

Contratti con obbligazioni del solo proponente

Cassazione Civile, Sez. II, 18 giugno 2018, n. 15997 - Pres. Matera - Rel. Tedesco - P.M. Servello - T.M., N.V.(avv. Milia) c. N.G. e D.G.M.

L'art. 1333 c.c. è applicabile anche ai contratti con effetti traslativi da una sola parte, purché si tratti di attribuzioni traslative che non comportino alcun onere od obbligo a carico del beneficiario. La presenza di un pregiudizio anche solo potenziale - oneri di custodia, gestione o tributari - impone la necessaria accettazione del destinatario. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata nella parte in cui aveva riconosciuto l'applicabilità dell'art. 1333 c.c. anche se il diritto reale di usufrutto trasferito o costituito importava oneri ed obblighi per il beneficiario).

L'art. 1333 c.c., che disciplina il "contratto con obbligazioni del solo proponente", non è utilizzabile se il contratto ha effetti reali e l'usufrutto comporta oneri che vanno esplicitamente accettati dal destinatario. Il diritto di usufrutto su un bene immobile, infatti, non può ritenersi costituito mediante un atto unilaterale del proprietario, che riconosca l'altrui diritto di usufrutto, poiché, per costituire un diritto di usufrutto per atto tra vivi, occorre stipulare un apposito contratto in forma scritta.

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Conforme	Non sono stati rinvenuti precedenti similari.
Difforme	App. L'Aquila 4 febbraio 2013; Cass. 21 dicembre 1987, n. 9500.

La Corte (*omissis*).

Considerato in diritto

(*omissis*)

1. Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 978 e 1350 c.c. (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3). Il motivo contiene una pluralità di censure. In particolare i ricorrenti si dolgono perché la corte di merito: a) ha ritenuto titolo idoneo alla costituzione del diritto di usufrutto un atto unilaterale, mentre i negozi idonei a costituire l'usufrutto sono il testamento, se la costituzione avviene *mortis causa*, o il contratto, soggetto a forma scritta a pena di nullità; b) perché ha ritenuto perfezionato il contratto nonostante la proposta fosse stata revocata prima dell'accettazione, avvenuta solo con l'atto di citazione; c) perché ha ritenuto costituito l'usufrutto ancora prima che intervenisse l'ipotetica proposta, giustificando l'assenza dell'atto formale sulla base di considerazioni (i rapporti familiari, la spesa ecc.) palesemente inidonee a derogare al requisito della scrittura.

Il secondo motivo deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1324, 1325, 1326 e 1362 c.c. (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

La dichiarazione unilaterale dei ricorrenti, qualora in ipotesi vincolante, doveva ritenersi nulla per mancanza o indeterminatezza dell'oggetto. Nell'ambito di tale motivo si denuncia poi contraddittorietà o difetto di motivazione della sentenza sulla questione relativa al contributo dato dagli usufruttuari al pagamento del prezzo dell'immobile.

Il terzo motivo denuncia violazione e errata applicazione dell'art. 1333 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5:

a) la corte d'appello ha ravvisato un nesso di corrispettività tra la costituzione dell'usufrutto, da una parte, e il versamento di una notevole parte del prezzo, dall'altro, con riferimento a un atto unilaterale, il quale non poteva esprimere per definizione se non la volontà dei dichiaranti; b) la corte ha superato l'obiezione che l'art. 1333 c.c. non è utilizzabile se il contratto ha effetti reali, sul rilievo che le obbligazioni nascenti dall'usufrutto derivano dalla legge: al contrario, sostengono i ricorrenti, il rilievo non vale a escludere la necessità di sottoporre l'acquisto del diritto di usufrutto al consenso del destinatario della proposta; c) gli usufruttuari non hanno dato prova di avere conosciuto la proposta prima che essa fosse revocata; d) la corte d'appello ha ritenuto applicabile la norma nonostante il proponente avesse richiesto nella sua dichiarazione un esplicito atto di accettazione da parte dell'oblatore.

Il quarto motivo denuncia violazione degli artt. 2720 e 2729 c.c. per non avere la corte di merito considerato che l'atto ricognitivo, avente valore confessorio, non è idoneo a costituire o trasferire diritti reali.

Il quinto motivo denuncia violazione degli artt. 1803 e 1810 c.c.

La corte di appello avrebbe dovuto riconoscere che l'occupazione degli immobili aveva quale presupposto non il diritto reale, ma il diritto personale derivante dal contratto di comodato.

2. Si impone in via prioritaria l'esame della censura sub b) del terzo motivo: l'usufrutto non può essere costituito mediante proposta di contratto con obbligazione a carico del solo proponente.

La censura è infatti fondata e il suo accoglimento comporta l'assorbimento di tutte le altre censure.

La proposta diretta a concludere un contratto da cui derivano obbligazioni a carico del solo proponente è irrevocabile appena giunge a conoscenza del destinatario. Il destinatario può rifiutare la proposta nel termine richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi. In mancanza di tale rifiuto il contratto è concluso (art. 1333 c.c.).

È opinione diffusa in dottrina che l'art. 1333 c.c. sia applicabile anche ai contratti con effetti traslativi da una sola parte. Deve trattarsi, però, di attribuzioni traslative che non comportino alcun onere od obbligo a carico del beneficiario. La presenza di un pregiudizio anche solo potenziale (si pensi agli oneri di custodia, gestione e tributari che gravano sul proprietario o sull'usufruttuario) impone la necessaria accettazione del destinatario.

Sulla stessa linea è la giurisprudenza di questa Suprema Corte, secondo cui la ratio dell'art. 1333 c.c. "risiede nel fatto che al destinatario della proposta dal contratto possono derivare soltanto vantaggi" (Cass. n. 5748/1987).

In contrasto con tali principi la corte d'appello non solo ha riconosciuto l'applicabilità dell'art. 1333 c.c. anche se il diritto reale trasferito o costituito importa oneri ed obblighi per il beneficiario, ma ha giustificato tale insostenibile posizione sulla base del rilievo che gli oneri e gli obblighi dell'usufruttuario discendono dalla legge e non dal contratto. Al contrario la presenza di tali oneri e obblighi legali è esattamente la ragione che giustifica la essenzialità dell'accettazione dell'oblato al fine dell'acquisto o della costituzione del diritto reale di usufrutto.

