

La proposta irrevocabile (o ferma)

Sommario:

- A) Natura Giuridica;
- B) Il Termine;
- C) La Disciplina.

art 1329 c.c. revoca della proposta e della accettazione: Se il proponente si è obbligato a mantenere ferma la proposta per un certo tempo, la revoca è senza effetto.

Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, la morte o la sopravvenuta incapacità (414) del proponente non toglie efficacia alla proposta, salvo che la natura dell'affare o altre circostanze escludano tale efficacia.

Per meglio tutelare la certezza dei commerci, il codice civile prevede una serie di ipotesi dove la proposta (e a volte anche l'accettazione) non sono revocabili.

Come si vede dall'art. 1329 c.c. il proponente per accentuare la serietà della sua proposta, la rende irrevocabile e, di conseguenza, sarebbe inefficace la sua eventuale revoca. Tale previsione, in altre parole, si spiega con l'esigenza di consentire all'oblato, generalmente esposto all'esercizio del potere di revoca da parte del proponente, di poter contare con certezza sulla conclusione del contratto alle condizioni indicate nella proposta.

Questo, però, non vuol dire che il proponente debba essere legato vita natural durante alla sua proposta; accade, infatti, che la revoca è efficace nel caso in cui giunga dopo la scadenza del termine di efficacia della proposta e sempre che, nel detto termine, non sia giunta al proponente l'accettazione del contratto. Non c'è poi bisogno di aspettare la scadenza del termine di efficacia nel caso in cui l'oblato (e cioè l'altra parte) la rifiuti o l'accetti in maniera difforme.

A) Natura giuridica

La dottrina è divisa in ordine al problema della natura giuridica della proposta irrevocabile.

- 1) **Tesi (teoria unitaria – Gazzoni – Messineo – Scognamiglio – Santoro – Passarelli):** **negozio** (di natura negoziale e non prenegoziale) **unilaterale di carattere procedimentale**, che attribuisce all'oblato il diritto potestativo (soggezione e non è un obbligo - avendo gli stessi **effetti della proposta comune**, salvo il carattere precario di quest'ultimi, in conseguenza del potere di revoca spettante al proponente – efficacia valevole per questo tipo di proposta ma non per quella irrevocabile tacita, laddove è previsto il risarcimento del danno verso l'accettante, proprio sulla base dell'obbligo assunto dall'oblato), **di concludere il contratto, analogamente all'opzione.** Infatti secondo la Supreme Corte, l'opzione, a

differenza della proposta irrevocabile, ha natura di negozio giuridico bilaterale; mentre, infatti, nella proposta irrevocabile vi è una parte che avanza una proposta contrattuale ed unilateralmente si impegna a mantenerla ferma per un certo tempo, nella opzione vi sono due parti che convengono che una di esse resti vincolata dalla propria dichiarazione mentre l'altra resta libera di accettarla o meno; in entrambi i casi, perciò, vi è una proposta contrattuale irrevocabile ma mentre nel primo (art. 1329 c. c.) la irrevocabilità dipende esclusivamente dalla volontà, dall'impegno unilaterale del proponente, nel secondo (art. 1331 c. c.) la irrevocabilità dipende da una convenzione tra le parti, le cui volontà devono quindi essere espresse ed incontrarsi. **Cass. civ., Sez. II, 07/04/1987, n. 3339**

- 2) **Tesi (teoria della doppia dichiarazione – Tamburino)**: duplice dichiarazione, perché affianco alla proposta ordinaria ex art 1326 – di per sé revocabile – vi sarebbe una rinuncia (negozio giuridico – contestuale o successivo) al potere di revoca.

La prima tesi appare preferibile (a parere di chi scrive) – *Capozzi – Gazzoni - Messineo – Scognamiglio – Santoro – Passarelli*: perché secondo Capozzi

- A) la seconda ha difficoltà a spiegare come mai alla sopravvenuta morte o alla sopravvenuta incapacità non consegue la caducazione della proposta irrevocabile mentre la proposta di cui all'art. 1326 non può sopravvivere alla morte o all'incapacità sopravvenuta del proponente.
- B) È stato inoltre osservato che la seconda tesi si rileva artificiosa e non trova sostegno nel testo legislativo il quale indica un unico atto e non una duplicità di atti.

