

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

**Dott. TRIOLA Roberto Michele – rel. Presidente -**

Dott. BUCCIANTE Ettore – Consigliere -

Dott. MAZZACANE Vincenzo – Consigliere -

Dott. PETITTI Stefano – Consigliere -

Dott. D'ASCOLA Pasquale – Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

**sentenza**

sul ricorso 13326/2009 proposto da:

L.F. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, OMISSIS, presso lo studio dell'avvocato OMISSIS, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

**Contro**

T.U. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, OMISSIS, presso lo studio dell'avvocato OMISSIS, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato OMISSIS;

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 Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA;

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

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

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

### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione notificato il 12 dicembre 2002 L. F. conveniva T.U. 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 c.c., 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 STUDIO 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 L. 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 finizione 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 T.U. 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 perchè 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, L.F..

T.U. resiste con controricorso.

#### Motivi della decisione

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.

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012,  
registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyrights © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

Con il PRIMO MOTIVO il ricorrente sostanzialmente deduce che avendo le controparti 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 c.c., comma 1, 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 c.c., comma 1, sarebbe superflua, in quanto inutile ripetizione dell'art. 1335 c.c.

Ciò porta a ritenere che l'art. 1326 c.c., comma 1, deroga in parte all'art. 1335 c.c., 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.

*Sentenza, Cassazione civile, Sezione Seconda, 9 dicembre 2014, n. 25923*

**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.

Così deciso in Roma, il 4 novembre 2014.

Depositato in Cancelleria il 9 dicembre 2014

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*

EX PARTE CREDITORIS