

## Diritto Avanzato

### Edizioni

#### Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

### Inadempimento della puntuazione e preliminare di preliminare

La stipulazione di un contratto preliminare di preliminare, ossia di un accordo in virtù del quale le parti si obbligano a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento) è valida ed efficace, e dunque non è nulla per difetto di causa, ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, è idonea a fondare, per la mancata conclusione del contratto stipulando, una responsabilità contrattuale da inadempimento di una obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale. Ravvisata la valida pattuizione di un vincolo contrattuale finalizzato ad un ulteriore accordo, il rifiuto di contrattare opposto nella seconda fase, se immotivato e contrario a buona fede, dà luogo ad un inadempimento di un rapporto obbligatorio già perfezionatosi. Peraltro, può pure darsi in concreto una più articolata procedimentalizzazione delle fasi contrattuali, che consente di individuare nel corso delle trattative una convenzione che non sia ancora un vero preliminare (perché

*mancono ancora elementi essenziali), ma una puntuazione vincolante sui profili in ordine ai quali l'accordo è irrevocabilmente raggiunto, restando da concordare secondo buona fede ulteriori punti. Questi procedimenti di formazione contrattuale graduale lasciano trasparire l'interesse perseguito dalle parti a una negoziazione consapevole e informata. In tali fattispecie la formazione del vincolo è limitata, quindi, a una parte del regolamento e la violazione dell'intesa raggiunta, perpetrata in una fase successiva rimettendo in discussione questi obblighi in itinere che erano già determinati, dà parimenti luogo a responsabilità contrattuale.*

**Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 21-05-2018, n. 12527**

*...omissis...*

1. Il primo motivo del ricorso di ggggg denuncia la nullità della sentenza per l'insanabile contrasto tra motivazione e dispositivo, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, nonché violazione dell'art. 156 c.p.c.. La Corte di Appello avrebbe dapprima riconosciuto l'esistenza di un preliminare intercorso tra le parti, conseguente all'accettazione della proposta, per poi sostenere, in dispositivo, la legittimità della revoca della proposta medesima effettuata dalla parte proponente. Il contrasto tra motivazione e dispositivo sarebbe dato dal fatto che, ex artt. 1326 e 1328 c.c., una volta perfezionato il contratto, la proposta perde il suo carattere di atto unilaterale recettizio e diviene parte dell'accordo.

Con il secondo motivo di ricorso si denuncia la violazione dell'art. 345 c.p.c., uuu avrebbe violato il divieto di ius novorum in appello in quanto solo con la propria impugnazione incidentale, accanto alla domanda di risoluzione del preliminare, avrebbe dedotto il mancato perfezionamento del rapporto contrattuale per effetto della revoca della proposta, perfezionamento che aveva per converso fondato le reciproche originarie domande risolutive.

Con il terzo motivo di ricorso si denuncia la violazione degli artt. 99 e 112 c.p.c.. Questa censura ribadisce quanto già affermato nei precedenti motivi circa il perfezionamento del contratto inter partes. La decisione della Corte di Roma viene criticata anche per essersi fondata non sul dedotto inadempimento dell'obbligo ex art. 1337 c.c., quanto sulla violazione di un'obbligazione di garanzia relativa all'esistenza dell'autorizzazione alla realizzazione della scala interna di collegamento.

Con il quarto motivo di ricorso si allega la violazione degli artt. 1326, 1328, 1329, 1334 e 1335 c.c., artt. 112, 113, 115, 116 e 167 c.p.c., nonché dell'art. 2697 c.c.. Ancora una volta si ribadisce che la Corte di Appello non avrebbe considerato: a) che, dalle conclusioni delle parti, risultava incontestabile il perfezionamento del contratto e il conseguente venir meno dell'efficacia della proposta di acquisto, la quale era cristallizzata nel contratto stesso; b) che, affinché la revoca della proposta potesse considerarsi valida, occorreva dimostrare che la stessa fosse giunta a destinazione prima dell'accettazione della proposta; c) il carattere irrevocabile della proposta, come qualificata dalla proponente anche attraverso la sottoscrizione della clausola stessa.

Con il quinto motivo di ricorso si denuncia la violazione degli artt. 1453, 1455 e 1375 c.c., artt. 112, 113, 115 e 116 c.p.c., nonché dell'art. 2697 c.c.. La Corte di Appello avrebbe violato, a dire della ricorrente, la disciplina inerente alla risolubilità dei rapporti contrattuali per effetto dell'inadempimento alle obbligazioni, perchè non avrebbe valutato che le informazioni contrattuali erano state rese ad hh esclusivamente dal comune intermediario e che, dunque, l'eventuale mancanza di informazione in ordine a "elementi negativi" afferenti l'immobile, ovvero le eventuali "garanzie" concernenti l'autorizzazione relativa alla costruzione della scala interna, ritenute inadempimenti, non potevano essere ascritte alla signora uu.. Neppure si potrebbe considerare provata, come sostiene la Corte di Appello, la garanzia dell'esistenza dell'autorizzazione condominiale offerta dalla venditrice ricorrente solo in base alle deduzioni del teste B.. Così come errato sarebbe il giudizio della Corte di

Appello relativamente alla gravità degli inadempimenti reciprocamente lamentati dalle parti, da valutare alla luce del loro comportamento complessivo.

