

Contratto preliminare (compromesso) - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 10454 del 22/04/2025 (Rv. 675363-01)

Compravendita conclusa a mezzo di scrittura privata - Qualificazione di preliminare o definitivo - Denominazione di preliminare risultante dall'intestazione del contratto, obbligo di stipulazione di atto pubblico di trasferimento con contestuale immissione in possesso, eventuale completamento del pagamento del prezzo in sede di rogito - Irrilevanza - Fattispecie.

Nel caso di compravendita conclusa per mezzo di scrittura privata, la denominazione di preliminare risultante dall'intestazione del contratto, l'obbligo assunto dalle parti di addivenire alla stipulazione di un atto pubblico di trasferimento, con contestuale immissione nel possesso del bene e l'eventuale completamento in quella sede del pagamento del prezzo non valgono a convertire in preliminare il definitivo che le parti hanno inteso concludere, nella loro autonomia negoziale. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza d'appello che aveva qualificato il contratto come preliminare valorizzando il trasferimento delle rendite e dei pubblici aggravii al momento della stipula del definitivo, in assenza di trascrizione ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., e che non aveva conferito rilievo ai seguenti elementi: richiamo espresso all'immediata intenzione traslativa; riserva di usufrutto in favore dell'alienante; immediata assunzione di oneri e spese da parte dell'acquirente; totale versamento del prezzo; rinvio della stipula dell'atto pubblico ai fini della mera rinnovazione del consenso; previste garanzia per l'evizione e limitazione della garanzia per i vizi).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 10454 del 22/04/2025 (Rv. 675363-01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1351, Cod_Civ_art_1362, Cod_Civ_art_1470, Cod_Civ_art_2645_2