(*omissis*).

La Cassazione sulla questione dell'ammissibilità dei contratti con obbligazioni del solo proponente ad effetti reali

di Celeste Natoli (*)

La seconda sezione civile della Corte di cassazione riconosce l'esperibilità dello strumento di cui all'art. 1333 c.c. anche per la conclusione di contratti ad effetti reali, purché questi ultimi siano rivolti ad esclusivo vantaggio dell'oblato, richiedendosi, in caso contrario, il suo necessario consenso, nel rispetto, peraltro, della forma scritta, imposta dall'art. 1350 c.c. La medesima Corte, tuttavia, nel cercare di enucleare le ipotesi di inapplicabilità della struttura contrattuale, rischia di individuare una casistica che, di fatto, limiterebbe in senso assoluto l'ambito della fattispecie di cui all'art. 1333 c.c. ai soli contratti ad effetti obbligatori.

Il dibattito sulla natura giuridica dei contratti con obbligazioni del solo proponente

L'istituto di cui all'art. 1333 c.c. integra una figura contrattuale (1), la quale, pur essendo sostanzialmente aderente al modello predisposto dall'art. 1321 c.c., è caratterizzata da una peculiare modalità di conclusione ed instaurazione del relativo vincolo negoziale, congegnata dal legislatore in deroga alle ordinarie previsioni ex artt. 1326 ss. c.c.

La norma sancisce, infatti, che, allorché il soggetto proponente sia anche l'unico ad assumere obbligazioni contrattuali verso l'oblato, premessa l'irrevocabilità della proposta non appena la stessa sia giunta a conoscenza di quest'ultimo, il contratto può dirsi concluso nel medesimo momento in cui, entro il termine richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi, non sia stato manifestato alcun espresso rifiuto.

Sin dall'entrata in vigore della disposizione e, soprattutto, per i primi decenni ad essa successivi (2), si è

(*) Il contributo è stato sottoposto, in forma anonima, alla valutazione di un *referee*.

(1) Le relative radici storiche si rinvencono nel primo Codice del Commercio dell'Italia post-unitaria, nel 1865, con riformulazione contenuta nell'ultimo comma dell'art. 36 del successivo Codice del Commercio del 1882, in cui si legge "(...) Nei contratti unilaterali le promesse sono obbligatorie appena giungano a notizia della parte cui sono fatte". La *ratio* sarebbe stata, sin dall'origine, nell'ambito di quelli che venivano qualificati dallo stesso legislatore 'contratti commerciali', di semplificarne le modalità di stipulazione, prescindendo dal consenso della parte deputata esclusivamente a 'ricevere' la prestazione promessa dall'altro contraente.

(2) Invero, tuttora la dottrina persiste nel manifestare perplessità in ordine all'univoca lettura da dare alla disposizione in commento, non solo per gli aspetti che il testo di legge sembrerebbe lasciare insoliti e di cui verrà meglio detto appresso, ma anche per la stessa idoneità del citato metodo di stipula contrattuale a costituire ancora un'attuale e concreta fonte di agevolazione di esercizio dell'autonomia privata. Non a caso, proprio l'art. 1333 c.c. è stato citato, in occasione Convegno su "*La funzione delle norme generali sui contratti e sugli atti di autonomia privata*", tenutosi presso l'Università di Pisa, il 29-30 novembre e 1° dicembre 2018, come uno dei casi paradigmatici di enunciati normativi del libro IV del Codice Civile, su cui possa, se non, addirittura, debba appuntarsi l'attenzione degli interpreti in tema di compiuta proposta di riforma della disciplina generale del contratto.

fortemente discusso in merito alla natura giuridica della fattispecie ivi regolata e sono, conseguentemente, state elaborate diverse, talvolta opposte, tesi. Secondo un primo orientamento, si verserebbe in un'ipotesi di negozio giuridico unilaterale (3) o, meglio, di una promessa unilaterale (4).

Il fondamento di tale assunto si rinverrebbe in quella previsione normativa, contenuta in entrambe le versioni dei Codici del Commercio, rispettivamente del 1865 e del 1882, e replicata nel medesimo testo dell'art. 1333 c.c., da cui si trarrebbe "l'immediata" efficacia del negozio una volta che la proposta sia giunta a conoscenza del destinatario, risultando essa, dunque, totalmente incompatibile con la modalità di conclusione dei contratti di cui al citato art. 1326 c.c. Quest'ultimo, inequivocabilmente, sancisce infatti che "... Il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte...".

Alcuni sostenitori di tale tesi, poi, collegano la *ratio* di una simile scelta legislativa alla stessa caratteristica della promessa *de qua*, quella cioè di essere "condizionata ad una prestazione" (5).

È stata, tuttavia, esposta un'ampia serie di obiezioni da parte di autorevole dottrina in merito (6).

Anzitutto, dalla stessa rubrica dell'articolo emergerebbe chiaramente che la qualificazione datane sul piano normativo sia proprio quella contrattuale e non, quindi, di negozio unilaterale.

Da un profilo sistematico, tale assunto verrebbe confermato dalla collocazione codicistica dell'art. 1333 c.c.

Ancora, parlare di promesse unilaterali riproporrebbe nuovamente l'annosa e dibattuta questione dell'ammissibilità delle cc.dd. promesse unilaterali *atipiche*, posta la riserva di legge prevista in materia dall'art. 1987 c.c. e trarrebbe con sé la conseguenziale difficoltà, segnalata da gran parte degli autori, di rinvenirne proprio nell'art. 1333 c.c. una fonte di riconoscimento legislativo (7).

Infine, in punto di disciplina dell'istituto, non si ritroverebbe alcuna analogia tra quanto previsto dall'art. 1333, da un lato, e gli artt. 1324 e 1334 c.c., dall'altro.

I negozi unilaterali, invero, nella loro normale (ma non naturale) recettività, producono effetti dal momento in cui pervengono a conoscenza del destinatario, mentre nell'ipotesi in rassegna è necessario che decorra il termine richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi.

Piuttosto, la conoscenza della proposta da parte dell'oblato determina l'irrevocabilità di quest'ultima, non certo l'automatica instaurazione del vincolo negoziale.

