

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Sentenza 10 maggio - 12 luglio 2011, n. 15293

(Presidente Triola - Relatore Giusti)

Ritenuto in fatto

1. - L.C. convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Genova E.M., esponendo di avere svolto in favore della convenuta attività di mediazione in suo favore per l'acquisto di un immobile per il quale la M. aveva formulato, in data 16 febbraio 1999, proposta irrevocabile di acquisto (fino alle ore 17 del 20 febbraio dello stesso anno), proposta che la venditrice, G.A., aveva tempestivamente accettato in data 19 febbraio 1999.

Poiché la M. si era poi immotivatamente rifiutata di stipulare il contratto, allegando ingiustificatamente di non avere avuto tempestiva comunicazione dell'accettazione, l'attrice chiese che la convenuta venisse condannata al risarcimento del danno che con il proprio indebito comportamento aveva cagionato, nella misura pari alle provvigioni che la C. avrebbe lucrato dalle parti della vendita, ove il contratto fosse stato concluso.

In subordine, sostenne l'esistenza di una responsabilità, in capo alla M., di natura precontrattuale, e ne chiese il risarcimento del danno secondo equità.

Si costituì la M., resistendo.

Dedusse che nessuna comunicazione le era pervenuta della accettazione da parte della venditrice nel periodo di vigore della proposta contrattuale. In via riconvenzionale chiese la condanna della convenuta alla restituzione della somma di lire 10.000.000 portata in assegno che ella aveva consegnato alla C. a titolo di caparra per l'affare in questione. La convenuta chiese ed ottenne di poter chiamare in causa A.G. per l'ipotesi che l'assegno fosse a mani della medesima.

Quest'ultima si costituì sollecitando la pronuncia di condanna della controparte alla perdita della somma portata nell'assegno consegnatole a titolo di caparra, assegno che ella aveva nel frattempo trattenuto.

2. - Il Tribunale di Genova, con sentenza in data 27 gennaio 2003, sul presupposto che l'accettazione era stata ritualmente comunicata alla M. e che il vincolo negoziale tra le parti si era concluso, riconobbe alla attrice, a titolo di provvigione da parte dell'acquirente, la somma di Euro 17.043,08, oltre accessori, ed ulteriormente affermò il diritto della chiamata di trattenere la caparra corrispostale dalla convenuta.

3. - La Corte d'appello di Genova, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 25 maggio 2005, in riforma della decisione di primo grado, ha respinto la domanda della C. e quella della G.

La Corte territoriale ha premesso che seppure la comunicazione dell'accettazione non richiede, in sé, la forma scritta, essa deve tuttavia possedere un grado di certezza riferito a tutte le circostanze salienti, tale da consentire il valido incontro delle manifestazioni di volontà negoziale provenienti dai paciscenti. Ha quindi riconosciuto che nessuna valida accettazione della proposta pervenne alla proponente nel termine di efficacia prestabilito, perché occorre che la manifestazione di volontà fosse resa con una modalità di comunicazione tale da attribuire certezza al destinatario, sia sul recepimento integrale ed incondizionato della propria manifestazione di volontà, in tutte le sue previsioni, sia sulla provenienza della relativa dichiarazione, specificamente dal soggetto a tanto legittimato. Ciò - ha sottolineato conclusivamente la Corte del gravame - "non può essere garantito dalla comunicazione telefonica". "Pure ritenendo che realmente la comunicazione telefonica con la M. sia stata effettuata..., ben avrebbe potuto la C. riferire alla proponente, non della compiuta e definitiva accettazione della venditrice, bensì su circostanze non integranti un consenso, puntuale e completo su tutti gli elementi salienti, e così, esemplificativamente quanto alla mera intenzione, o propensione della venditrice ad accettare, o di una accettazione contenente modificazioni a quanto indicato dalla M. , e così tale da trasformare l'accettazione in una nuova proposta, a sua volta necessitante di una accettazione da parte della destinataria".

4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello la C. ha proposto ricorso, con atto notificato il 17 novembre 2005.

La M. ha resistito con controricorso, mentre l'altra intimata non ha svolto attività difensiva in questa sede.