Con il sesto motivo di ricorso viene dedotta la violazione degli artt. 832, 840, 1102, 1122, 1127, 1130, 1135 e 2697 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per avere la Corte di Appello ritenuto che il possesso dell'autorizzazione condominiale alla realizzazione della scala di collegamento con la terrazza costituisse elemento essenziale ai fini della realizzabilità dell'opera interna, creando un non previsto vincolo limitativo del godimento e della disponibilità dei beni di proprietà individuale; così come avrebbe errato la sentenza impugnata nel ritenere che l'opera realizzata da parte ricorrente cagionasse ex se danno al decoro architettonico del condominio.

Con il settimo motivo di ricorso si denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per non avere la Corte di Appello considerato che la scala di collegamento, così come risultava dalle deposizioni dei testi D.V. e C., sia stata poi realizzata dal successivo proprietario dell'appartamento senza alcuna autorizzazione del condominio.

Nel controricorso la ffffffft eccepisce, in via pregiudiziale, l'inammissibilità del ricorso, perchè notificato tardivamente; in subordine, ne denuncia l'infondatezza in fatto e in diritto, in quanto la Corte di Appello avrebbe correttamente valutato il quadro istruttorio e, sulla base di questo, ritenuto sussistente l'inadempimento della signora Z. e perciò legittima la propria pretesa di risoluzione contrattuale, nonchè la propria coincidente revoca di proposta.

2. E' da rigettare l'eccezione della controricorrente di inammissibilità per tardività della notificazione del ricorso, nella specie eseguita a mezzo posta, in quanto, ai fini del rispetto del termine di cui all'art. 327 c.p.c., occorre che l'atto sia stato spedito in data anteriore al decorso del termine stesso annuale previsto dall'art. 327 c.p.c. (nella specie, il 7 aprile 2014), essendo in proposito irrilevante che la ricezione da parte del destinatario sia avvenuta successivamente.

3. Risulta fondato il primo motivo di ricorso, con conseguente assorbimento delle restanti censure.

Va considerato come, pur dopo la riformulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, ad opera del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134, rimane denunciabile in cassazione l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sè, purchè il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053).

La sentenza della Corte d'Appello di Roma oggetto di impugnazione ha dapprima affermato (pagina 3) come ddd con il suo appello incidentale, avesse chiesto la riforma della pronuncia di primo grado e così "l'accoglimento della propria domanda riconvenzionale di risoluzione dell'accordo inter partes per fatto e colpa della venditrice Z. ed accertamento della conseguente legittimità della revoca della proposta di acquisto". Di seguito, a pagina 8, la sentenza impugnata ha sostenuto che la vicenda in esame non fosse riconducibile... "nell'ambito dell'impegno vincolante della proposta irrevocabile ex art. 1329 c.c., dunque dell'inefficacia della revoca da parte della dddd., bensì nell'ambito... di un inadempimento ad un contratto (preliminare) formalmente concluso tra le parti per effetto dell'intervenuta accettazione delle citata proposta irrevocabile"... Perciò, proseguiva la Corte d'Appello, "sussistendo un accordo contrattuale preliminare... l'esame dei comportamenti dei contraenti deve vertere sui punti determinanti per l'adempimento dei rispettivi obblighi contrattuali...". Acclarato l'inadempimento della ddd ai suoi obblighi contrattuali, la Corte di Roma ha

perciò ritenuto "legittima la pretesa di scioglimento del contratto, appunto per inadempimento, avanzata da sicché la revoca della proposta di acquisto della V. sarebbe valsa quale "legittima pretesa risolutoria dell'accordo alla luce dell'accertata impossibilità del raggiungimento degli effetti dell'accordo in dipendenza dell'inadempimento originario posto in essere dalla venditrice". In dispositivo, tuttavia, la Corte di Roma sanciva: "accolto l'appello incidentale proposto da Vddd in totale riforma dell'impugnata sentenza, accerta e dichiara legittima la revoca della proposta di acquisto comunicata in data 15.11.97 da ddd., e in conseguenza, rigetta le domande tutte proposte da quest'ultima nei confronti di dd."

Dall'esposizione delle vicende di causa risulta che dd avesse sottoscritto in data 6 novembre 1997 una proposta irrevocabile d'acquisto dell'appartamento di proprietà Z. sito in (OMISSIS), ad un prezzo non inferiore a Lire 550.000.000; tale scrittura prevedeva la necessità di una successiva "scrittura riproduttiva dettagliata del contratto (quale risultante dall'incontro tra proposta ed accettazione)", da redigere entro il 25 novembre 1997, e poi del rogito finale da stipulare entro il 31 gennaio 1998. Alla proposta d'acquisto della V. fece seguito l'accettazione di Z.M.C. con telegramma del 14 novembre 1997. La signora V. non si presentò tuttavia il giorno 14 novembre 1997 presso gli uffici dell'agenzia immobiliare per formalizzare l'accordo e comunicò successivamente alla Z. la propria intenzione di voler revocare la proposta di acquisto.