Stando a tali osservazioni, dovrebbe tendenzialmente giungersi alla affermazione di una natura prettamente contrattuale dell'istituto in oggetto.

Già in prima battuta emergerebbe, infatti, che il legislatore abbia propeso per simile soluzione, risultando ciò testualmente, come detto, sia dalla rubrica

(3) Cfr. in merito Barassi, *La teoria generale delle obbligazioni*, Milano, 1948, II, 122 - 12; Betti, *Teoria generale del negozio giuridico*, in F. Vassalli (a cura di), *Tratt. dir. civ. it.* Torino, 1993.

(4) Nella specie cfr. Bianca, *Diritto civile*, III, *Il contratto*, Milano, 1987, 212 e 265 s.; Graziani, *Le promesse unilaterali*, in *Trattato di dir. priv.* diretto da Rescigno, IX, Torino, 1984, 657; Castiglia, *Promesse unilaterali atipiche*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, I, 361; Costanza, *Il contratto atipico*, Milano, 1981, 85; Spada, *Cautio quae indiscrete loquitur. Lineamenti funzionali e strutturali della promessa di pagamento*, in *Riv. dir. civ.*, 1978, I, 673 ss.; Gazzoni, *L'attribuzione patrimoniale mediante conferma*, Milano, 1974, 187; Moscarini, *I negozi a favore di terzo*, Milano, 1970, 61 ss.; Benedetti, *Dal contratto al negozio unilaterale*, Milano, 1969, 191 e 196; Cicala, *L'adempimento indiretto del debito altrui*, Napoli, 1963, 6 ss.

(5) Per una disamina approfondita della questione, si veda Basini, *Le promesse condizionate ad una prestazione e l'art. 1333 c.c.*, in *Giustizia civile. Obbligazioni e contratti*, luglio 2008, 584.

(6) Per tutti, si veda Capozzi, *Il contratto in generale*, Milano, 2011, 296.

(7) La questione in oggetto coinvolge un più ampio dibattito in ordine all'evoluzione interpretativa riscontratasi negli scorsi decenni, tesa al superamento di una lettura restrittiva dell'art. 1987 c.c. e, piuttosto, rivolta ad un'estensione dei margini di utilizzabilità dello strumento delle promesse unilaterali, in omaggio alle contingenti esigenze dell'autonomia privata. I fautori di tale

tendenza hanno, talvolta, fatto proprio affidamento sull'elaborazione di un nuovo sistema in base al quale negli artt. 1987 ss. c.c. verrebbero regolate le ipotesi di promesse unilaterali "tipiche", mentre l'art. 1333 c.c., estendendosi il proprio ambito di applicazione, diverrebbe lo schema generale di formazione delle promesse unilaterali "atipiche" (così Castiglia, *Promesse unilaterali atipiche*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, I, 358-361). Ad una simile ricostruzione si è aggiunta l'esigenza di affermare la necessaria gratuità dei contratti conclusi ai sensi dell'art. 1333 c.c., con tale espressione intendendosi che "(...) lo spostamento patrimoniale che deriva dall'operazione economica non ha una giustificazione nella correlatività dei sacrifici. Il proponente promette una prestazione, ma al suo sacrificio non corrisponde un sacrificio economico della controparte, bensì un vantaggio scaturente dall'operazione negoziale stessa. Tale vantaggio deve essere idoneo a costituire l'interesse economico obiettivamente apprezzabile e giuridicamente meritevole, costituente la giustificazione causale dell'attribuzione negoziale. In conclusione, il negozio di cui all'art. 1333 c.c. è gratuito in quanto al sacrificio di una parte non corrisponde un vantaggio sotto forma di una prestazione determinata da parte dell'altra, ovvero, cambiando prospettiva, in quanto il promissario riceve un vantaggio dal negozio di cui è destinatario, senza subire alcun sacrificio" (si veda in tal senso per un maggiore approfondimento l'ampia rassegna di Diurni, *Il contratto con obbligazioni del solo proponente: la tutela dell'oblato*, in *Riv. dir. civ.*, 1998, II, 688-689).

dell'articolo sia dallo stesso testo di legge, alla stregua del quale, ai fini della conclusione del contratto sono richiesti tanto una proposta quanto uno specifico contegno (benché meramente passivo) ad opera della controparte.

Precisamente, però, nell'alveo del filone a sostegno della tesi, per così dire, contrattualistica, si sono distinte due ulteriori interpretazioni.

Secondo la prima di esse, pur parlandosi indiscutibilmente di contratti, non potrebbe trascurarsene il tratto affatto distintivo della peculiare modalità di conclusione, tale da incidere necessariamente anche sulla relativa struttura. Da ciò scaturirebbe che la figura in esame avrebbe la natura, definita da parte degli interpreti, di 'contratto a formazione unilaterale'.

In altre parole, l'unilateralità in questo caso non si limiterebbe alla sola esecuzione della prestazione ma anche, appunto, alla modalità di instaurazione del vincolo.

Non vi sarebbe, peraltro, alcuna incompatibilità tra unilateralità e contratto, posto che quest'ultimo potrebbe costituire il prodotto anche di una manifestazione di volontà ad opera di una sola parte (8).

Tuttavia, in contrario, è stato osservato (9) che simile impostazione finirebbe con il contrastare con la stessa ricostruzione della fattispecie in termini di contratto, atteso che ne postulerebbe una modalità di perfezionamento affatto diversa da quella congegnata dagli artt. 1321, 1325 n. 1, 1326, comma 1, c.c., e più aderente proprio al modello di negozio giuridico unilaterale recettizio.

Peraltro, osterebbe a tale impostazione la stessa fondamentale regola sottesa alla formazione dei vincoli contrattuali, quale quella dell'imprescindibilità del consenso del destinatario della proposta che, seppur inespresso, deve, secondo i principi generali, in

qualche modo essere desunto dal contesto relazionale della fase precontrattuale, finanche sotto forma di mancato rifiuto, come previsto, del resto, dall'art. 1333 c.c. in commento.

Alla stregua della seconda ricostruzione su menzionata, viceversa, sostenuta non soltanto da gran parte della dottrina (10) ma anche dalla giurisprudenza (11) (alla quale fa riferimento la stessa Relazione Ministeriale al Codice del 1942 (12)) lo schema negoziale rimarrebbe, comunque, quello 'naturalmente' bilaterale; ciononostante, l'accettazione non risulterebbe, a dispetto di quanto normalmente accadrebbe, da un'esplicita manifestazione di volontà ma da quello che potrebbe definirsi come *comportamento legalmente tipizzato*.

Invero, dalla combinazione del mancato rifiuto da parte dell'oblato, da un lato, e della scadenza del termine eventualmente richiesto, dall'altro, la legge inferirebbe un significato dichiarativo predefinito, per cui non sarebbe neppure ammissibile la prova contraria.

Ad ogni modo, principale corollario sarebbe che il luogo e il tempo del perfezionamento del contratto si individuerebbero, rispettivamente, presso il domicilio dell'oblato e con il consumarsi del tempo utile per l'esercizio del potere di rifiuto (13).

Ad abundantiam, stando all'ultimo orientamento su esposto, si è data anche una risposta alla discussa questione della tutela dell'oblato (14), in quanto soggetto destinato a sottostare ad un vincolo, alla formazione del quale non ha dato esplicito consenso.

Si è detto, infatti, che, se è vero, come è vero, che il contegno di quest'ultimo, benché puramente omisivo, viene ad assumere esso stesso un rilievo negoziale nell'ordinamento giuridico, tale da condurre alla conclusione di un contratto, dovrebbe ricavarne che

(8) Così, per tutti, Sacco, *Il contratto*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1965, 34 e ss.; Diurni, *Il contratto con obbligazioni del solo proponente: la tutela dell'oblato*, cit., 684-685.

(9) Cfr. R. Scognamiglio, *Dei contratti in generale*, artt. 1321-1352, in *Comm. cod. civ.* a cura di A. Scialoja - G. Branca, Bologna-Roma, 1970, 164.

(10) Cfr. Capozzi, *Il contratto in generale*, cit., 297; R. Scognamiglio, *Dei contratti in generale*, cit., 165; Mirabelli, *Dei contratti in generale*, in *Comm. dir. civ.*, Torino, 1980, 92-93; Messineo, *Il contratto in genere*, in *Tratt. dir. civ. comm.* a cura di A. Cicu - F. Messineo, Milano 1968, 355-356; Ravazzoni, *La formazione del contratto. Le fasi del procedimento*, Milano, 1973, vol. I, 348-349; Donisi, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, 1972, 125 ss.

(11) Cfr. Cass. 26 maggio 1997, n. 4646, in *Giur. it.*, 1998, I, 1, 1135; Cass. 1995, n. 7216 in *Giust. civ.*, 1996, I, 1061; Cass. 27 gennaio 1992, n. 863, in *Foro it.*, 1992, I, 1394; Cass. 29 marzo 1990, n. 2581, in *Mass. Giust. civ.*, 1990, 595; Cass. 19 dicembre 1987, n. 9468, in *Giust. civ.* 1988, I, 971.

(12) Il relativo art. 606 prevede infatti che "Gli articoli 1333 del c.c. e art. 1334 del c.c. svolgono la sibillina disposizione contenuta

comma dell'art. 36 del codice di commercio, che taluno aveva, riferito al contratto unilaterale, mentre altri riteneva che concernesse l'atto unilaterale. Il nuovo codice regola separatamente il contratto unilaterale (due o più dichiarazioni) e l'atto unilaterale (unica dichiarazione produttiva di effetti). Quando si tratta di contratto unilaterale, ossia di contratto con obbligazioni solo a carico del proponente (art. 1333 del c.c.), la proposta, appena giunta a conoscenza del destinatario, produce l'effetto giuridico della sua irrevocabilità. L'accettazione del destinatario è peraltro sempre necessaria per la conclusione del contratto, e può anche risultare dal silenzio che si prolunghi per una certa durata. Vi è dunque sempre incontro di consensi presso il proponente; ma quello del destinatario si deduce dal silenzio da lui mantenuto per un dato termine, durante il quale egli ha il dovere di parlare se intende respingere l'offerta (...)."

(13) Torrente - Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, Milano, 2018, 544.

(14) Per un approfondito esame, cfr. Diurni, *Il contratto con obbligazioni del solo proponente: la tutela dell'oblato*, cit., 693-697.

anche a tale contegno, esattamente come se si trattasse di una dichiarazione espressa di accettazione e così come accade per l'eventuale manifesto rifiuto, possano applicarsi tutte le norme a tutela della corretta formazione ed estrinsecazione della volontà dei contraenti.

Rimarrebbero ferme, dunque, le disposizioni in tema di capacità di agire e di capacità naturale, contenute negli artt. 2, 428, 1425, 1426 c.c., nonché di vizi del consenso, ex artt. 1427 ss. c.c., da un lato, e quelle in tema di contrasto tra voluto e dichiarato, anche in ragione della tutela dell'altrui affidamento, con riguardo all'istituto della simulazione, ex artt. 1414 ss. c.c.

Ambito applicativo dell'art. 1333 c.c..

a) contratti gratuiti e contratti formali

Strettamente connessa all'individuazione della natura giuridica dei contratti con obbligazioni del solo proponente è la determinazione dell'ambito nel quale possa farsi ricorso a tale strumento negoziale.

Anzitutto, concordi sembrano essere gli interpreti nell'inferire dalla rubrica e dalla formulazione dell'art. 1333 c.c. che il relativo alveo naturale di applicazione inerisca ai contratti unilaterali (15), così definiti in quanto, sia sul piano dell'esecuzione della prestazione sia, secondo alcuni, sul piano della creazione del rapporto (16), da essi scaturiscono obbligazioni per una soltanto delle parti.

In particolare, tale *unilateralità* è stata tradotta da gran parte della dottrina e da parte della giurisprudenza (17) in termini di gratuità, nel senso, già sopra esposto (18), di un'obiettiva assenza di controbilanciamento dell'altrui sacrificio economico (e prescindendo da un eventuale, ma nient'affatto necessario *animus donandi*) con quello del contraente non obbligato che, a sua volta, si limiterebbe a far propria la prestazione dedotta convenzionalmente.

Da tale impostazione è, oltretutto, scaturito quell'orientamento (19) che riconosce la natura giuridica di contratto ex art. 1333 c.c. anche alla discussa fattispecie del cd. pagamento traslativo, ossia di quel negozio giuridico, *formalmente* unilaterale, traslativo della proprietà o di altro diritto reale, posto in essere

in adempimento di specifiche obbligazioni di dare, con la peculiarità che quest'ultima *causa solutionis* risulta, tuttavia, *esterna* al negozio medesimo. Da tale filone interpretativo è stato, nella specie, ritenuto che l'istituto non sarebbe altro che una 'proposta di contratto gratuito e atipico'.

Questione ulteriore, *incidenter* affrontata dalla stessa sentenza in commento (20) e sulle cui posizioni ci si soffermerà meglio *infra*, riguarda l'applicabilità dello schema di cui all'art. 1333 c.c. ai contratti formali, anzitutto elencati dall'art. 1350 c.c.

Ci si è chiesti, infatti, se sia sufficiente, ai fini della validità dei negozi *inter vivos*, costitutivi o traslativi dei diritti reali immobiliari di cui alla disposizione *de qua*, che il rispetto del requisito della forma scritta sia limitato alla sola proposta.

In questa prospettiva, si noti, in tema di modalità di conclusione del contratto che, sebbene il comma 5 dell'art. 1326 c.c., ai fini dell'instaurazione dell'assetto negoziale esattamente come congegnato nella proposta, imponga un'accettazione che sia a quest'ultima *conforme*, il comma 4 del medesimo articolo richiede, per l'accettazione stessa, una data forma solo se questa sia stata espressamente determinata nella detta proposta.

Al contempo, non può dubitarsi del fatto che quando il legislatore ha prescritto all'art. 1350 c.c. una specifica forma *ad substantiam actus*, lo abbia fatto rivolgendosi a tutto il contratto, dato dalla combinazione di proposta e accettazione.

Ne consegue che, ammettendo (seppur non concedendo in senso assoluto) la natura contrattuale dei negozi di cui all'art. 1333 c.c. e mancando ontologicamente in essi un'accettazione espressa dell'oblato, la quale, ove comunque resa, avrebbe più che altro la valenza di preclusione preventiva del suo diritto di rifiuto entro un congruo termine, o si riconosce come sufficiente che la sola proposta sia rivestita della forma richiesta dalla legge ovvero si esclude in radice il ricorso ad un simile strumento per i suddetti contratti formali.

Merita sottolineare che la questione ha costituito ampio oggetto di dibattito più che altro nei decenni passati, essendosi la maggior parte degli interpreti allineata (21) sull'assunto per cui, se di contrattualità

(15) Cfr. ad esempio, in tema di fideiussione, Cass. civ., 15 ottobre 2012, n. 17641, in *Mass. Giust. civ.*, 2012, 10, 1213.

(16) Cfr. *supra* note 2 e 3.

(17) Per tutte, Cass. 21 dicembre 1987, n. 9500, in *Giust. civ.*, 1988, I, 1237.

(18) Cfr. *supra* nota 6.

(19) Per una disamina approfondita, si veda Capozzi, *Il contratto in generale*, cit., 36 ss.; si vedano anche Gazzoni, *Manuale di diritto*

privato, 2009, 867 ss.; Sciarrone Alibrandi, *Pagamento traslativo e art. 1333*, in *Riv. dir. civ.*, 1989.

(20) Si veda in merito anche Cass. 30 luglio 2004, n. 14588, inedita.

(21) Cfr. Ravazzoni, *La formazione del contratto*, cit., 356; R. Scognamiglio, *Dei contratti in generale*, cit., 170; Messineo, *Il contratto in genere*, cit., 356.

si vuol parlare rivolgendoci all'art. 1333 c.c. e (come meglio di seguito verrà esposto) volendo ammetter-sene l'utilizzo anche per i negozi dispositivi di diritti reali immobiliari, nel rispetto della prescrizione di cui all'art. 1350 c.c., la sussistenza del requisito formale non può che essere limitata alla (sola) proposta.

Corollario di una simile soluzione, nell'ipotesi sopra menzionata di espressa (benché non necessaria) accettazione che non rispettasse l'imposta forma scritta, sarebbe, in ogni caso, la conclusione del contratto ove, nel termine, l'oblato non manifestasse alcun rifiuto (22).

A fronte di tale principio, un'eccezione è data dal disposto dell'art. 782, comma 2, c.c., in tema di donazione.

In tale caso di contratto unilaterale, la cui gratuità è plasmata anche in ragione del *quid pluris* dell'oggettivo e soggettivo *animus donandi*, tale da far scaturire la cd. causa liberale, tipicamente sottesa a questa tipologia negoziale, il legislatore prescrive che l'accettazione del donatario, ove non sia fatta nell'atto stesso bensì in atto posteriore (nel rispetto, peraltro, della forma pubblica in presenza di due testimoni *ad substantiam actus*, come da combinato disposto degli artt. 782, comma 1, c.c. e 48 l.n.) deve essere notificata al donante ai fini della perfezione della donazione medesima. Dunque, tale ultima accettazione deve essere espressa.

Sebbene, poi, da qualche autore (23) e da qualche sentenza di legittimità (24) sia stato prospettato che la stessa donazione obnuziale ex art. 785 c.c. abbia natura giuridica di contratto con obbligazioni del solo proponente, proprio in ragione delle modalità di conclusione (che non presuppongono il consenso dei nubendi), similari allo schema di cui all'art. 1333 c.c., e dunque che possa integrare un'eccezione alla disciplina dell'art. 782 c.c., la dottrina attualmente prevalente (25) è di opposto avviso.

Il formalismo richiesto dall'art. 782 c.c. sarebbe esclusivamente applicabile alla "dichiarazione" del donante proprio in quanto l'art. 785 c.c. sarebbe l'unica fonte di disciplina di negozio giuridico di

donazione di tipo unilaterale. In altre parole, alcun consenso degli sposi sarebbe necessario, atteso che non si verserebbe in un'ipotesi di contratto.