In una recente pronuncia, la Corte di Cassazione ha chiarito non poco cosa si intende per proposta irrevocabile ovvero: l'irrevocabilità della proposta contrattuale "a fermo" o "ferma", consiste nella temporanea privazione degli effetti di una eventuale revoca voluta dal proponente ed ha lo scopo di accordare al destinatario per l'accettazione della proposta uno *spatium deliberandi* maggiore di quello ordinariamente necessario secondo la natura degli affari o secondo gli usi (articolo 1226 comma II Codice Civile). **Elemento normativamente richiesto per la irrevocabilità è la determinazione del tempo per il quale il proponente è obbligato a mantenere ferma la proposta e l'essenzialità e la funzione del termine escludono che la limitazione della facoltà di revoca della proposta, riconosciuta in via generale al proponente sino alla sua accettazione dall'articolo 1328 Codice Civile, possa risolversi nella negazione di tale facoltà e nella subordinazione dell'efficacia della proposta esclusivamente alla volontà del suo destinatario.**

Secondo la Cassazione, laddove il tempo di irrevocabilità venga fatto cessare con la sottoscrizione del contratto preliminare o, in difetto di questa, con il rogito notarile di trasferimento della proprietà, che con la creazione di un vincolo contrattuale esauriscono la funzione della proposta, **deve negarsi che all'irrevocabilità sia stato previsto un termine, poiché la necessaria temporaneità della stessa presuppone che alla scadenza di esso il proponente riacquisti la possibilità di esercitare la facoltà di revoca.** (Corte di Cassazione - Sezione Seconda Civile, **Sentenza 5 agosto 2010, n. 18001**) In altre parole ove il termine di irrevocabilità della proposta contrattuale, ex art. 1329 cod. civ., sia stato fissato dalle parti in coincidenza con la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita o, in difetto, con il rogito notarile di trasferimento della proprietà, deve negarsi l'esistenza stessa della sua apposizione alla proposta.

B) Il termine

che cosa accade se il termine non è fissato?

Un tempo *la giurisprudenza ammetteva* che poteva essere applicato analogamente l'art.1183 (esigere immediatamente la prestazione se non è determinato il tempo in cui la prestazione deve essere eseguita) in materia di termine di adempimento, *ma il richiamo era chiaramente erroneo* perché questa norma intende risolvere un problema di esecuzione della prestazione, che presuppone venuta in vita validamente l'obbligazione da eseguire mentre nel caso della proposta irrevocabile un contratto e quindi un'obbligazione da adempiere non è ancora venuta in vita.

Secondo altra impostazione un termine non sarebbe invece giammai necessario in quanto dovrebbe applicarsi l'art.1326^{2° co} quindi sarebbe fissato dalla natura dell'affare o secondo gli usi.

In tal modo però si compie una certa commistione *tra termine di efficacia e termine di irrevocabilità* della proposta (*Capozzi*).

- 1) *Tesi (teoria unitaria)*: richiama gli art 1379 e 1817 per dedurre che il giudice potrebbe fissare un termine conveniente o ritenere caduca la proposta, se tale termine è trascorso, in relazione agli interessi di entrambe le parti. Ma l'analogia non può operare nemmeno con riguardo all'art.1331 (opzione), attesa la diversità degli interessi in giuoco e l'assenza di un contratto. **Pertanto il negozio unilaterale, privo del termine che ne costituirebbe elemento essenziale, dovrebbe essere nullo, salvo convertirsi** in proposta semplice, con fissazione di un termine stesso ex art 1326^{2° co}.
- 2) *Tesi (teoria della doppia dichiarazione)*: ritiene che il termine di irrevocabilità riguardi la dichiarazione di rinuncia al potere di revoca, cosicché se il proponente non fissa il termine la rinuncia è nulla e la proposta non sarà irrevocabile, ma semplice ed il termine entro il quale essa dovrà essere accettata, mancando la fissazione da parte del proponente, sarà stabilito ex art 1326^{2° co}.

