



0025923/14

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Oggetto

*VENDITA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 13326/2009

Cron. 25923

Rep. 4343

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Rel. Presidente - Ud. 04/11/2014
- Dott. ETTORE BUCCIANTE - Consigliere - PU
- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -
- Dott. STEFANO PETITTI - Consigliere -
- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 13326-2009 proposto da:

LF X elettivamente
 domiciliato in ROMA, PIAZZA DELLA LIBERTA' 20, presso
 lo studio dell'avvocato MICHELE MIRENGHI, che lo
 rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

2014

2233

TU X , elettivamente
 domiciliato in ROMA, PIAZZA COLA DI RIENZO 69, presso
 lo studio dell'avvocato GUIDO ORLANDO, che lo
 rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARIO

MANZILLO;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 284/2009 della CORTE D'APPELLO
di MILANO, depositata il 28/01/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 04/11/2014 dal ^{Presidente} ~~Consigliere~~ Dott. ROBERTO
MICHELE TRIOLA;

udito l'Avvocato Mirengi Michele difensore del
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avv. Orlando Guido difensore del
controricorrente che ha chiesto il rigetto del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. MAURIZIO VELARDI che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso, per quanto di ragione.

CASSAZIONE.net



Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 12 dicembre 2002 FL conveniva UT davanti al Tribunale di Milano, chiedendo che venisse accertato che lo stesso si era reso inadempiente in ordine al contratto preliminare concluso in data 25 gennaio 2002 e che conseguentemente venisse dichiarato legittimo il suo recesso ai sensi dell'art. 1385 cod. civ., con condanna del convenuto al pagamento della caparra confirmatoria di euro 5.164,57.

L'attore esponeva in particolare che, avendo, tramite l'intermediario Immobiliare SS s.a.s., posto in vendita un appartamento di sua proprietà ed avendo il convenuto sottoscritto proposta irrevocabile fino al 25 aprile 2002, contestualmente consegnando all'agente immobiliare un assegno dell'importo di lire 10.000.000 a lui intestato, a seguito dell'accettazione dalla proposta intervenuta in data 22 gennaio 2002 e comunicata a mezzo telegramma inviato dall'intermediario al convenuto in data 25 gennaio 2002, il contratto preliminare poteva dirsi validamente concluso.

Il convenuto, costituitosi, chiedeva il rigetto della domanda, deducendo che tra le parti non si era mai concluso alcun contratto, non essendo pervenuta accettazione scritta del proponente e non potendo, a tal fine, essere ritenuta sufficiente la comunicazione scritta effettuata dall'intermediario.

Con sentenza in data 19 aprile 2004 il Tribunale di Milano, ritenuto che il telegramma trasmesso da un *nuncius*, vale a dire l'agenzia immobiliare, aveva costituito adeguata forma scritta per la comunicazione, la cui funzione non era quella di esprimere l'adesione alla proposta, ma quella di portare a conoscenza del proponente la notizia dell'intervenuta accettazione, e ritenuto inoltre che il telegramma contenesse sintetica indicazione dei termini di accettazione e che proveniva da soggetto indicato dallo stesso proponente ed a tal fine abilitato, dichiarava l'inadempimento del convenuto e pertanto legittimo il recesso dell'attore.

Contro tale decisione UT proponeva appello, che veniva accolto dalla Corte di appello di Milano, con sentenza in data 28 gennaio 2009, in base alla seguente motivazione:



...trattandosi di proposta concernente la stipula di un contratto preliminare di vendita di un immobile, l'accettazione del L non doveva essere solo espressa ad substantiam in forma scritta, ma doveva altresì pervenire in tale forma entro il termine irrevocabile (25.1.2002) di efficacia. Invece, entro tale termine è stato inviato all'odierno appellante una comunicazione di accettazione (telegramma) e non l'accettazione del L.

La clausola della proposta, secondo cui l'accettazione poteva pervenire al proponente anche tramite l'agente immobiliare, fa riferimento appunto all'accettazione del L e non alla comunicazione che questi avesse accettato. Una sua diversa interpretazione non potrebbe che comportare la nullità della clausola stessa perché la renderebbe idonea a perfezionare il contratto preliminare con la semplice comunicazione dell'accettazione e non anche con l'accettazione per iscritto della proposta, così come espressamente statuito dall'art. 1351 c.c.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione, con due motivi,

FL

UT resiste con controricorso.

Svolgimento

Da un punto di vista logico va esaminato per primo il secondo motivo, con il quale il ricorrente deduce che nella specie le parti avevano espressamente previsto al punto 4 della proposta irrevocabile di acquisto che l'accettazione della stessa avrebbe potuto essere trasmessa dall'intermediario.

Il motivo è infondato, in quanto non viene spiegato come si possa parlare di "parti", in relazione ad un contatto non ancora concluso.

Con il primo motivo il ricorrente sostanzialmente deduce che avendo la controparte avuto notizia della accettazione della proposta a seguito del telegramma dell'intermediario, che aveva agito quale semplice *nuncius*, il contratto doveva ritenersi concluso.

Il motivo è fondato.

Rileva il collegio che non è contestato che la trasmissione della accettazione (scritta) al proponente possa essere effettuata dal *nuncius*.

E', invece, controverso se sia sufficiente che il *nuncius* si limiti a comunicare al proponente di essere in possesso della accettazione scritta del destinatario della proposta o se debba anche trasmettere al proponente tale accettazione.



Ritiene il collegio che la prima soluzione sia preferibile.

Appare decisiva in proposito la formulazione dell'art. 1326, primo comma, cod. civ, in base al quale se il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha "conoscenza" dell'accettazione dell'altra parte e tale conoscenza si può realizzare anche senza la sua trasmissione al proponente.

Se il legislatore avesse ritenuto indispensabile tale ultima circostanza, la previsione della "conoscenza", di cui all'art. 1326, primo comma, cod. civ., sarebbe superflua, in quanto inutile ripetizione dell'art. 1335 cod. civ.

Ciò porta a ritenere che l'art. 1326, primo comma, cod. civ. deroga in parte all'art. 1335 cod. civ., nel senso che, fermo restando che l'accettazione, ove diretta al proponente si reputa conosciuta nel momento cui giunge all'indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia, il contratto si deve ritenere ugualmente concluso quando, pur non essendo stata l'accettazione indirizzata al proponente, questi ne abbia comunque avuto conoscenza.

Il ricorso, pertanto, va accolto nei limiti esposti, con cassazione della sentenza impugnata e rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Milano, che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il secondo motivo del ricorso; accoglie il primo motivo; cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Milano, anche in merito alle spese del giudizio di legittimità.

Roma, 4 novembre 2014

IL PRESIDENTE ESTENSORE


Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 09 DIC. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI