

in modo chiaro ed univoco e deve tendere alla conclusione di un determinato specifico contratto (1).

Omissis. — *Motivi:* Con unico motivo l'appellante principale sostiene che la denuncia del contratto verbale

(1) **Brevi considerazioni
in tema di conclusione del contratto.**

Con la presente sentenza viene riproposta all'attenzione del lettore la problematica afferente alla conclusione del contratto. In verità, è appena il caso di osservare che nella concreta fattispecie, la decisione della Corte d'appello di Bari muove dalla considerazione dell'efficacia probatoria della denuncia di contratto verbale di locazione, sottoscritta soltanto da una parte e presentata ad un ufficio del registro a scopi fiscali. Ma a meglio vedere, la trattazione e la conseguente risoluzione della questione attinente all'efficacia probatoria della cennata denuncia non costituiscono che un momento, sia pure di non poco valore, nella economia della sentenza. Laddove, invece, argomento centrale della stessa è stabilire se le parti abbiano o meno inteso concludere — e di fatto abbiano concluso — un nuovo contratto di locazione sostitutivo di quello precedentemente intercorso tra le medesime ed ormai scaduto. Orbene, a tale scopo, nel momento in cui la Corte si pronuncia nel senso di non ritenere la menzionata denuncia prova certa, completa ed univoca della locazione di un immobile (poiché essa denuncia non è che una dichiarazione unilaterale diretta, per altro, non ad una controparte, bensì ad un ufficio fiscale), la Corte si pone per ciò stesso nella condizione di dover necessariamente affrontare e risolvere il problema del quando un contratto possa astrattamente ritenersi concluso, per poi verificare, in base ai principi affermati, se nel caso concreto esso si sia effettivamente concluso. Ciò spiega l'interesse per la problematica attinente alla conclusione del contratto e la ragione di dedicarvi le brevi considerazioni che seguono.

Quand'è, dunque, che un contratto può ritenersi validamente concluso? A tenore della regola enunciata nella decisione di che trattasi, si avrebbe valida conclusione soltanto quando le parti abbiano raggiunto ed espresso un accordo su *tutti* gli elementi che concorrono a formare il negozio giuridico; e fermo restando che l'incontro delle volontà concorrenti debba risultare inequivocabilmente finalizzato alla conclusione di un determinato specifico contratto.

Il principio sopra menzionato si colloca nell'ambito di un filone interpretativo che ha trovato già diffuso e puntuale riscontro in numerose altre pronunce giurisprudenziali¹⁾, nonché nella dottrina più recente²⁾.

Ma ad onor del vero, accanto a tale orientamento, se ne trova affermato un altro secondo cui, per la conclusione di un certo contratto, non occorrerebbe l'accordo sull'insieme dei suoi elementi, bensì sarebbe sufficiente il perfezionamento dell'accordo sui soli punti essenziali³⁾. Tale diversità interpretativa, riscontrabile nelle pronunce in merito, fissa i termini della questione che senza dubbio vale la pena di approfondire.

Secondo taluni autori⁴⁾, la relazione intercorrente tra gli orientamenti sopra indicati, si porrebbe nel rapporto di eccezione a regola, nel senso cioè che mentre la considerazione della necessaria globalità dell'accordo costituirebbe la regola, la sufficienza del consenso limitato ai punti essenziali ne costituirebbe l'eccezione⁵⁾.

Secondo altri⁶⁾, la diversità interpretativa suddetta, sarebbe piuttosto conseguenza di una contraddizione di fondo entro cui

¹⁾ Tra le molte cfr. Cass., 20 gennaio 1979, n. 457, in *Mass. Giur. It.*, 1979; Id., 23 gennaio 1978, n. 298, in *Giur. It.*, 1979, I, 1, 147, con nota di E. ROPPO; Trib. Casale Monferrato, in *Dir. Maritt.*, 1978, 106; Cass., 10 ottobre 1975, n. 3252, in *Mass. Giust. Civ.*, 1975, 1523; Id., Sez. un., 20 luglio 1971, n. 2363, in *Giur. It.*, 1972, I, 1, 907; App. Roma, 15 maggio 1956, in *Rep. Giust. Civ.*, 1957, voce « Obbligazioni e contratti », n. 142; inoltre da ultimo cfr. pure Cass., 7 ottobre 1981, n. 5261, in *Giust. Civ.*, 1982, I, 1978.

²⁾ Cfr. OSTI, voce « Contratto », in *Noviss. Dig. it.*, IV, Torino, s. d., ma 1959, 209 e segg.; MESSINEO, *Dottrina generale del contratto*, 3ª ediz., Milano, 1948, 135; CATAUDELLA, *Sul contenuto del contratto*, Giuffrè, 1966, 205.

³⁾ Cass., 18 febbraio 1967, n. 408, in *Foro Pad.*, 1968, I, 481, con nota di VITUCCI; Id., 19 novembre 1963, n. 2995, in *Giur. It.*, 1964, I, 1, 757; Id., 19 maggio 1961, n. 1195, *ivi*, 1962, I, 1, 1209; Id., 1º dicembre 1956, n. 4452, *ivi*, 1957, I, 1, 698.

di affitto presentata il 26 agosto 1977 da Annunziata Iodice all'ufficio del registro di Barletta costituisce la prova che il 24 agosto 1977 venne stipulato un nuovo contratto di locazione, per la durata di un anno, dei locali siti in Barletta, corso Vittorio Emanuele, n. 10 e 12; chiede

si dibatte la nostra giurisprudenza, « contraddizione inconciliabile in linea teorica, ed a prima vista non facile a spiegarsi praticamente ».

E che vi sia un che di contraddittorio nelle pronunce in argomento sarebbe pure confermato, per altra via, dall'ulteriore considerazione che la distinzione tra elementi essenziali ed accessori di un contratto, sarebbe giustificabile soltanto a contratto già sorto⁷⁾, ed al solo scopo di accertare mediante una valutazione « a posteriori » la validità di un determinato negozio, mediante la verifica della presenza di quegli elementi che *ex post*, « soltanto una volta sorto il contratto cioè, possano all'eventuale interprete apparire come essenziali ».

Conseguentemente, subordinare la conclusione di un contratto al riscontro dell'accordo sui soli elementi essenziali, significherebbe rendere pericolosamente malcerto il momento della effettiva conclusione del contratto che invece si verificerebbe soltanto una volta raggiunto l'accordo su tutti gli elementi in discussione, rendendosi dunque superflua qualsivoglia distinzione tra elementi essenziali ed accessori.

L'impostazione che viene data al problema nei termini in cui appare da questa rapida panoramica di dottrina e giurisprudenza senza dubbio è corretta, ma ancora parziale. Ragion per cui — ed al fine di tentare un approccio unificante della questione *de qua* — ad opinione di chi scrive, quanto mai proficuo sembra, invece soffermare l'analisi sul momento dell'espressione della concorde volontà contrattuale delle parti. Invero, è innegabile che nell'ambito del delicato procedimento formativo dell'accordo contrattuale sia possibile individuare la presenza di due momenti ben precisi (pur se la distinzione è meramente concettuale dato che i due momenti medesimi costituiscono entrambe aspetti di un unico fenomeno: conclusione del contratto): il primo durante il quale le parti si adoperano nella determinazione dei termini della regola contrattuale; il secondo, caratterizzato dall'espressione della concorde volontà delle parti⁸⁾.

Orbene, una considerazione che si limitasse alla sola valutazione del primo dei due momenti, sarebbe per ciò stesso parziale e lacunosa dal momento che potrebbe darsi l'ipotesi di un contratto che non sia possibile ritenere concluso pur in presenza di un accordo su tutti i suoi elementi, qualora difetti nelle parti la consapevolezza del valore impegnativo dell'accordo raggiunto. Quindi, se non v'è dubbio che i due momenti sopra rilevati nella gran parte dei casi appaiono collegati tra di loro in modo da costituire l'uno il presupposto dell'altro anche in ragione di una certa consequenzialità logico-temporale, è altrettanto innegabile che possa esservi tra le parti una ferma oltre che concorde volontà di sottomettersi alla regola contrattuale anche prima che l'accordo sia stato raggiunto ed espresso sull'insieme degli elementi che esso contratto costituiscono. Tale considerazione se esatta, induce a concentrare l'attenzione, ai fini dell'accertamento del momento conclusivo di un certo contratto, sull'elemento della comune consapevolezza del valore impegnativo dell'accordo raggiunto e sulla sua manifestazione.

Di conseguenza viene naturale ritenere che il contratto si concluda allorché le parti abbiano espresso la volontà di assoggettarsi alla regola contrattuale sia avendo realizzato l'accordo su tutti gli elementi del contratto medesimo, sia solo su quelli essenziali approntandone il « contenuto minimo » con il determinarne l'oggetto⁹⁾.

⁴⁾ MIRABELLI, *Dei contratti in generale*, in *Commentario del cod. civ.* dell'Utet, Torino, s. d., ma 1958, 232.

⁵⁾ Eccezione ammissibile, per altro, solo qualora la disciplina dei punti non espressamente trattati e relativamente ai quali difetti l'accordo, sia desumibile da altra fonte.

⁶⁾ V. VITUCCI, *I profili della conclusione del contratto*, Milano, 1968, 210.

⁷⁾ Così G. B. FERRI, *In tema di formazione progressiva del contratto e di negozio formale per relationem*, in *Riv. Dir. Comm.*, 1964, II, 192.

⁸⁾ Cfr. VITUCCI, *Contenuto minimo e conclusione del contratto*, nota a Cass., 18 febbraio 1967, n. 408, in *Foro Pad.*, 1968, I, 481.

⁹⁾ Nel quale ultimo caso potendosi gli ulteriori elementi ricavare « attraverso quel comportamento di buona fede cui sono tenuti tutti i contraenti ». Così Cass., 20 maggio 1966, n. 1288, in *Foro Pad.*, 1968, I, 483.

quindi che venga dichiarato valido detto nuovo contratto a tutti gli effetti di legge, compreso quello di eventuali proroghe.

L'appello è infondato. Un contratto può ritenersi validamente concluso solo quando le parti abbiano raggiunto ed espresso un accordo su tutti gli elementi che concorrono a formare il negozio giuridico. La concorde volontà delle parti deve essere manifestata in modo chiaro ed univoco e deve tendere alla conclusione di un determinato specifico contratto. L'insufficienza di prove in ordine alla manifestazione di una volontà contrattuale, si risolve a danno di chi sostiene l'avvenuta conclusione del contratto. La denuncia di contratto verbale di locazione presentata ad un ufficio del registro, sottoscritta soltanto da una parte, non può costituire prova certa, completa ed univoca della locazione di un immobile; poiché sostanzialmente è una dichiarazione unilaterale ed è diretta non ad una controparte ma ad un ufficio fiscale. Nella concreta fattispecie, la Iodice ha eccepito di aver presentato il 26 agosto 1977 all'ufficio del registro la denuncia di contratto verbale di locazione esclusivamente a scopo fiscale, nella previsione (dimostratasi poi fondata) che la Borraccino avrebbe continuato ad occupare l'immobile per un altro anno durante la fase di esecuzione dello sfratto; la Borraccino, infatti, rilasciò i locali il 26 agosto 1978. Il comportamento tenuto dalla Iodice dopo il passaggio in giudicato della sentenza del 9 giugno 1977 del Pretore di Barletta, dimostra che l'appellata non ebbe la volontà di stipulare un nuovo contratto di locazione. La Iodice, invero, il 24 settembre 1977 notificò alla Borraccino la sentenza del pretore in forma esecutiva e le intimò precetto di rilascio dei due vani. La Borraccino propose opposizione, la Iodice resistette ed il pretore con

ordinanza del 28 novembre 1977 rigettò l'opposizione e fissò l'esecuzione dello sfratto. Tutta la condotta tenuta dalla Iodice, dopo la sentenza del Pretore di Barletta, manifesta la persistente volontà di dare esecuzione alla medesima sentenza e di non rinnovare quindi il contratto di locazione; poiché l'appello principale proposto dalla Borraccino deve essere rigettato. — *Omissis*.

TRIBUNALE ROMA, 8 ottobre 1981 — D'OVIDIO *Presidente* ed *Estensore*. — Brandi (avv. Modafferi) - Ruggeri (avv. Rizzacasa).

Avvocato e procuratore — Procura alle liti — Mandato — Rapporto interno — Prova (C. c. artt. 1387 e segg., 1704 e segg.).

La procura, come atto unilaterale che legittima il procuratore a trattare con i terzi in nome e per conto del rappresentante, esercita, di per sé sola, funzioni meramente autorizzative che giustificano all'esterno i poteri di cui il procuratore si assume investito, ma non suppongono necessariamente l'esistenza di un sottostante contratto interno di mandato (anche professionale) tra rappresentante e rappresentato; conseguentemente il rapporto contrattualmente impegnativo per le parti contraenti (che la procura non porta alla luce) deve essere dimostrato da chi lo invoca come fonte di obbligazione (1).

(1) **Sull'onere della prova del mandato con rappresentanza conferito a mezzo di procura.**

1. Il tribunale ha negato il compenso ad un professionista, che aveva trattato e concluso favorevolmente una controversia tributaria su mandato della cliente, esplicitamente risultante dall'atto di procura, assumendo che il professionista non aveva assolto l'onere di provare: a) l'esistenza del rapporto contrattualmente impegnativo tra le parti, rispetto al quale la procura era « muta »; b) che l'attività da lui spiegata fosse riconducibile, tramite delega rilasciatagli, al precedente incarico contrattuale che egli assumeva essergli stato conferito dalla cliente.

Quanto al punto a) ha negato il tribunale che la procura, quale atto unilaterale, che abilita il procuratore a trattare con i terzi in nome e per conto del rappresentato, è atto che giustifica all'esterno solo i poteri, di cui il procuratore è investito, ma non presuppone necessariamente l'esistenza di un sottostante contratto interno di mandato tra rappresentante e rappresentato; quanto al punto b), ha escluso il tribunale l'esistenza di un contratto d'opera tra le parti in considerazione che la delega, che abilitava il professionista alla trattativa con gli uffici finanziari, gli era stata rilasciata su indicazione del padre di lui, del quale soltanto la Brandi era cliente, per esigenze interne di organizzazione professionale ed al solo scopo di legittimare un terzo (estraneo al rapporto) a trattare con i funzionari competenti all'accertamento fiscale.

La decisione appare frutto di evidente equivoco sulla natura della procura, del mandato con rappresentanza, del contratto professionale e sull'onere della prova, che in materia incombe alle parti in relazione al contenuto e ai limiti della procura e alla sua opponibilità, come fonte probatorio del contratto di mandato, nei confronti del mandante per il rispetto dell'obbligo, a lui incombente, di pagare al mandatario il compenso che gli spetta a tenore dell'art. 1720 c. c.

La soluzione del caso deriva necessariamente dal risultato dell'indagine, precipuamente dogmatica, che ci proponiamo di operare al fine di stabilire e di accertare se dal contenuto tipico del-

ve essere fornita la prova, oltre che i comportamenti posteriori alla conclusione del contratto; difficoltà che comunque non può intaccare che in misura minima la validità del principio suddetto. Cfr. Cass., 29 giugno 1977, n. 2835, in *Giust. Civ.*, 1977, I, 1474 e riferimenti ivi contenuti.

E con ciò, si osservi, non si direbbe nulla di nuovo, riprendendosi semplicemente le fila di un ragionamento che è e rimane unico.

Infatti non può sfuggire all'occhio dell'osservatore attento che al di là dell'apparente diversità formale, unica sia la *ratio decidendi* volta a volta applicata, nelle decisioni qui considerate che è quella del rispetto dell'« intento manifestato dalla parte »¹⁰⁾.

A tale criterio si è ispirato pure il Collegio giudicante nella presente decisione. Al riguardo valga, anzi, la considerazione che la problematica della conclusione del contratto emerge in tutta la sua evidenza proprio in tema di contratto verbale (nella specie di locazione), laddove, invece, nel caso di contratti redatti per iscritto, l'esistenza di un documento firmato dalle parti, costituisce un valido ausilio, quanto meno sotto il profilo della prova, ai fini dell'accertamento del momento conclusivo del contratto medesimo. Per cui a maggior ragione rileva, nella concreta fattispecie in esame, l'importanza risolutiva del succitato principio dell'« intento manifestato dalla parte ». È alla stregua di quest'ultimo, infatti, che il Collegio giudicante ha ravvisato l'iniquità del comportamento tenuto dall'appellata a comprovare l'esistenza di una concorde volontà di concludere un determinato specifico contratto. Il suddetto comportamento, piuttosto, appare come sintomatico di una ferma intenzione della parte di dare esecuzione alla sentenza di cessata proroga legale di locazione, precedentemente intercorsa tra le parti medesime, e non già quindi di rinnovazione del contratto.

Tale principio costituisce, pertanto, il criterio unificatore delle decisioni oggetto delle nostre considerazioni. Infatti, se si considera, ai fini della conclusione del contratto, l'intenzione manifestata dalla parte, non è chi non veda come vi possa essere una stata dalla parte, non è chi non veda come vi possa essere una chiara ed univoca intenzione di sottomissione alla regola contrattuale, tanto nell'ipotesi in cui l'accordo risulti su tutti gli elementi, quanto solo su quelli essenziali¹¹⁾. In ciò deve cogliersi dunque la ragione del vario oscillare delle decisioni giurisprudenziali diverse e contraddittorie solo apparentemente, ma sostanzialmente accomunate dal rispetto di un unico criterio decisionale.

MICHELE ROMA.

¹⁰⁾ SACCO, *Il contratto*, in SACCO, DE NOVA, *Obbligazioni e contratti*, in *Trattato di diritto privato* diretto da P. RESCIGNO, Torino, 1982, 45; in giurisprudenza da ultimo v. Cass., 20 gennaio 1981, n. 477, in *Giur. It.*, 1981, I, 1, 1282.

¹¹⁾ Va da sé che l'affermazione di tale principio comporta una difficoltà valutativa che tocca innanzitutto i modi in cui de-