

Contratti in genere - contratto preliminare (compromesso) - esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto – Cass. n. 937/2010

Sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. - Regolamentazione del medesimo assetto di interessi - Necessità - Conseguenze - Pluralità di promissari acquirenti di immobile - Assenza di specificazione delle quote loro spettanti - Attribuzione del bene, in sede di esecuzione in forma specifica, in parti uguali ed indivise - Necessità - Patti di diversa ripartizione intervenuti tra i soli promissari acquirenti - Rilevanza ai sensi e per gli effetti di cui al citato art. 2932 - Esclusione.

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., posto che la sostanziale identità del bene oggetto del trasferimento costituisce elemento indispensabile di collegamento tra contratto preliminare e contratto definitivo, la sentenza che tiene luogo del contratto definitivo non concluso deve necessariamente riprodurre, nella forma del provvedimento giurisdizionale, il medesimo assetto di interessi assunto dalle parti quale contenuto del contratto preliminare, senza possibilità di introdurvi modifiche. Ne consegue che, in assenza di specificazione delle quote spettanti a più promissari acquirenti di un immobile, l'esecuzione in forma specifica del relativo contratto preliminare di compravendita comporta l'attribuzione del bene in parti uguali ed indivise, in virtù dell'applicazione, in via analogica, del principio generale espresso dal primo comma dell'art. 1101 cod. civ., mentre eventuali pattuizioni estranee al contenuto del contratto preliminare intervenute tra i promissari acquirenti circa una eventuale diversa ripartizione del bene assumono esclusivo rilievo nei loro rapporti interni, senza spiegare effetti in sede di esecuzione in forma specifica.

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 937 del 20/01/2010

Contratto

Preliminare

Compromesso

Corte

Cassazione

937

2010