

Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto - Preliminare di vendita di terreno risultato inedificabile contrariamente alle aspettative del promissario acquirente - Azione di risoluzione del rapporto ex tunc in applicazione dell'istituto della presupposizione - Ammissibilità - Condizioni - Inedificabilità sopravvenuta alla conclusione del contratto - Necessità - Fattispecie.

Con riguardo a preliminare di compravendita di terreno, la circostanza che il terreno medesimo, contrariamente alle aspettative del promissario acquirente, risulti inedificabile, può abilitare quest'ultimo a chiedere la risoluzione ex tunc del rapporto, in applicazione dell'istituto della cosiddetta presupposizione, solo se si tratti di inedificabilità sopravvenuta alla conclusione del contratto e se inoltre l'edificabilità del fondo sia stata tenuta presente da entrambi i contraenti quale presupposto oggettivo per la formazione del consenso, alla stregua di una globale ricostruzione della loro volontà e senza che si richieda un espresso riferimento a detto presupposto nelle clausole negoziali. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva escluso, con riferimento all'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio su una parte del terreno agricolo potenzialmente edificabile promesso in vendita, che il mutamento della destinazione edificatoria del cespite per effetto del suddetto vincolo, sopravvenuto al preliminare di acquisto, potesse abilitare la parte acquirente a chiedere la risoluzione del contratto o ad esercitare il recesso considerato che l'iter amministrativo modificativo della destinazione non si era ancora stabilizzato e che, per tale motivo, l'inadempimento di parte promittente venditrice non poteva considerarsi assoluto, né poteva giustificare un'azione di risoluzione per factum principis).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 13435 del 15/05/2024 (Rv. 671351-01)

Riferimenti normativi: Cod\_Civ\_art\_1351, Cod\_Civ\_art\_1362, Cod\_Civ\_art\_1366, Cod\_Civ\_art\_1489, Cod\_Civ\_art\_1218