

## **Cass., civ. sez. II, del 9 agosto 2016, n. 16803**

Come si è detto, la Corte di appello ha valorizzato, quali atti prenegoziali di proposta e accettazione, l'atto unilaterale del 19 maggio 1990 e la lettera del 17 ottobre 1991, precisando che la volontà di PF di aderire all'offerta del padre sarebbe riscontrabile nella dichiarazione dell'8 giugno 1990. Quest'ultimo atto non ha però, in sé, alcun valore sul piano della formazione della volontà negoziale, in quanto è rimasto del tutto estraneo alla sfera dell'assunto proponente IF.

Ora, la sentenza impugnata conferisce valore di proposta alla dichiarazione del 19 maggio 1990, laddove quest'ultima presenta, in realtà, un valore meramente ricognitivo: in tale atto, infatti, IF non propone alcunché, ma dichiara di aver raggiunto un precedente accordo col figlio PF in ordine alla vendita dell'immobile.

A quanto è dato di leggere nella pronuncia, il preciso contenuto giuridico di tale accordo non è anzi nemmeno chiarito, visto che la locuzione impiegata dal dichiarante, nella sua genericità, è compatibile sia con la puntuazione, sia con la conclusione, in forma solo orale, di un contratto preliminare, sia infine con un accordo, sempre *verbis tantum*, avente ad oggetto la vera e propria compravendita. La Corte di merito omette di chiarire, sul piano motivazionale, perché la dichiarazione in esame essa debba qualificarsi come proposta di preliminare.

La successiva lettera del 17 ottobre 1991, d'altro canto, ha un contenuto ancora più ambiguo. Essa non contiene una manifestazione di volontà dell'oblato, nei confronti del proponente, specificamente diretta alla conclusione di un contratto. Il documento infatti, raccoglie le dichiarazioni che Italo e Primo formulano all'Inps per ottenere dall'ente la concessione di un mutuo e nello scritto è operato il richiamo a una pregressa operazione: operazione che, oltretutto, i sottoscrittori della lettera nemmeno riconducono al contratto preliminare, facendo i medesimi piuttosto riferimento a una compravendita già conclusa; come si legge all'interno della missiva, riprodotta nella sentenza impugnata, infatti, Primo rappresenta all'Inps che "trattasi di reale compravendita tra me e mio padre", mentre Italo precisa che "con questo atto io ho già venduto a Primo tale appartamento".

Priva di rilievo, nel quadro della presente indagine ricognitiva, risulta poi essere la dichiarazione resa da PF all'Inps l'8 giugno 1990, giacché essa, pur esprimendo l'adesione del controricorrente al contenuto dell'atto unilaterale del 19 maggio 1990, risulta preordinata a scopi del tutto estranei al perfezionamento del contratto ed è diretta a un soggetto terzo.

Nella fattispecie si è dunque in presenza di scritti che non esprimono alcuna attuale volontà negoziale. In particolare, né la dichiarazione del 17 ottobre 1991, né quella dell'8 giugno 1990, entrambe oggetto della produzione in appello, sono indirizzate al supposto proponente; esse, poi, sono finalizzate alla mera rappresentazione, all'Inps, delle condizioni che dovrebbero giustificare l'erogazione di un mutuo.

Ora, la conclusione del contratto preliminare di compravendita immobiliare doveva emergere da un contesto documentale deputato a raccogliere la volontà negoziale degli interessati.

*Infatti, l'atto scritto, richiesto dalla legge ad substantiam e non ad probationem per la validità dei negozi definitivi e preliminari di vendita di immobili o di quota di immobili, deve essere rappresentato non da un qualsiasi documento, da cui risulti la precedente stipulazione, ma da uno scritto che contenga la manifestazione della volontà di concludere il contratto e che sia posto in essere al fine specifico di manifestare tale volontà (Cass. 12 novembre 2013, n. 25424; in senso conforme: Cass. 29 ottobre 1994, n. 8937; Cass. 21 marzo 1990, n. 2349; Cass. 31 luglio 1987, n. 6644). E' necessario, cioè, che dal documento stesso emerga l'esistenza dell'animus obligandi, non bastando che in esso si sia inteso semplicemente riconoscere il fatto storico del pregresso accordo (così Cass. 31 luglio 1987, n. 6644 cit.).*

Parimenti inaccettabile è l'assunto della Corte distrettuale secondo cui la lettera del 17 ottobre 1991, in sé e per sé considerata, avrebbe il contenuto di un contratto preliminare: e ciò in quanto, come si è visto, essa non esprime alcun intento negoziale e presenta oltretutto un contenuto del tutto ambiguo, menzionando un pregresso e inesistente accordo avente ad oggetto la compravendita del bene.

Essendo inidonei a documentare la conclusione del contratto preliminare di compravendita, i documenti prodotti in fase di appello non presentano alcuna decisività.

I primi due motivi vanno dunque accolti.