

**Civile Ord. Sez. 1 Num. 31663 Anno 2019**

**Presidente: DE CHIARA CARLO**

**Relatore: NAZZICONE LOREDANA**

**Data pubblicazione: 04/12/2019**

sul ricorso 27061/2015 proposto da:

Immobiliare I Pioppi Verdi S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, Via Gavinana n. 1, presso lo studio dell'avvocato Pecora Francesco, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato Salomone Marco B., giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

Deutsche Bank AG – London Branch, e per essa Dobank S.p.a. - già denominata Unicredit Credit Management Bank S.p.a. (a sua volta già denominata UGC BANCA S.p.a.) - quale mandataria, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, Via degli Scipioni n. 132, presso lo studio dell'avvocato Reali

ORD.  
2780  
2019

Achille, rappresentata e difesa dall'avvocato Migliorisi Claudio Luca, giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1053/2015 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, pubblicata il 22/04/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/09/2019 dal cons. NAZZICONE LOREDANA.

#### FATTI DI CAUSA

Con sentenza del 22 aprile 2015, la Corte d'appello di Venezia, in riforma della decisione di primo grado, ha respinto la domanda proposta dalla Immobiliare I Pioppi Verdi s.r.l., volta all'accertamento della nullità dell'atto di dazione di ipoteca da parte della medesima, quale terzo datore, in favore della Unicredits.p.a., a garanzia delle obbligazioni derivanti in capo alla mutuataria in forza di contratto di mutuo concluso con la Giovenzana Foto Cine Ottica s.r.l. in data 19 novembre 2003.

La corte territoriale, per quanto ancora rileva, ha ritenuto che l'atto di concessione di ipoteca sia valido ed efficace, in quanto l'amministratore della società concedente agì previa deliberazione assembleare, come risulta dallo stesso atto pubblico notarile di stipula sia del mutuo che dell'ipoteca; la pretesa nullità di tale deliberazione è stata dedotta per la prima volta in appello e non è neppure adeguatamente argomentata; l'art. 2384-*bis* c.c., applicabile *ratione temporis*, non impedisce la validità dell'atto pur estraneo all'oggetto sociale, ove autorizzato dall'assemblea, e la banca era inoltre in buona fede al momento della concessione della garanzia, proprio in ragione di tale deliberazione esplicita e della nota prassi della concessione dell'ipoteca da parte di un terzo.

Avverso questa sentenza ha proposto ricorso la soccombente, sulla base di due motivi.

Resiste con controricorso la banca intimata.

La ricorrente ha depositato, altresì, una memoria.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Con il primo motivo, la ricorrente denuncia la violazione e la falsa applicazione dell'art. 2384-*bis* c.c., richiamato dall'art. 2487 c.c., nonché omesso esame di fatto decisivo, per avere la corte d'appello escluso la nullità della dazione ipotecaria estranea all'oggetto sociale, relativo a gestioni e compravendite immobiliari, senza considerare che il contenuto preciso della deliberazione societaria di autorizzazione non è in atti, mentre nessun interesse era ravvisabile in capo ad essa ricorrente con riguardo alla concessione dell'ipoteca, non essendo stato neppure provato un rapporto di controllo tra le due società.

Con il secondo motivo, prospetta la violazione o la falsa applicazione dell'art. 2384-*bis* c.c., richiamato dall'art. 2487 c.c., oltre ad omesso esame di fatto decisivo, anche per avere la corte d'appello reputato la banca in buona fede, mentre la stessa avrebbe dovuto rilevare l'assenza, nell'atto di mutuo, di ogni indicazione circa eventuali operazioni immobiliari ed accordi tra la mutuataria e la datrice di ipoteca, e la stessa professionalità qualificata dell'istituto bancario doveva indurre a presumere la conoscibilità dell'estraneità dell'atto all'oggetto sociale.

2. – Il primo motivo è in parte inammissibile ed in parte infondato.