Se il termine scade senza che sia intervenuta accettazione:

- 1) *Tesi (unitaria)*: poiché non si potrebbe distinguere tra termine di irrevocabilità e di efficacia, la proposta in ogni caso cadrebbe. Secondo la Corte di legittimità nella proposta irrevocabile prevista dall'art. 1329 c. c., l'irrevocabilità costituisce una qualità intrinseca della proposta stessa che permane fino a quando con la scadenza del termine viene automaticamente a caducarsi senza che all'uopo occorra una qualsiasi sua revoca, salva una diversa volontà del proponente cui, nell'ambito della autonomia privata, non può negarsi il potere di dar vita ad una proposta irrevocabile ma scindibile da tale sua qualità e quindi capace di sopravvivere, una volta scaduto il termine, come semplice proposta revocabile ex art. 1328 c. c. (nei limiti di tempo di cui all'art. 1326, 2° comma, c. c.). **Cass. civ., Sez. II, 29/08/1991, n. 9229**
- 2) *Tesi (doppia dichiarazione)*: se risulta che il termine di irrevocabilità non era, per volontà del proponente, anche di efficacia, la proposta potrebbe essere accettata se, in base alla natura dell'affare o degli usi, tale termine di efficacia debba ritenersi ancora non scaduto,

salvo che sia intervenuta revoca da parte del proponente, anche nel periodo di irrevocabilità, valendo essa, in tal caso, a far tempo dalla scadenza del termine d'irrevocabilità stesso.

Il termine entro il quale il proponente si obbliga a mantenere ferma la proposta, ai sensi dell'art. 1329, 1° comma, c. c., costituendo elemento essenziale della proposta irrevocabile, deve essere fissato dallo stesso proponente: in mancanza di tale determinazione, la proposta, dovendo considerarsi pura e semplice, è revocabile, a norma dell'art. 1328, 1° comma, c. c., finché il contratto non sia concluso; né, per ritenere il carattere irrevocabile della proposta, può farsi ricorso ad altri meccanismi di determinazione del termine predisposti nel c. c., come quello dettato in materia di opzione dall'art. 1331, 2° comma, non richiamabile analogicamente, data la sua natura di eccezione al principio generale di revocabilità della proposta (art. 1328). **Cass. civ., Sez. II, 07/04/1987, n. 3339**

C) La disciplina

Per capire la differenza tra proposta irrevocabile e patto di opzione si può far riferimento ad una nota sentenza della Corte d'Appello di Milano, la quale, attraverso un'interpretazione sistematica, ha affermato che a differenza della proposta irrevocabile (art. 1329 c.c.), ove la fonte della irretrattabilità è costituita dalla volontà unilaterale del proponente e dalla fissazione di un termine ("si impegna per un certo periodo..."), nell'opzione tale irretrattabilità deriva da una vera e propria convenzione tra proponente e controparte ossia da un incontro di volontà tra queste parti. L'obbligazione assunta dal proponente di tenere ferma la propria proposta per il tempo convenuto, in base al principio di causalità, in tanto può validamente sorgere, in quanto essa trovi una contropartita in analoghi impegni - a carattere preliminare o preparatorio - posti a carico della parte nei cui confronti viene fatta la proposta, ovvero venga pattuito per essa un corrispettivo in denaro (c.d. premio). E' pertanto nulla l'attribuzione del diritto di opzione avvenuta senza specificazione di alcun titolo che la giustifichi e la renda meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico. Nel nostro ordinamento non sono ammessi impegni irrevocabili a vendere che abbiano durata indeterminata, poiché essi si risolvono in una limitazione del potere di alienazione e in definitiva in una restrizione del principio di libera circolazione dei beni. **App. Milano, 11/03/1997**

La proposta irrevocabile può avere una *diminutio* a proposta semplice qual'ora difetti di causa, infatti la S.C. ha delineato un principio secondo cui il contratto in virtù del quale le parti si obbligano a stipulare un successivo contratto ad effetti obbligatori (ovvero un contratto preliminare di preliminare) è nullo per difetto di causa, non essendo meritevole di tutela l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi, in quanto produttivo di una inutile complicazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che - in relazione ad una proposta irrevocabile di acquisto di un immobile, con la quale il proponente si era obbligato alla stipulazione di un successivo contratto preliminare - aveva ritenuto che tale proposta fosse priva di effetti giuridici vincolanti). **Cass. civ., Sez. II, 02/04/2009, n. 8038.**

