

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente -

Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere -

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere -

Dott. FORTUNATO Giuseppe - rel. Consigliere -

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 17590/2014 R.G. proposto da:

B.M., e T.F., rappresentati e difesi dall'Avv. Nicola Chiesura, con domicilio eletto in Roma, Circumvallazione Clodia n. 29, presso lo studio dell'avv. Barbara Piccini;

- ricorrenti -

contro

IMPRESA EDILE F.LLI M.O. E C. S.N.C., in persona del legale rappresentante p.t.;

- intimata -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 68/2016, depositata in data 18.1.2016;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17.5.2018, dal Consigliere Dott. Giuseppe Fortunato.

Svolgimento del processo

B.M. e T.F. hanno adito il tribunale di Treviso con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. e ss., esponendo di aver stipulato in data 9.8.2008 con la Impresa edile F.lli M. s.n.c., un preliminare di vendita di un immobile da costruire, versando un acconto sul prezzo di Euro 20.000,00.

Hanno chiesto di dichiarare la nullità del contratto per violazione del *D.Lgs. n. 122 del 2005, art. 2* assumendo che la società non aveva prestato la dovuta fideiussione, o, comunque, di pronunciare la risoluzione per inadempimento, con diritto alla restituzione delle somme corrisposte alla controparte.

Hanno dedotto che le parti avevano sottoscritto, in pari data, due diverse scritture, la prima delle quali recava la sottoscrizione di entrambe le parti, senza specificare il prezzo, e la seconda che indicava il

prezzo ma non recava le firme dei contraenti; che il promittente venditore si era rifiutato di consegnare l'originale del contratto.

Si è costituita l'Impresa edile M. s.n.c., chiedendo il rigetto della domanda principale ed instando, in via riconvenzionale, per il pagamento di Euro 22.000,00, quale saldo del corrispettivo della progettazione e dell'esecuzione di lavori commissionati a terzi.

Il Tribunale di Treviso - con *ordinanza del 7.7.2010* - ha dichiarato la nullità del contratto per violazione del D.Lgs. n.. 122 del 2005, art. 2 ordinando la restituzione delle somme versate a titolo di corrispettivo.

La pronuncia è stata confermata, con diversa motivazione, in appello.

La Corte di Venezia ha ritenuto che il contratto non si fosse perfezionato per iscritto, osservando che:

l'identità di contenuto, forma, data, calligrafia usata per completare i due documenti prodotti in giudizio non era sufficiente a dimostrare che fossero copie di un unico contratto originale, completo in tutti gli elementi essenziali, e che compete agli appellati dimostrare che l'originale fosse in possesso della promittente venditrice e che costei ne avesse rilasciato solo due copie incomplete o, infine, che il documento fosse stato smarrito senza colpa del contraente;

la fattura n. (OMISSIS) emessa dall'impresa otto mesi dopo la presunta stipula e recante la causale "primo acconto per la vendita dell'appartamento n. (OMISSIS)" non provava l'avvenuto perfezionamento del contratto, potendo riguardare un pagamento effettuato nelle fasi delle trattative, e che, inoltre, trattandosi di documento proveniente da una sola delle parti, non era idoneo a sopperire alla mancanza della prova scritta.

Ha respinto la domanda di restituzione di Euro 20.000,00, per carenza di prova della causale del pagamento la pretesa, rilevando che comunque gli appellati non avevano proposto una specifica domanda subordinata, in aggiunta o in alternativa a quella di nullità e di risoluzione.

Per la cassazione di questa sentenza B.M. e T.F. hanno proposto ricorso sviluppato in un unico motivo, illustrato con memoria.

L'Impresa edile M. S.n.c. è rimasta intimata.

Motivi della decisione

1. Il primo motivo deduce la violazione *dell'art. 1362 c.c.*, il vizio di motivazione e l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi *dell'art. 360 c.p.c.*, comma 1, nn. 3 e 5, per aver la sentenza escluso, con argomentazioni palesemente insufficienti, che i documenti prodotti in causa comprovassero il perfezionamento del contratto in forma scritta, omettendo di considerare che la prima scrittura, mancante del prezzo, era stata sottoscritta dai contraenti senza che alcuna contestazione della firma fosse stata sollevata, sicchè l'atto doveva ritenersi tacitamente riconosciuto.