Esso si palesa inammissibile, laddove pretende di ripetere il giudizio sul fatto, relativo all'esistenza della deliberazione assembleare autorizzativa della dazione di ipoteca, che la corte



d'appello ha accertato esistente e che, dunque, deve ritenersi ormai tale, non potendo in sede essere riproposta nessuna questione circa l'adozione di tale deliberazione ed il suo contenuto di autorizzazione al compimento dell'atto da parte del legale rappresentante della società.

Ne deriva, altresì, l'insussistenza del lamentato vizio di omesso esame, avendo la corte adeguatamente esaminato i documenti in atti.

Per il resto, questa Corte ha dettato un principio di diritto, che occorre ora ribadire, secondo cui *«Nel regime anteriore alla riforma di cui al d.lgs. 17 gennaio 2003 n. 6, ancorché l'oggetto sociale costituisca l'ambito dell'attività programmata dai soci nell'intrapresa comune, l'organo amministrativo può efficacemente porre in essere un atto che non risulti direttamente volto a perseguire quel programma, purché sussista una deliberazione espressa in tal senso dell'assemblea – sebbene non assunta necessariamente con l'unanimità dei consensi di tutti i soci, ma con le maggioranze dell'assemblea ordinaria, e salvo il diritto dei soci assenti o dissenzienti e degli altri legittimati attivi ad impugnarla – onde l'atto in questione impegna la società e resta ad essa opponibile»* (Cass. 3 febbraio 2014, n. 2320).

Tale è dunque la soluzione al quesito se, in presenza di un atto estraneo all'oggetto sociale compiuto dagli amministratori di una società a responsabilità limitata, l'autorizzazione assembleare valga ad escludere che la società possa sottrarsi all'adempimento provando la mala fede del terzo, ai sensi dell'art. 2384-bis c.c. (richiamato dall'art. 2487 c.c. previgente), in fattispecie anteriore alla riforma del diritto societario.



Si è, infatti, al riguardo distinto il profilo interno organizzativo della vita sociale e quello esterno dell'attività sul mercato dell'ente collettivo.

Nella prima prospettiva, l'assemblea è indubbiamente vincolata al rispetto dell'oggetto statutario, quale programma imprenditoriale prescelto al momento della costituzione della società o successivamente modificato, in entrambi i casi con la necessità degli adempimenti pubblicitari (ad effetti costitutivi, per il nuovo art. 2436 c.c.) nei confronti dei terzi mediante l'iscrizione nel registro delle imprese.

Dall'altro lato, quanto al profilo dei rapporti esterni, se la società agisce a mezzo dei suoi amministratori, l'integrazione del potere statutario di rappresentanza – delimitato dall'oggetto sociale – può pervenire dall'assemblea dei soci.

Si aggiunga che il terzo, il quale contratti con la società dopo l'autorizzazione assembleare, appare – seppur a conoscenza dell'estraneità dell'atto – legittimato a riporre un ragionevole affidamento circa la validità ed efficacia dello stesso; e che il principio dell'esecuzione di buona fede nei rapporti negoziali, di cui la regola del divieto di *venire contra factum proprium* costituisce una specifica espressione, riguarda anche l'agire della società per il tramite dei suoi organi sul mercato.

Alla luce di tale principio, il primo motivo va dunque disatteso.

3. – Ne deriva l'assorbimento del secondo motivo, dato che la questione veicolata dal primo è idonea a definire la controversia, comportando il rigetto del primo motivo il venir meno del presupposto per l'applicazione dell'invocato art. 2384-*bis* c.c.: ove pure infatti, nel caso all'esame, non fosse esistita l'inerenza dell'atto di concessione della garanzia all'oggetto sociale della società, l'autorizzazione

assembleare concessa ha reso quell'atto senz'altro opponibile alla medesima.

4. – Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese di lite in favore della controricorrente, che liquida in € 12.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfetarie al 15% sui compensi ed agli accessori, come per legge.

Dichiara che, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dalla legge n. 228 del 2012, sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-*bis*.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 10 settembre 2011