Segue

b) Contratti ad effetti reali

Ulteriore oggetto di ampia disamina dottrinale e giurisprudenziale, come testimoniato dalla stessa sentenza in rassegna, è la suscettibilità o meno dei contratti ad effetti reali di essere conclusi anche con lo strumento previsto dall'art. 1333 c.c.

In merito, va premesso che la risposta al detto quesito varia, anzitutto, radicalmente a seconda della scelta della tesi interpretativa cui aderire quanto alla determinazione della natura giuridica dell'istituto.

Invero, non potrebbe che adottarsi una soluzione negativa per coloro (26) i quali sostengano la natura giuridica di negozio unilaterale del contratto con obbligazioni del solo proponente.

Ciò in base al dato normativo di cui all'art. 1376 c.c., dal quale, in quanto espressione del cd. principio consensualistico per la stipula dei negozi costitutivi o traslativi di diritti reali, deve necessariamente inferirsi l'imposizione del requisito della bilateralità.

Tuttavia, anche tra i fautori della tesi della natura contrattuale dell'istituto ex art. 1333 c.c. (27), è possibile individuare un orientamento ostativo all'estensione applicativa della disposizione anche ai casi di atti dispositivi di diritti reali.

Generalmente si suole addurre in merito due ordini di ragioni (28).

Prima facie, sul piano letterale, la rubrica nonché il corpo del testo dell'articolo alluderebbero esclusivamente a negozi ad effetti obbligatori.

In seconda battuta, logicamente, prima ancora che giuridicamente, se è vero come è vero che principio generale, cardine del nostro ordinamento giuridico, è che nessuno può assumere obblighi senza il proprio consenso, anche per l'acquisto di diritti reali sarebbe imprescindibile la manifestazione di volontà (positiva)

(22) Interessante in merito alla tipica modalità di conclusione dei contratti ex art. 1333 c.c. e alla forma che la (sola) proposta deve rivestire, è Cass. 31 gennaio 2012, n. 1338, in *Mass. Giust. civ.* 2012, 1, 93, conforme Cass. 31 ottobre 2008, n.26325, con nota di Nicolò Bertotto, in *Riv. not.*, 1, 2010, 157. Si veda, altresì, Cass. 29 marzo 1990, n.2581, in *Mass. Giust. civ.*, 1990, 3.

(23) Azzariti, *Le successioni e le donazioni*, Napoli, 1990, 806; Sacco e De Nova, *Il contratto*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da Sacco, Torino, 1993, 730; Perchinunno, *Il contratto di donazione*, in *Successioni e donazioni*, a cura di Rescigno, II, Padova, 174 e ss.; Damiani, *Il contratto con prestazioni a carico del solo proponente*, Milano, 2000, 245; Cataudella, *Successioni e donazione. La*

donazione, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da Bessone, V, Torino, 2005, 89.

(24) Per tutte, Cass., 2 maggio, 1983, n. 3015: 1615, 1693.

(25) Per tutti, Capozzi, *Successioni e donazioni*, Milano, 2009, 1616.

(26) Cfr., per tutti, Sacco, *La conclusione dell'accordo*, in *Obbligazioni e contratti*, in *Tratt. dir. priv.*, diretto da Rescigno, Torino, 1997, X, 28.

(27) Per una rassegna completa, cfr. Capozzi, *Il contratto in generale*, cit., 294 ss.

(28) Le medesime argomentazioni verranno riprese dalla stessa Cass. 18 giugno 2018, n. 15997, *Guida dir.*, 2018, 34, 26, in commento, come meglio vagiate criticamente *infra*.

dell'oblato, atteso che, naturalmente, anche un'attribuzione in suo favore condurrebbe ad una serie di oneri a suo carico, quali ad esempio quelli inerenti alla manutenzione e conservazione del bene che ne sia l'oggetto. *Ad abundantiam* potrebbe rilevarsi quell'ulteriore corrente interpretativa, invero non troppo seguita (29), che avrebbe addirittura distinto nell'ambito dei contratti costitutivo-traslativi di diritti reali tra quelli in occasione dei quali oneri od obblighi collaterali derivino all'acquirente *ex lege* e quelli che, viceversa, siano essi stessi fonte convenzionale dei suddetti effetti sfavorevoli *a latere*.

Per i primi, si ammetterebbe il ricorso allo strumento *ex art. 1333 c.c.*; non così, invece, per i secondi.

Di opposto avviso è quell'impostazione interpretativa (30) che riconosce la possibilità di concludere contratti ad effetti reali anche a mezzo dello strumento di cui all'*art. 1333 c.c.*

È stato, anzitutto, fatto notare come la rubrica e il testo della disposizione non siano argomento determinante per sostenere la tesi negativa, posta l'assenza di alcun divieto normativo ad un'interpretazione estensiva (non ammettendosi con ciò, si badi, che possa darsi luogo ad un'integrazione analogica).

Quanto al profilo degli eventuali effetti sfavorevoli, derivanti all'oblato dall'acquisto di diritti reali, si è, in contrario, osservato che gli stessi potrebbero ricorrere anche nel caso di assunzione di diritti di credito (come nel caso dell'istituto della *mora credendi*, *ex art. 1206 c.c.*, nell'ambito del diritto delle obbligazioni).

Essi integrerebbero, infatti, oneri collaterali all'acquisto di un diritto, inidonei ad escludere il carattere vantaggioso del trasferimento rivolto al contraente destinatario della proposta.

Anzi, *a fortiori*, nel caso dei contratti traslativi, si ritiene che l'utilità per l'acquirente sia maggiormente determinata e immediata, indipendentemente dalle obbligazioni ad essa accessorie tanto, dunque, da legittimare il ricorso ad una modalità di stipula che non necessiti di una sua espressa manifestazione del relativo consenso.

L'orientamento della Suprema Corte

Tutto ciò posto e passando al caso giurisprudenziale in oggetto, la Corte ha cassato con rinvio la sentenza di secondo grado, sancendo il principio di diritto in forza del quale "L'*art. 1333 c.c.* è applicabile anche ai

contratti con effetti traslativi da una sola parte, purché si tratti di attribuzioni traslative che non comportino alcun onere od obbligo a carico del beneficiario (...)". In particolare, esprimendosi con riguardo ad un atto (reputato) sostanzialmente costitutivo di un diritto reale di usufrutto, ritenendo assorbiti tutti i restanti motivi di ricorso, il Supremo Collegio ha accolto la doglianza di parte attrice, secondo cui la Corte di merito avrebbe errato allorché, al fine di superare l'obiezione che l'*art. 1333 c.c.* non sarebbe utilizzabile in caso di contratto ad effetti reali, si era fondata sul rilievo che le obbligazioni nascenti dall'usufrutto deriverebbero dalla legge (31).

