

Preliminare di vendita immobiliare - Elementi essenziali - Cass. n. 26351/2020

Contratti in genere - contratto preliminare (compromesso) (nozione, caratteri, distinzione) - Preliminare di vendita immobiliare - Elementi essenziali - Oggetto - Determinabilità mediante ricorso ad elementi esterni - Sufficienza - Limiti - Comportamento successivo delle parti - Irrilevanza – Fattispecie - contratti in genere - requisiti (elementi del contratto) - oggetto (nozione, caratteri, distinzioni) - determinabilità - In genere.

In tema di preliminare di compravendita immobiliare, la possibilità di determinare l'oggetto del contratto mediante il rinvio ad elementi esterni individuabili "aliunde", idonei a consentire in modo inequivoco l'identificazione del bene oggetto della futura vendita, trova un limite qualora questo sia individuato per "relationem" in un atto destinato a formare parte integrante dell'accordo negoziale, poiché in tal caso la volontà delle parti limita la possibilità di avvalersi di elementi esterni diversi dall'atto specificamente richiamato in contratto e destinato a formarne parte integrante. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che aveva ritenuto non determinato, né altrimenti determinabile, il bene promesso in vendita, giacché identificato dalle parti mediante il rinvio, contenuto nel preliminare, ad una planimetria allegata al contratto, non prodotta, però, in giudizio).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 26351 del 19/11/2020 (Rv. 659683 - 01)

Riferimenti normativi: [Cod Civ art 1346](#), [Cod Civ art 1351](#), [Cod Civ art 2932](#), [Cod Civ art 1362](#)

preliminare

compravendita immobiliare

corte

cassazione

26351

2020