

Contratto preliminare (compromesso) (nozione, caratteri, distinzione)

Contratto definitivo - Fonte unica dei diritti e delle obbligazioni per le parti - Limiti - Obblighi preliminari funzionali alla stipula del definitivo - Inadempimento - Rilevanza - Fattispecie.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 24465 del 03/09/2025 (Rv. 676245 - 01) Il contratto definitivo costituisce unica fonte dei diritti e delle obbligazioni delle parti con riguardo al particolare negozio da esse voluto, sostituendo l'assetto d'interessi previsto nel contratto preliminare, salvo che quest'ultimo preveda obblighi strumentali e prodromici alla realizzazione dell'operazione economica perseguita, giacché in tal caso il loro inadempimento sopravvive alla stipulazione del definitivo, quale regola di imputazione della responsabilità per l'inattuazione dell'obbligo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva ritenuto che il rinnovo tacito di un contratto di locazione di un immobile oggetto di un'operazione di demolizione e ricostruzione per trasformarlo in complesso residenziale, fosse da attribuire alla responsabilità dell'appellante società immobiliare, tenuta, in base a un contratto preliminare stipulato con i proprietari dell'edificio, ad inviare tempestivamente alla conduttrice la disdetta della locazione, quale attività funzionale all'operazione da realizzare).