

La Cassazione dice no al contratto preliminare di preliminare

Avv. Luigi Ulissi, Ulissi & Partners

La Suprema Corte di Cassazione con la sentenza 2 aprile 2009 n. 8038 ha dichiarato nullo per difetto di causa il contratto in forza del quale le parti si obbligano a stipulare un successivo contratto ad effetti obbligatori [il c.d. contratto preliminare di preliminare], poiché non può considerarsi meritevole di tutela l'interesse di "obbligarsi ... ad obbligarsi" in quanto produttivo di un'inutile complicazione.

A tale riguardo, la Suprema Corte ha confermato quanto ritenuto nella sentenza di merito che – in relazione ad una proposta irrevocabile di acquisto di un immobile con la quale il proponente si era obbligato alla stipulazione di un successivo contratto preliminare – aveva già sostenuto l'assenza di effetti giuridici vincolanti in capo alla predetta proposta.

La sentenza citata pone fine ad una prassi frequente in materia di compravendita immobiliare condotta per intermediazione di agenzie immobiliari consistente **nel far sottoscrivere al promittente acquirente una proposta irrevocabile d'acquisto che lo impegna a firmare in un tempo successivo il contratto preliminare di compravendita.**

I Giudici di legittimità fondano la propria posizione sulla base del dispositivo dell'art. 2932 c.c., il quale «instaura un diretto e necessario collegamento strumentale tra il contratto preliminare e quello definitivo destinato a realizzare effettivamente il risultato finale perseguito dalle parti» [1].

Pertanto, consentire alle parti la sottoscrizione di **un contratto preliminare di preliminare** da luogo ad una «inconcludente superfetazione» giacché riconoscere al contratto preliminare l'ulteriore funzione di imporre "l'obbligo ad obbligarsi" non risulta sorretto da alcun effettivo interesse meritevole di tutela visto che l'impegno può essere assunto immediatamente. In definitiva, «non ha senso pratico il promettere ora di ancora promettere in seguito qualcosa, anziché prometterlo subito».

Alla luce di quanto espresso dalla Suprema Corte, si ribadisce che il tenore dell'atto contrattuale deve essere tale da consentire l'identificazione dello scopo cosicché vi sia la possibilità di stabilirne la rilevanza socio-economica e, in ultimo, anche la liceità [cfr. Cass., 20 novembre 1992, n. 12401]. A tale proposito, è opportuno precisare che la sentenza in esame non affronta in modo diretto l'inidoneità del preliminare di preliminare sotto il profilo della mancanza di causa, ma giunge allo stesso risultato **rilevando l'impossibilità di una sua esecuzione specifica ai sensi del citato art. 2932 c.c.** Ciò nonostante, i Giudici della Cassazione hanno tenuto conto del difetto di causa ritenendo la **funzione del preliminare di "obbligarsi ... ad obbligarsi nuovamente" alla stregua di un'inconcludente superfetazione.**

¹ **Art. 2932 c.c. Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto.** «Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile».

In conclusione, il c.d. compromesso del compromesso non deve essere configurato alla non come un'obbligazione quanto piuttosto come una **"puntuazione" allo stato avanzato** «destinata a fissare, ma senza alcun effetto vincolante, il contenuto del successivo negozio» e ciò proprio per la sua natura di atto redatto nella fase delle trattative.

Avv. Luigi Ulissi
Managing Partner
Ulissi & Partners

Lo Studio Legale Ulissi & Partners presta consulenza legale, nel settore civilistico, anche nel campo delle contrattazioni immobiliari. A fronte della considerevole espansione del mercato e della conseguente complessità delle operazioni immobiliari, ha raccolto l'esigenza dei clienti ed ha dato vita ad un team con specifiche competenze in materia amministrativa, contrattuale e finanziaria. La consolidata esperienza nel settore immobiliare è confermata dalla partnership con primarie agenzie immobiliari nazionali. I servizi professionali offerti in questo settore sono rivolti ai clienti italiani e stranieri che possiedono immobili e cespiti patrimoniali in Italia con la finalità di ottimizzare la gestione di tutte le loro proprietà, dalla pianificazione di operazioni immobiliari e di due diligence alla redazione di contratti, compresa la tutela giudiziaria a difesa della proprietà e di altri diritti reali.

Per informazioni:
Ulissi & Partners
T. 06 32110173
F. 06 32506980