

parti del contenuto del contratto definitivo, cosicché, se esso si concluderà (con l'accettazione della proposta da parte del venditore, resa nota al proponente), quelle clausole e quelle parti entreranno automaticamente nel contenuto del contratto definitivo, senza bisogno di un ulteriore consenso.

Nell'ipotesi di proposta irrevocabile, **la morte o la sopravvenuta incapacità del proponente non toglie efficacia alla proposta**, salvo che la natura dell'affare o altre circostanze escludano tale efficacia (art. 1329, comma 2, c.c.).

Quando la proposta irrevocabile di acquisto **non è indirizzata ad un destinatario individuato**, non è tale per indeterminatezza della controparte ed **il vincolo di irrevocabilità è privo di effetto**.

Il termine entro il quale il proponente si obbliga a mantenere ferma la proposta, ai sensi dell'art. 1329, comma 1, c.c., costituendo elemento essenziale della proposta irrevocabile, deve essere fissato dallo stesso proponente; **in mancanza del termine di irrevocabilità**, come sopra determinato, **la proposta**, dovendo considerarsi pura e semplice, è **revocabile** a norma dell'art. 1328, comma 1, c.c. finché il contratto non si è concluso, ossia prima che il proponente abbia avuto conoscenza dell'accettazione (art. 1326 c.c.).

La proposta irrevocabile deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere. In assenza di tali indicazioni essa assume natura di **mero accordo preparatorio del futuro contratto**.

4. La conclusione del contratto

In base al principio della cognizione a norma dell'art. 1326 c.c., *il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte*, purché l'accettazione arrivi entro un *congruo termine* stabilito dal proponente o ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi; un'accettazione tardiva non perfeziona il contratto se il proponente non la accoglie dandone immediata comunicazione alla controparte.

La proposta, l'accettazione, la loro revoca e ogni altra dichiarazione diretta a una determinata persona **si reputano conosciuti nel momento in cui giungono all'indirizzo del destinatario**, se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia (art. 1335 c.c.).

Una recente sentenza della Suprema Corte (n. 25923, del 9 dicembre 2014) ha affermato che "l'accordo è da ritenersi concluso anche con la semplice comunicazione dell'agenzia all'acquirente circa l'avvenuta accettazione della proposta irrevocabile. È sufficiente quindi che il mediatore informi di essere in possesso dell'accettazione scritta, senza dover trasmettere tale documento".

Dopo la conclusione del contratto possono verificarsi fatti nuovi, non previsti né calcolati, tali da alterare il **sinallagma contrattuale** (ossia il rapporto di reciprocità che lega gli obblighi assunti dalle parti, l'una nei confronti dell'altra, e che si riscontra, appunto, nei contratti a prestazioni corrispettive), che assumono la definizione di **soppravvenienze**.

Diversamente dalla sopravvenienza, altro fattore capace di incidere sulle vicende contrattuali è la **presupposizione**, che consiste in una situazione di fatto o di diritto comune ad entrambe le parti del contratto, non esplicitata, e, quindi, non inserita nel testo dell'accordo, ma determinante del consenso manifestato, che potrebbe determinare la risoluzione del rapporto contrattuale.

4.1 Il preliminare di preliminare

Diversamente, la proposta di acquisto che preveda l'impegno delle parti a concludere in futuro un contratto con effetti obbligatori che le vincoli a stipulare successivamente la vendita definitiva determina la conclusione di un **contratto nullo per difetto di causa**, *non essendo meritevole di tutela l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi, in quanto produttivo di un'inutile complicazione*. Si tratta del cd. **preliminare di preliminare**. Secondo la Corte di Cassazione, *"riconoscere come possibile funzione del contratto preliminare* (che già di per sé costituisce per le parti l'obbligo di

addivenire alla stipula del contratto definitivo) *anche quella di obbligarsi ... ad obbligarsi a ottenere quell'effetto, darebbe luogo ad un'inconcludente superfetazione, non sorretta da alcun effettivo interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico, ben potendo l'impegno essere assunto immediatamente; non ha senso pratico il promettere, ora per allora, di promettere in seguito qualcosa, anziché prometterlo subito*" (Cass. 2 aprile 2009, n. 8038).

