

Preliminare di vendita immobiliare – Nullità dell'atto - Corte di Cassazione, sez. II, sentenza n. 26484 del 17 ottobre

Condizioni per la sua validità – Richiesta di trasferimento della proprietà con sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. – Domanda di risarcimento danni dell'interessato all'acquisto per essere stato concluso altro preliminare efficace con terzi - Corte di Cassazione, sez. II, sentenza n. 26484 del 17 ottobre - Breve commento, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. L'attore, premesso di aver fatto al proprietario di un immobile una **proposta irrevocabile d'acquisto**, sottoscritta a margine da quest'ultimo e che non era seguita la stipula del rogito a causa del rifiuto opposto dallo stesso proprietario per avere questi concluso con un terzo un contratto preliminare con terzi, lo conveniva in giudizio per sentire emettere, ai sensi dell'art. 2932 c.c., sentenza di trasferimento del bene in suo favore, nonché per sentirlo condannare al risarcimento danni conseguiti al comportamento inadempiente dal medesimo tenuto nella vicenda.

Il convenuto, da parte sua, negava il valore di preliminare alla proposta dell'attore, rilevando che, comunque, il termine per la stipula del preliminare era scaduto per causa a lui non imputabile, talché il preliminare con il terzo doveva intendersi legittimamente sottoscritto.

Chiedeva, quindi, il rigetto della pretesa del promittente venditore ed otteneva di chiamare in causa l'Agenzia, che aveva mediato entrambi gli affari per esserne manlevato nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda.

Questa si costituiva in giudizio, instando per il rigetto della domanda di chiamata in causa ed interveniva in giudizio anche il terzo promissario acquirente, chiedendo, a sua volta, il trasferimento a suo favore ex art. 2932 cit. dell'immobile "de quo".

Il Tribunale adito respingeva la domanda principale, ritenendo la nullità del primo atto per difetto di causa, mentre accoglieva la domanda dell'intervenuto (basata pacificamente sul legittimo preliminare), pronunciando in suo favore sentenza ex art. 2932 come richiesto; accoglieva, altresì, la domanda risarcitoria proposta dall'attore nei confronti del convenuto (che aveva tenuto un comportamento contrario e buona fede nella vicenda), rigettando la stessa domanda avanzata dall'intervenuto e compensando le spese processuali tra attore e convenuto e ponendo a carico di quest'ultimo quelle dell'intervenuto e dell'Agenzia.

La Corte d'appello accoglieva parzialmente il gravame avanzato dal proprietario, respingendo anche la domanda risarcitoria proposta dall'attore e confermando per il resto la decisione di prime cure, con condanna dell'appellato a rifondere le spese legali agli appellati, ma compensandole con l'Agenzia.

Precisava la Corte territoriale che, sebbene la prima proposta costituisse un documento compilato per riempimento di campi liberi, su modulo intestato all'Agenzia, completo in ogni sua parte sui punti dell'accorso raggiunto, questo, comunque, prevedeva, come unico obbligo di fare un nuovo e inutile preliminare, dovendosi ritenere così l'atto privo di causa e, come tale,

Preliminare di vendita immobiliare – Nullità dell’atto - Corte di Cassazione, sez. II, sentenza n. 26484 del 17 ottobre

nullo.

Avverso detta decisione proponeva ricorso per cassazione il proprietario soccombente, rilevando essenzialmente che la Corte di merito erroneamente non aveva considerato che l'accordo tra le parti principali della causa comportava, comunque, un obbligo di concludere il contratto, con diritto dell'attore di ottenere in via giudiziale l'esecuzione in forma specifica di detto obbligo.

Decisione. La Suprema Corte ha accolto il ricorso, rinviando la causa per un nuovo esame ad altra sezione della Corte d'Appello.

Il giudice di legittimità, nella sua decisione è partita, adeguandosi alla sentenza delle sezioni unite n. 4628/2015, che ha posto fine al contrasto giurisdizionale in ordine alla validità di un preliminare di un successivo preliminare affermando i seguenti principi: “In presenza di contrattazione preliminare relativa a compravendita immobiliare che sia scandita in due fasi, con la previsione di stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione del primo accordo, il giudice di merito deve verificare se tale accordo costituisca già esso stesso un contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire gli effetti ex artt. 1351 e 2932 c.c., ovvero anche soltanto effetti obbligatori, ma non con esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento”;

“E'efficace l'accordo con il quale i contraenti si obbligano alla successiva stipula di un altro contratto preliminare, soltanto quando emerga la configurabilità dell'interesse delle parti ad una formazione progressiva del contratto basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare”;

“La violazione di un contratto preliminare di preliminare, in quanto contraria a buona fede, può dar luogo a responsabilità per la mancata conclusione del contratto stipulando, da qualificarsi di natura contrattuale per la rottura del rapporto obbligatorio assunto nella fase precontrattuale”.

Su queste basi la Corte ha affermato che “ai fini della configurabilità di un definitivo vincolo contrattuale **è necessario che tra le parti sia raggiunta un'intesa su tutti gli elementi dell'accordo**, non potendosi ravvisare, pertanto, la sussistenza laddove, raggiunta l'intesa solo sugli elementi essenziali (ancorchè riportati in apposito documento), risulti rimessa ad un tempo successivi la determinazione degli elementi accessori”.

Ha errato, pertanto, la Corte d'appello – ha affermato il giudicante - nel ritenere nulla la proposta dell'attore perché priva di causa, poiché nella specie il primo accordo già conteneva gli estremi di un contratto preliminare completo, contenendone tutti gli elementi essenziali. Fondata, quindi, doveva intendersi anche la domanda risarcitoria avanzata dall'attore.

Breve commento

Preliminare di vendita immobiliare – Nullità dell’atto - Corte di Cassazione, sez. II, sentenza n. 26484 del 17 ottobre

La decisione della Suprema Corte, presa peraltro in piena sintonia con la precedente giurisprudenza della sezioni unite, in applicazione, sorretta da una motivazione logica ed esaustiva, dei principi in essa contenuti, adattati adeguatamente alla fattispecie concreta, appare chiarissima e corretta giuridicamente e consente di risolvere definitivamente un problema che si presenta ancora frequentemente, tenuto conto dei contrasti giudiziali in materia esistenti sino a poco tempo fa.