Secondo i ricorrenti, non era decisivo che la scrittura non indicasse il corrispettivo della vendita, poichè tale elemento era contenuto nella seconda scrittura, che, sebbene non sottoscritta, doveva ritenersi integrativa del primo documento per identità di contenuto, dei caratteri grafici, della data e delle modalità di redazione, nonchè per il fatto che il relativo contenuto era stato riprodotto nella fattura attestante il versamento di Euro 20.000 a titolo di pagamento del prezzo della vendita dell'appartamento n. (OMISSIS).

La Corte avrebbe dovuto inoltre considerare che il requisito della contestualità delle dichiarazioni nei negozi formali è soddisfatto anche quando il contratto risulti da scritture distinte, ma collegate tra loro, in modo da formare un unico documento.

Il motivo è infondato.

La declaratoria di nullità del contratto per difetto di forma pronunciata dalla Corte distrettuale - riposa anzitutto sul ravvisato difetto di prova che le due scritture (di cui l'una sottoscritta dalle parti ma carente

dell'indicazione del prezzo e l'altra recante siffatta indicazione ma priva delle firme), presupponessero l'esistenza di un originale completo in tutti i suoi elementi essenziali, smarrito dalla senza colpa o di cui la promittente venditrice fosse in possesso, rifiutandosi di rilasciarne copia alla controparte.

La sentenza ha inoltre, del tutto correttamente, escluso che la fattura, pur attestando il pagamento di Euro 20.000,00 con la causale "primo acconto della vendita dell'appartamento n. (OMISSIS)", potesse sopperire alla prova scritta del contratto, trattandosi di atto proveniente dal solo venditore, formato nella fase attuativa del rapporto e non in quella genetica.

Va in ogni caso considerato che, per aversi un valido incontro di volontà ai fini del perfezionamento dei contratti a forma vincolata, occorre che il consenso, anche se non contestuale, risulti da una o più documenti sottoscritti, diretti alla controparte e contenenti la volontà di obbligarsi (salva la possibilità che la parte che non abbia firmato, sopperisca alla mancata sottoscrizione mediante la produzione in giudizio dell'atto, invocandone gli effetti vincolanti: Cass. 1525/2018; Cass. 2826/2000; Cass. 1305/1970).

E' senz'altro ammissibile che la contestualità delle dichiarazioni di volontà risulti da atti separati, ma anche a tal fine occorre che su ciascun documento sia apposta almeno una sottoscrizione, trattandosi di elemento indispensabile di riferibilità dell'atto oltre che ai fini del rispetto del requisito di forma (Cass. 12411/1991; Cass. 4856/1995) e sempre che risulti il collegamento inscindibile tra questi ultimi, così da evidenziare inequivocabilmente la formazione dell'accordo (Cass. 5916/2016; Cass. 25631/2017).

Per contro, nel caso in esame, non si era in presenza di uno scambio di documenti separatamente firmati dalle parti, ma di due diverse scritture, di cui una sola sottoscritta ma priva dell'indicazione del prezzo (e quindi nulla per mancanza di un elemento essenziale), e la seconda, completa nei contenuti negoziali, ma non sottoscritta da alcuna delle parti.

In tale situazione, nessun collegamento poteva desumersi dall'identità dei restanti contenuti contrattuali, dalla forma, dalla data e dal tratto grafico, poichè le due scritture non avevano il medesimo contenuto (mancando, in una di esse, l'indicazione del prezzo), ed inoltre le sottoscrizioni di entrambi i contraenti erano state apposte solo sul documento incompleto.

Era perciò necessario che i ricorrenti dessero prova di aver smarrito il contratto senza colpa ai sensi dell'art. 2724 c.c., n. 3, restando irrilevanti la fattura commerciale, emessa e sottoscritta dal venditore (Cass. 2099/1998), le mere condotte attuative dell'accordo non ritualmente formalizzato o eventuali ammissioni in giudizio (Cass. 26174/2009; Cass. 1452/2019).

Il ricorso è quindi respinto.

Nulla sulle spese, non avendo la resistente svolto difese.

Si dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che i ricorrenti sono tenuti a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, ai sensi del *D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater*, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che i ricorrenti sono tenuti a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, ai sensi del *D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater*, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, il 17 gennaio 2020.

Depositato in Cancelleria il 27 agosto 2020