Ulteriormente per la validità della proposta come irrevocabile, sempre secondo la corte di Piazza Cavour sia la proposta irrevocabile (art. 1329 c.c.) che la dichiarazione resa vincolante per una delle parti da un patto di opzione (art. 1331 c.c.) **debbono contenere tutti gli elementi essenziali del contratto da concludere** in modo da consentire la conclusione di tale contratto nel momento e per effetto della adesione dell'altra parte, senza necessità di ulteriori pattuizioni. **Cass. civ., Sez. II, 10/09/2004, n. 18201** Poiché altrimenti subirebbe un'ulteriore *diminutio*, avendo una validità di

mero accordo destinato ad inserirsi nella *iter* formativo del futuro contratto con l'effetto di fissarne solo gli elementi già concordati.

Sempre per l'efficacia e validità della proposta come irrevocabile, il Tribunale di Torino, con una pronuncia del 2002, non ha contemplato la possibilità di apporre alla stessa delle clausole rafforzative dell'accordo in quanto nella proposta irrevocabile, l'irrevocabilità costituisce una qualità intrinseca della proposta che deve necessariamente permanere fino alla scadenza del termine previsto, cosicché alcuna valida clausola di recesso, pur dietro corrispettivo, né clausola penale, possono essere contemplate. **Trib. Torino, 27/02/2002.**

Una previsione di proposta irrevocabile di cui all'art. 1329 la si ritrova nella *denuntiatio* nell'ambito del diritto di prelazione; infatti tale comunicazione va ricostruita come proposta ferma e la sua accettazione da parte del promissario nello *spatium deliberandi* concessogli porta alla immediata conclusione di un contratto preliminare. **Cass. civ., Sez. II, 22/02/2001, n. 2613**

Altra previsione è stata fatta rientrare, sempre nell'ambito del diritto di prelazione, nella clausola di prelazione contenuta nello statuto di società di capitali, la quale comporta il diritto del socio ad acquistare la partecipazione offerta in vendita: in particolare la posizione dell'alienante appare riconducibile a quella del proponente negozialmente vincolato a mantenere ferma la sua proposta per un certo periodo di tempo, con conseguente applicabilità delle norme in materia di opzione e segnatamente del combinato disposto degli art. 1329 e 1331 c.c. **Trib. Roma, 08/04/2000.**

Invece non viene inquadrata nella proposta irrevocabile la comunicazione effettuata al proprietario di voler vendere l'immobile locato. Infatti in una non certa attuale pronuncia della Cassazione si è avuto modo di stabilire che la comunicazione al conduttore dell'intento di vendere il bene, che il locatore effettui ai sensi dell'art. 38, l. 392/78, non configura una proposta contrattuale irrevocabile in pendenza del termine di sessanta giorni previsto dalla legge per l'esercizio della prelazione, costituendo espressione non di volontà negoziale ma di ottemperanza ad un obbligo legale di informativa circa l'esistenza di una vicenda traslativa dell'immobile locato, e pertanto, in assenza di una specifica indicazione legislativa di segno opposto, può essere revocata - senza attendere il termine anzidetto - prima che intervenga l'adesione del conduttore alle condizioni di vendita comunicategli. **Cass. civ., Sez. III, 14/03/1988, n. 2427**

Tale principio, può essere, a parere di scrive, esteso a tutte le ipotesi di prelazione legale ovvero: il retratto successorio, quella agraria in favore dei coltivatori diretti, in materia d'impresa familiare, quella urbana in favore dei conduttori d'immobili destinati ad uso non abitativo, quella favore del datore di lavoro per l'uso delle invenzioni industriale, quella in favore dell'ente parco, la prelazione dello Stato D.Leg. 04/42 nel caso in cui il bene oggetto del contratto sia d'interesse storico culturale.

Infine, per quanto riguarda, invece, la tecnica redazionale la clausola di irrevocabilità della proposta contrattuale, necessita della specifica approvazione per iscritto, a norma del comma 2 dell'art. 1341 c.c. per i contratti di cui al comma 1 dello stesso articolo, al fine di non essere dichiarata vessatoria. **Trib. Perugia, 18/05/1995**

Avv. Renato D'Isa