In prossimità dell'udienza entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

Considerato in diritto

1. - Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 1326 cod. civ., in relazione agli artt. 1335, 1350 e 1351 cod. civ.) la ricorrente si duole che la Corte d'appello, pur affermando di condividere il principio di cognizione, secondo cui la comunicazione dell'intervenuta accettazione della proposta (anche quando sia richiesta la forma scritta) può avvenire ed essere dimostrata in qualsiasi modo, ed anche mediante prove orali e presuntive, ne abbia limitato l'ambito di applicazione allorché la comunicazione stessa sia stata effettuata per via telefonica, sul rilievo che tale modalità non darebbe le necessarie garanzie di certezza sull'effettivo incontro delle volontà. In tal modo, sarebbe stata violata la regola che, in tema di perfezionamento del contratto inter absentes, ammette la più ampia libertà in ordine alle modalità con cui si può dare al proponente la comunicazione dell'intervenuta accettazione. Di qui il quesito se il proponente può venire informato dell'accettazione sottoscritta dall'altra parte in qualsiasi modo, non essendo la prova di tale circostanza soggetta ad alcuna limitazione e potendo essere fornita anche mediante testimoni o per presunzioni, indipendentemente dalla forma richiesta per la validità del contratto.

Con il secondo mezzo (omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia) si lamenta che la Corte di merito - dando

rilievo assorbente alla inidoneità della comunicazione telefonica — non abbia esaminato e vagliato le risultanze delle prove per interrogatorio e per testi raccolte in primo grado, le quali consentivano di stabilire: (a) che la G. aveva realmente sottoscritto per accettazione la proposta nel pomeriggio del 19 febbraio 1999; (b) che nessun dubbio poteva sorgere circa l'identificazione della proprietaria, dato che le sue generalità erano state indicate nel modulo redatto dall'agenzia immobiliare, tanto più che era stata proprio la G. a conferire l'incarico alla C. ed a firmare, in presenza di questa, l'accettazione della proposta.

2. - I due motivi - i quali, stante la loro connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono fondati, nei termini di seguito precisati.

Non è contestato che la M. sottoscrisse in data 16 febbraio 1999 una proposta di acquisto di un immobile tramite un mediatore.

Questa proposta, ove accettata entro il termine indicato nella stessa (le ore 17 del 20 febbraio 1999), avrebbe dato luogo ad un contratto (preliminare o definitivo) di compravendita.

Il problema quindi si riduce a stabilire se - là dove la legge preveda, sotto pena di nullità, per la conclusione del contratto, la forma scritta - sia possibile che il proponente acquisisca la conoscenza della intervenuta accettazione per iscritto da parte dell'oblato ricevendone apposita comunicazione telefonica.

È noto che il regime di conclusione del contratto mediante scambio inter absentes di proposta ed accettazione si articola in due varianti, quella della conoscenza (art. 1326, primo comma, cod. civ.) e quella della ricezione (art. 1335 cod. civ.).

In proposito, questa Corte (Sez. II, 1 settembre 1997, n. 8328) ha già ritenuto che, anche nei contratti formali, l'accettazione della proposta non deve necessariamente pervenire direttamente nelle mani del proponente attraverso la consegna di un documento che la contenga.

Nella disciplina dettata dal codice civile, il momento conclusivo del vincolo contrattuale è quello (ex art. 1326, primo comma) in cui colui che ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte, avendo il legislatore "dettato una norma (l'art. 1335 cod. civ.) che stabilisce una presunzione di conoscenza (con l'arrivo... dell'accettazione all'indirizzo del destinatario, cioè al luogo più idoneo per la... ricezione) che si aggiunge, ma non esclude altri modi di conoscenza".

Il principio della cognizione che vige nella conclusione del contratto - si legge ancora nella ricordata pronuncia - "richiede che entrambe le parti abbiano conoscenza della loro concorde volontà, conoscenza che può realizzarsi comunque (sempre che le due dichiarazioni siano redatte per iscritto)".

Ora, la sentenza impugnata, nonostante abbia richiamato detto precedente e abbia ritenuto, in premessa, che "la comunicazione dell'accettazione non richiede, in sé e per sé, la forma scritta", ha finito, poi, contraddittoriamente, per considerare che la conoscenza della accettazione scritta da parte dell'oblato non

può essere garantita dalla comunicazione telefonica, sul rilievo preliminare che lo strumento utilizzato non darebbe certezza "quanto alla provata manifestazione di una volontà di aderire alle esatte condizioni contenute nella proposta, circostanze de visu essenziale al fine di ritenere formato un completo consenso".

Viceversa, la Corte di merito avrebbe dovuto, all'esito della valutazione delle risultanze probatorie, anche testimoniali e per interrogatorio, accertare se in concreto se la proponente M. - attraverso la comunicazione telefonica proveniente dall'intermediario cui entrambe le parti si erano rivolte per la conclusione dell'affare ed al quale si assume essere stata consegnata l'accettazione scritta da parte dell'oblati - di questa intervenuta accettazione abbia avuto, in concreto, effettiva e tempestiva (prima, cioè, dello spirare del termine all'uopo fissato) conoscenza.

3. - A tale accertamento procederà altra sezione della Corte d'appello di Genova, cui la causa - cassata la sentenza impugnata - deve essere rinviata.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione; cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'appello di Genova.