Esclusa la validità dell'accordo raggiunto dalle parti, la Suprema Corte ha ritenuto che esse si trovassero, in relazione al futuro contratto preliminare, nella fase delle trattative, sia pure nello stato avanzato della "puntazione", destinata a fissare, ma senza alcun effetto vincolante, il contenuto del successivo negozio. In tale ipotesi, l'agente immobiliare non ha diritto ad alcuna provvigione.

4.2 La scrittura riproduttiva del contratto concluso

Diversa valutazione va operata in presenza della fattispecie della *ripetizione del contratto concluso*, cioè laddove ricorra già un completo ordinamento di un determinato assetto negoziale tra le parti, senza che questo risulti integrato da un atto meramente preparatorio di un futuro contratto, vincolante per i contraenti, così da rendere attuale l'effettiva volontà delle medesime di considerare concluso il contratto. *"Per ripetizione del contratto si intende la esternazione di una nuova dichiarazione contrattuale, identica nel suo contenuto ad una dichiarazione precedente. Tipico è il caso in cui le parti, avendo concluso il contratto in forma di scrittura privata, decidono di addivenire ad una nuova stipulazione nella forma dell'atto pubblico (...) al fine di consacrare l'accordo in una forma che garantisca maggiore certezza o che permetta la trascrizione (un contratto di vendita immobiliare stipulato per scrittura privata non autenticata, ad esempio, è valido, ma non trascrivibile)"* (1). A tale ipotesi si deve, necessariamente, fare riferimento anche quando le parti, nella loro autonomia (art. 1322 c.c.), intendono ritenere concluso il contratto nel momento in cui il proponente ha avuto conoscenza dell'accettazione della proposta, in conformità alle disposizioni recate dall'art. 1326 del codice civile.

Affinché si possa considerare la scrittura privata negoziale, successiva alla proposta di acquisto accettata, riproduttiva del contratto concluso, si deve avere, altresì, riguardo ad uno schema di proposta irrevocabile di acquisto (art. 1329 c.c.) che non solo **contenga tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere**, ma dal contenuto della quale non risulti rimessa a un tempo successivo la determinazione degli elementi accessori, prevedendo, pertanto, espressamente che *"l'accettazione della proposta resa nota al Proponente è da considerarsi sufficiente e necessaria a determinare, ad ogni effetto di legge, la conclusione di un contratto preliminare di compravendita, anche nel caso in cui le parti intendano riprodurre i suoi contenuti essenziali in una successiva scrittura al solo fine di assoggettare a trascrizione il contratto già concluso o rafforzare il vincolo contrattuale già formato"*.

Una scrittura privata così redatta configura un preliminare completo di ogni elemento, fugando ogni dubbio sulla comune intenzione delle parti di legarsi nel vincolo contrattuale mediante un documento nel quale sono analiticamente indicati tutti gli elementi essenziali del contratto preliminare di compravendita con specifica enunciazione della data di stipula del definitivo, sufficiente descrizione della cosa – e comunque tale da identificare esattamente l'oggetto del contratto –, individuazione del prezzo e delle modalità di pagamento.

Non si ricadrebbe, in sostanza, nell'ipotesi di voler procedere alla conclusione di un inutile nuovo contratto preliminare davanti al notaio, ma all'autenticazione della scrittura privata già conclusa tra le parti quale formalizzazione indispensabile per eventuali trascrizioni, annotazioni e soprattutto richieste di finanziamento in banca, né si potrebbe ritenere idonea a legittimare una interpretazione diversa del documento predetto, e quindi ad attribuire alle intese ivi raggiunte la natura di una mera puntazione (Cass. 27 febbraio 2014, n. 4746).

1. CARINGELLA, *Manuale di diritto civile*, Vol. II - *Il Contratto*, Dike Giuridica Editrice, Roma, 2011, p. 383.