

CONTRATTI: Conclusione - Accettazione non conforme alla proposta - Nuova proposta - Limiti - Fattispecie - Omessa indicazione nella proposta della categoria energetica del bene oggetto di contrattazione.

Cass. civ., Sez. II, 11 maggio 2022, n. 14857

- in Guida al diritto, 39, 2022, pag. 93.

“[...] E' vero che l'ipotesi prevista dall'art. 1326 c.c., u.c. secondo cui un'accettazione non conforme alla proposta equivale a nuova proposta, ricorre, anche quando le modifiche richieste in sede di accettazione siano di valore secondario [...]. Tuttavia, nella specie, l'accettazione non aveva operato alcuna modifica della proposta, che non conteneva l'indicazione della categoria energetica. E' chiaro che il proponente, sottoscrivendo la proposta lasciando in bianco l'indicazione della categoria, aveva in questo modo dimostrato di ritenere che la proposta fosse completa, nonostante quella omissione, fermo il diritto di lui di pretendere l'attestazione della categoria energetica secondo quanto prescrive il D.Lgs. n. 192 del 2005, art. 6 modificato dal D.L. n. 145 del 2013. Questa Corte ha chiarito che la certificazione della categoria energetica integra un documento relativo alla proprietà e all'uso della cosa venduta che il venditore è tenuto a consegnare all'acquirente [...].

In questo senso la valutazione della Corte d'appello, nella parte in cui ha riconosciuto che l'indicazione della categoria, operata dal venditore all'atto dell'accettazione, non aveva costituito una modifica della proposta, tale da alterare il contenuto sostanziale della medesima e impedire la conclusione del contratto, non incorre in alcuna violazione della norma [...]”.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente -

Dott. BERTUZZI Mario - Consigliere -

Dott. TEDESCO Giuseppe - rel. Consigliere -

Dott. CASADONTE Annamaria - Consigliere -

Dott. GIANNACCARI Rosanna - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 22239-2017 proposto da:

P.M., rappresentato e difeso dall'avv. LUCIANO MISSERA;

- ricorrente -

contro

N.M., rappresentato e difeso dall'avv. CARLO ONESTI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 113/2017 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE, depositata il 20/02/2017; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/12/2021 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE TEDESCO.

Svolgimento del processo

La Corte d'appello di Trieste ha confermato la sentenza di primo grado, la quale aveva riconosciuto il diritto di N.M. a vedersi corrisposta la provvigione per l'attività di mediazione svolta in relazione alla proposta di acquisto sottoscritta da P.M., in quanto accettata dal venditore. La Corte d'appello ha riconosciuto che la mancanza, all'atto della sottoscrizione della proposta, dell'indicazione della classe energetica, non inficiava la validità del contratto. La proposta, infatti, era stata accettata dopo sei giorni e in quel momento fu indicata la classe energetica, con menzione del certificato che l'attestava. La corte di merito ha aggiunto che l'indicazione postuma, nella sostanziale identità di ogni altro elemento essenziale, non comportava il venir meno della corrispondenza fra proposta e accettazione. Per la cassazione della sentenza P.M. ha proposto ricorso, affidato a due motivi.

N.M. ha resistito con controricorso.

Motivi della decisione

Il primo motivo denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c., sotto il profilo della mancata corrispondenza fra chiesto e pronunciato; in subordine si deduce la nullità della sentenza per non avere preso in esame la censura proposta dall'attuale ricorrente contro la sentenza di primo grado. Il ricorrente sostiene che, nella specie, non bisognava stabilire, come invece ha fatto la Corte d'appello, se il contratto, nel quale non sia attestata la classe energetica, sia suscettibile di sanatoria per effetto dell'acquisizione successiva; si doveva piuttosto accertare se il contratto si fosse concluso, ciò che l'appellante aveva decisamente negato, evidenziando la difformità fra proposta e accettazione. La proposta, infatti, è stata sottoscritta con gli spazi relativi all'attestazione della classe energetica lasciati in bianco. Gli spazi furono riempiti solo in un secondo momento, quando la proposta fu accettata. Su tale questione, costituente l'essenza e il fulcro della censura, la corte triestina non ha speso neanche una parola, incorrendo quindi nella violazione processuale denunciata con il motivo.