Come spiegato da Cass. Sez. U., 06/03/2015, n. 4628, nell'evoluzione della contrattazione immobiliare e dell'attività di mediazione professionalmente gestita, le esigenze legate alla complessità delle convenzioni ed alle verifiche da effettuare per saggiare la serietà ed affidabilità dei proponenti, nonché la consistenza del bene, hanno portato ad una frequente moltiplicazione delle fasi contrattuali. Succede di regola che dapprima l'aspirante venditore dà incarico ad un intermediario per l'alienazione di un immobile di sua proprietà. Quindi l'intermediario reperisce l'aspirante acquirente, il quale offre un certo corrispettivo per l'acquisto del bene, di solito sottoscrivendo (come avvenuto nella specie) un modulo definito proposta irrevocabile di acquisto. A ciò fa ancora seguito l'accettazione dell'aspirante venditore. Quindi le parti pervengono alla stipula del contratto preliminare propriamente detto, ed, infine, al rogito notarile recante il contratto definitivo.

Cass. Sez. U, n. 4628 del 2015, ha chiarito come la stipulazione di un contratto preliminare di preliminare, ossia di un accordo in virtù del quale le parti si obbligino a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento) è valida ed efficace, e dunque non è nulla per difetto di causa, ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, è idonea a fondare, per la mancata conclusione del contratto stipulando, una responsabilità contrattuale da inadempimento di una obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale. Secondo le Sezioni Unite, dunque, ravvisata la valida pattuizione di un vincolo contrattuale finalizzato ad un ulteriore accordo, il rifiuto di contrattare opposto nella seconda fase, se immotivato e contrario a buona fede, dà luogo ad un inadempimento di un rapporto obbligatorio già perfezionatosi. Peraltro, può pure darsi in concreto una più articolata procedimentalizzazione delle fasi contrattuali, che consente di individuare nel corso delle trattative una convenzione che non sia ancora un vero preliminare (perché mancano ancora elementi essenziali), ma una puntuazione vincolante sui profili in ordine ai quali l'accordo è irrevocabilmente raggiunto, restando da concordare secondo buona fede ulteriori punti. Questi procedimenti di formazione contrattuale graduale lasciano trasparire l'interesse perseguito dalle parti a una negoziazione consapevole e informata. In tali fattispecie la formazione del vincolo è limitata, quindi, a una parte del regolamento e la violazione

dell'intesa raggiunta, perpetrata in una fase successiva rimettendo in discussione questi obblighi in itinere che erano già determinati, dà parimenti luogo a responsabilità contrattuale da inadempimento.

A fronte di un vincolo contrattuale preliminare ormai perfezionatosi, quale quello che la Corte d'Appello di Roma ha ravvisato come sussistente tra le parti a pagina 8 di sentenza, è allora ipotizzabile una pronuncia giudiziale costitutiva dello scioglimento del contratto per effetto della declaratoria di risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c., previo accertamento dell'incidenza della gravità dell'inadempimento stesso sul funzionamento sinallagmatico. Altrimenti, può darsi un'ipotesi di risoluzione di diritto del contratto, ove sussistano i presupposti dell'essenzialità del termine, o della pattuizione di una clausola risolutiva espressa o della previa intimazione d'una diffida ad adempiere (artt. 1454, 1456 e 1457 c.c.). Infine, la sentenza può prendere atto dell'intervenuto esercizio di una facoltà di recesso, facoltà attribuita in forza di patto espresso (art. 1373 c.c.), oppure, in forza del secondo comma dell'art. 1385 c.c., ove sia stata data una caparra confirmatoria, in forma di risoluzione stragiudiziale del contratto per l'inadempimento della controparte.

Se invece la pattuizione intercorsa durante le trattative di acquisto è finalizzata ad ulteriori accordi che definiscano i restanti elementi essenziali dell'accordo, e non è perciò ancora qualificabile come contratto preliminare, può ipotizzarsi un rifiuto motivato di procedere nella contrattazione.

Ponendosi irriducibilmente in contrasto con le ragioni esposte in motivazione circa l'avvenuta conclusione di un accordo contrattuale preliminare tra Z.M.C. ed V.A., la Corte d'Appello di Roma ha invece in dispositivo, in modo obiettivamente incomprensibile, fatto derivare l'estinzione di ogni rapporto obbligatorio tra le parti quale sola conseguenza della "legittima.. revoca della proposta d'acquisto comunicata in data 15.11.97" dalla V., laddove una revoca di proposta (al di là della speciale disciplina posta dall'art. 1329 c.c.) può avere unicamente efficacia impeditiva del perfezionamento di un contratto in itinere, e giammai efficacia estintiva di un contratto già concluso.

4. Conseguono l'accoglimento del primo motivo del ricorso, l'assorbimento dei restanti motivi (i quali perdono rilievo decisivo per effetto dell'accoglimento della prima censura) e la cassazione dell'impugnata sentenza, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, la quale deciderà la causa attenendosi ai rilievi svolti.

Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine al regolamento delle spese del giudizio di cassazione.

pqm

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 5 aprile 2018.

Depositato in Cancelleria il 21 maggio 2018