va dichiarato assorbito il primo motivo dello stesso ricorso incidentale.

La sentenza impugnata viene cassata, in relazione alla censura accolta del ricorso incidentale, con rinvio della causa alla Corte d'Appello, in diversa composizione, la quale terrà conto dei rilievi svolti e si uniformerà ai richiamati principi, provvedendo anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.