Il motivo è infondato.

"Il vizio di omessa pronuncia su una domanda o eccezione di merito, che integra una violazione del principio di corrispondenza tra chiesto pronunciato ex art. 112 c.p.c., ricorre quando vi sia omissione

di qualsiasi decisione su di un capo di domanda, intendendosi per capo di domanda ogni richiesta delle parti diretta ad ottenere l'attuazione in concreto di una volontà di legge che garantisca un bene all'attore o al convenuto e, in genere, ogni istanza che abbia un contenuto concreto formulato in conclusione specifica, sulla quale deve essere emessa pronuncia di accoglimento o di rigetto" (Cass. n. 7653/2012; n. 28308/2017; n. 18797/2018).

Si deve aggiungere che la Corte di merito ha statuito esplicitamente sulla questione della corrispondenza fra proposta e accettazione. Infatti, dopo avere identificato le conseguenze della mancata indicazione della classe energetica in linea di principio, ha proseguito nell'analisi, condividendo "la valutazione del primo giudice in ordine alla sostanziale coincidenza tra proposta e accettazione, nell'indiscussa coincidenza di ogni altro elemento essenziale della pattuizione".

Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1326 c.c., e degli artt. 1350, 1351 e 1755 c.c.; inoltre violazione del D.Lgs. n. 192 del 2005, art. 6 e successive modifiche. L'oggettiva difformità fra proposta e accettazione impediva di ritenere concluso il contratto, dovendosi conseguentemente escludere il diritto del mediatore alla provvigione. Si sostiene ancora essere del tutto irrilevante la considerazione, proposta nella sentenza impugnata, sul fatto che il proponente fosse a conoscenza che la classe energetica era difforme da quella indicata nella pubblicità. Infatti, secondo il ricorrente, l'indicazione della categoria energetica integra un elemento del contratto, che deve risultare dal medesimo, sulla base di un'accettazione conforme alla proposta, essendo il requisito della forma scritta esteso all'indicazione della categoria energetica.

Il motivo è infondato. E' vero che l'ipotesi prevista dall'art. 1326 c.c., u.c. secondo cui un'accettazione non conforme alla proposta equivale a nuova proposta, ricorre, anche quando le modifiche richieste in sede di accettazione siano di valore secondario (Cass. n. 2472/1999; n. 16016/2003). Tuttavia, nella specie, l'accettazione non aveva operato alcuna modifica della proposta, che non conteneva l'indicazione della categoria energetica. E' chiaro che il proponente, sottoscrivendo la proposta lasciando in bianco l'indicazione della categoria, aveva in questo modo dimostrato di ritenere che la proposta fosse completa, nonostante quella omissione, fermo il diritto di lui di pretendere l'attestazione della categoria energetica secondo quanto prescrive il D.Lgs. n. 192 del 2005, art. 6 modificato dal D.L. n. 145 del 2013. Questa Corte ha chiarito che la certificazione della categoria energetica integra un documento relativo alla proprietà e all'uso della cosa venduta che il venditore è tenuto a consegnare all'acquirente (Cass. n. 12260/2012).

In questo senso la valutazione della Corte d'appello, nella parte in cui ha riconosciuto che l'indicazione della categoria, operata dal venditore all'atto dell'accettazione, non aveva costituito una modifica della

proposta, tale da alterare il contenuto sostanziale della medesima e impedire la conclusione del contratto, non incorre in alcuna violazione della norma.

Il ricorso, pertanto, deve essere rigettato, con addebito di spese.

Ci sono le condizioni per dare atto della sussistenza dei presupposti dell'obbligo del versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 2.000,00 per compensi, oltre al rimborso delle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in 200,00, ed agli accessori di legge; ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte (...), dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Seconda civile della Corte suprema di cassazione, il 15 dicembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 11 maggio 2022