Al contrario, accogliendo l'assunto dei ricorrenti, è stata affermata l'irrelevanza della fonte (legale o convenzionale) degli obblighi collaterali all'acquisto del diritto di usufrutto, ai fini dell'eventuale imposizione ovvero esclusione della necessità del consenso dell'oblato.

Procedendo con ordine, i giudici di legittimità hanno prospettato una soluzione della questione, vagliata in questo scritto, che si colloca a metà strada fra i tradizionali opposti orientamenti esposti *supra*, anche sul piano delle ragioni addotte a sostegno dell'uno o dell'altro.

Anzitutto, in astratto, la Corte ha riconosciuto l'utilizzo dello schema dei contratti con obbligazioni del solo proponente anche per i contratti che si risolvano in attribuzioni unilaterali di diritti reali.

Da una prima lettura, sembrerebbe, dunque, aver aderito alla corrente 'positiva', così come in precedenza qualificata.

Peraltro, dal principio di diritto enucleato potrebbe subito inferirsi, nonostante non ve ne sia espressa traccia nei motivi addotti dalla sentenza, come sia stata sconfessata una delle prime ragioni riportate dai sostenitori della tesi negativa, e cioè l'argomento letterale del presunto riferimento dell'*art. 1333 c.c.* ai (soli) rapporti obbligatori.

Tuttavia, e qui è possibile intravedere le prime 'peculiarità' della pronuncia in esame, sul piano concreto, viene categoricamente negata l'idoneità dell'unilateralità dell'espressione del consenso negoziale ai fini della stipula di contratti ad attribuzioni reali a favore di una sola parte, ove dal vincolo possano scaturire effetti anche solo potenzialmente sfavorevoli per il destinatario della proposta.

(29) Di cui espressione può essere intesa la stessa sentenza della Corte d'Appello de L'Aquila, del 4 febbraio 2013, cassata con rinvio dalla sentenza di legittimità in rassegna.

(30) Cfr. per tutti, in dottrina, Ravazzoni, *La formazione del contratto*, cit., 351; Gazzoni, *Manuale*, cit., 867 ss.; Scarrone

Alibrandi, *Pagamento traslativo e art. 1333*, cit., 535 ss. In giurisprudenza, cfr., per tutte, Cass. 21 dicembre 1987, n. 9500, cit.

(31) Segnatamente quelle di cui agli artt. 1001 ss. c.c.

In altre parole, nelle ipotesi di suddette e, si ripete, senza che possa far differenza alcuna la fonte degli obblighi connessi all'acquisto del diritto reale, i giudici di legittimità è come se avessero privato di rilievo negoziale quel comportamento legalmente tipizzato, a cui gli stessi avrebbero (un momento prima) riconosciuto idoneità sul piano della produzione degli effetti.

Seguendo, poi, il ragionamento della Corte, il necessario corollario, afferendosi al campo dei diritti reali, non potrebbe che esser quello di affermare l'imprescindibilità, in un contesto di bilateralità, della forma scritta *ad substantiam actus*, tanto per la proposta quanto per l'accettazione, con la quale ultima l'oblato debba, contestualmente, esprimere il proprio consenso anche all'assunzione di una serie di obblighi. Il mancato rispetto di tale requisito formale dovrebbe, pertanto, condurre alla nullità del negozio, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1350, n. 2), 1325, n. 4), 1418, comma 2, c.c.

Osservazioni critiche

Limitandosi ai profili del ricorso su cui si è pronunciata la Suprema Corte e alla luce della rassegna sopra esposta in merito ai diversi orientamenti interpretativi sulla compatibilità del modello racchiuso nell'art. 1333 c.c. con i contratti ad effetti reali, occorre esaminare i punti della sentenza che, si ritiene, si spongono maggiormente alla critica.

Indipendentemente dalla tesi alla quale si intenda aderire, il principio di diritto enucleato dai giudici di legittimità appare, invero, contraddittorio, sia sul piano logico sia su quello giuridico e scarno, a questo punto, sembrano le ragioni che ne sono state poste a suffragio.

Come anticipato, ad una prima sommaria lettura della sentenza, potrebbe ritenersi che la Cassazione abbia preso posizione in favore della corrente 'positiva', ammettendo un'interpretazione estensiva della fattispecie dei contratti con obbligazioni del solo proponente e consentendone, dunque, l'applicazione anche ad ipotesi di contratti definibili 'ad attribuzioni reali del solo proponente'.

È, infatti, dalla stessa affermato, testualmente, nella parte motiva della sentenza che "...È opinione diffusa in dottrina che l'art. 1333 c.c. sia applicabile anche ai contratti con effetti traslativi da una sola parte. Deve trattarsi, però, di attribuzioni traslative che non comportino alcun onere od obbligo a carico del beneficiario. [...] Sulla stessa linea è la giurisprudenza di questa Suprema Corte, secondo cui la ratio dell'art.

1333 c.c. 'risiede nel fatto che al destinatario della proposta dal contratto possono derivare soltanto vantaggi' [...]

Corollario di tale assunto sarebbe, come già si è detto, versandosi in un'ipotesi di contratti formali, l'adesione alla tesi in forza della quale, ai fini della validità dell'atto, sarebbe sufficiente il rispetto della forma scritta per la sola proposta negoziale formulata dal dante causa, nulla, viceversa, richiedendosi con riguardo al contegno passivo dell'oblato, cui il legislatore ricollegerebbe un predefinito valore negoziale.

Almeno, questa dovrebbe essere la soluzione cui pervenire, salvo voler ritenere che la sentenza in oggetto abbia inteso limitare il suddetto principio di diritto a contratti ad effetti reali aventi ad oggetto esclusivamente beni mobili, dunque non riconducibili alle prescrizioni dell'art. 1350 c.c.

