

Contratti in genere - contratto preliminare (compromesso) - in genere (nozione, caratteri, distinzione) – Cass. 7584/2016

Preliminare di vendita - Consegna del bene anteriormente alla stipula del contratto definitivo - Inidoneità del bene consegnato o mancanza nello stesso delle qualità promesse - Tutela del promittente compratore - Azione di risoluzione del preliminare - Ammissibilità - Azione ex art. 2932 c.c. ed azione di riduzione del prezzo - Ammissibilità in via alternativa.

In tema di contratto preliminare, la consegna dell'immobile, effettuata prima della stipula del definitivo non determina la decorrenza del termine di decadenza per opporre i vizi noti, né comunque di quello di prescrizione, presupponendo l'onere della tempestiva denuncia l'avvenuto trasferimento del diritto, sicché il promissario acquirente, anticipatamente immesso nella disponibilità materiale del bene, risultato successivamente affetto da vizi, può chiedere l'adempimento in forma specifica del preliminare, ai sensi dell'art. 2932 c.c., e contemporaneamente agire con l'azione "quanti minoris" per la diminuzione del prezzo, senza che gli si possa opporre la decadenza o la prescrizione.

Corte di Cassazione Sez. 1, Sentenza n. 7584 del 15/04/2016

Contratto

Preliminare

Compromesso

Corte

Cassazione

7584

2016