Pensiero quest'ultimo del tutto lontano dalla realtà dei fatti, atteso che la sentenza, chiaramente, si occupa di un caso di attribuzione di usufrutto immobiliare.

Tuttavia, se questa è la premessa sulla quale poggia la massima giurisprudenziale in rassegna, la contraddizione denunciata emerge dalla *condicio sine qua non*, cui la Corte ha subordinato la sua stessa affermazione.

È stato, infatti, contemporaneamente, negato il ricorso all'art. 1333 c.c. tutte le volte in cui dal contratto costitutivo/traslativo di diritti reali possono scaturire effetti sfavorevoli per l'oblato.

Ancora una volta, si legge, a conferma di tale interpretazione, nel corpo del provvedimento che "... La presenza di un pregiudizio anche solo potenziale (si pensi agli oneri di custodia, gestione e tributari che gravano sul proprietario o sull'usufruttuario) impone la necessaria accettazione del destinatario."

Ebbene, tale enunciato, in astratto, risulterebbe ineccepibile, posto il principio generale, più volte citato, in forza del quale nessuno può essere gravato da obbligazioni alla cui assunzione non abbia manifestato alcun consenso.

Cionondimeno, in concreto, le incongruenze della pronuncia in rassegna emergono dagli esempi, citati dai giudici, quali casi paradigmatici di tali possibili obblighi.

Infatti, gli stessi non hanno prospettato la necessità del consenso dell'acquirente nelle ipotesi di contratti bilaterali, *rectius* onerosi, se non addirittura ad attribuzioni corrispettive, in cui anche l'acquirente, dal canto suo, sia tenuto all'esecuzione di una prestazione di dare, fare o non fare.

Queste fattispecie sono, infatti, quelle pacificamente ricondotte anche dai sostenitori della tesi positiva al concetto di bilateralità e onerosità del contratto che, innegabilmente, sfugge all'ambito di applicazione dell'art. 1333 c.c.

Piuttosto, la Corte di cassazione in questo caso, coniano, magari inconsapevolmente, un *ibrido giuridico*, ha definito, da un lato, essa stessa i contratti con attribuzioni reali da una sola parte quali contratti unilaterali che, quindi, a rigor di logica, per loro stessa ammissione, dovrebbero rientrare nel novero dei contratti stipulabili senza espressa accettazione del destinatario della proposta.

Ma, dall'altro lato, ha negato la detta natura unilaterale ai medesimi contratti quando, cioè (si conceda) *sempre*, all'acquisto del diritto reale siano connessi effetti, anche *ex lege*, sfavorevoli per l'acquirente.

A rimarcare la 'peculiare' conclusione sono stati riportati, come detto, alcuni esempi, quali "...oneri di custodia, gestione e tributari che gravano sul proprietario o sull'usufruttuario...".

Ora, attese le scarse motivazioni riportate a sostegno di simili affermazioni, se ci si attiene al testo della sentenza, non si può che rimanere, quantomeno, stupiti del fatto che la Corte prospetti come ipotesi tradizionale, 'pura', di acquisto *gratuito* di diritti reali (l'unica, cioè, suscumbibile entro l'art. 1333 c.c.) quella in cui l'avente causa, una volta intervenuto il trasferimento o, comunque, in occasione dello stesso, sia ontologicamente esonerato da tutti gli obblighi derivanti dalla titolarità del diritto stesso, con il corollario che, ove, viceversa, ne fosse gravato, il contratto perderebbe la sua gratuità e 'unilateralità', necessitando anche del consenso dell'oblato.

Una simile impostazione sarebbe totalmente avulsa dalla realtà, in cui gli obblighi *collaterali* e *legali*, genericamente citati dai giudici sono, invece, conaturati essi stessi nella titolarità di un diritto reale. E allora, se si volesse dare una coerenza logica e giuridica al ragionamento della Corte, si dovrebbe arrivare a concludere che l'art. 1333 c.c. sarebbe applicabile anche in punto di costituzione/trasferimento di diritti reali, solo ove accompagnato da patti

aggiuntivi al contratto, con cui il dante causa si accollasse ogni ulteriore onere scaturente dall'acquisto in favore dell'oblato.

Soluzione, quest'ultima, che sembra davvero eccessiva e, soprattutto, lontana dallo stesso pensiero della Corte.

Rimane, pertanto, il rilievo del carattere a dir poco ossimorico di una pronuncia giurisprudenziale che, da un lato, in punto di soluzione, aderisce, in astratto, alla teoria positiva, ammettendo il ricorso alla fattispecie di cui all'art. 1333 c.c. anche per atti aventi ad oggetto diritti reali, ma poi, sconfessando se stessa, limita il campo applicativo del medesimo articolo, adducendo una delle tipiche ragioni invece riportate dai sostenitori della tesi negativa, quale l'ontologica esistenza di oneri collaterali (fiscali *in primis*) che accompagnano l'acquisto, anche gratuito, di un qualunque diritto reale.

Conclusivamente, merita osservare che, forse, più semplicemente, la Suprema Corte avrebbe potuto prendere una posizione maggiormente netta, optando, come sembrerebbe aver fatto *prima facie*, per l'ammissibilità *tout court* di contratti ad effetti reali, conclusi ai sensi dell'art. 1333 c.c.

Così facendo, si sarebbero, poi, superate le principali obiezioni, sollevate dai sostenitori della tesi "negativa", ricordando, anzitutto, come l'assunzione di obblighi collaterali all'acquisto di un diritto costituirebbe effetto naturale dello stesso, non invalidando la gratuità e unilateralità dell'attribuzione.

Così ragionando, infatti, sarebbe sufficiente quel medesimo consenso che il legislatore inferirebbe dal mancato rifiuto dell'oblato, senza, dunque, che possa neppure considerarsi necessaria la forma scritta per la valida manifestazione dello stesso.

Seguendo tale impostazione, sarebbe pure risolta la questione della tutela del destinatario della proposta *ex art. 1333 c.c.*, sul presupposto dell'ammissione, come sopra anticipato, dell'applicazione degli ordinari rimedi codicistici a presidio della corretta formazione ed estrinsecazione della volontà negoziale, già sopra citati, anche al suo comportamento legalmente tipizzato.