

20 maggio 2015 16:18

Preliminare di preliminare di vendita: possibilità di risarcimento in caso di violazione degli obblighi

di Cristiana Olivieri *



In caso di acquisto di beni immobili, è frequente che tra l'acquirente e il venditore, prima della compravendita vera e propria, venga stipulato un contratto preliminare. Tale contratto ha effetti obbligatori, nel senso che obbliga le parti a stipulare, successivamente, il contratto di compravendita; nel caso le parti non si attengano a tale obbligo, infatti, la parte lesa può richiedere un risarcimento dei danni, oppure può agire legalmente per ottenere una sentenza che abbia gli stessi effetti del contratto stipulato. In aggiunta a questa prassi, non è raro che le parti si accordino anche prima del preliminare, con una semplice scrittura privata dove si impegnino a firmare un successivo preliminare di vendita.

Il nostro codice civile non disciplina espressamente questa forma di accordo ne' suoi effetti; tuttavia si tratta di una prassi ormai riconosciuta dalla dottrina e dalla giurisprudenza, che si è da ultimo pronunciata sul punto il 6 marzo scorso.

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite, infatti, con la sentenza n. 4628/15 ha riconosciuto valore giuridico a tale accordo preventivo, e come tale produttivo di effetti, precisando che la violazione di tale "impegno" costituisce fonte di responsabilità contrattuale da inadempimento di un' obbligazione specifica nata nel corso della formazione del contratto. La giurisprudenza della Corte non è sempre stata omogenea sulla questione: nel 2009 aveva infatti affermato che l'accordo preventivo, detto "preliminare di preliminare" era soltanto un'inutile complicazione non meritevole di tutela, poiché non ha alcun senso "promettere di promettere", quando ci si può già impegnare a promettere da subito.

La Corte spiega che nel corso del tempo le dinamiche delle trattative per acquisti immobiliari sono divenute sempre più complicate: spesso infatti, pur volendo addivenire al contratto preliminare, gli acquirenti e i venditori hanno l'esigenza di verificare la fattibilità dell'operazione, accertarsi sulle caratteristiche urbanistiche del bene, avere maggiori informazioni sulla controparte. Di conseguenza, il preliminare di preliminare avrà contenuto diverso dal preliminare vero e proprio, trattandosi di due atti che riguardano due fasi diverse – progressive - della trattativa: la prima serve a "fermare" l'affare, la seconda avrà ad oggetto un impegno successivo, molto più dettagliato. I Giudici mostrano così di preferire l'aspetto pratico delle esigenze dei contraenti, più che un'impostazione teorica che non darebbe alcun valore all'impegno che precede il preliminare.

Quindi, secondo quanto affermato in sentenza, se l'impegno ha contenuto identico a quello del preliminare, verrà considerato un semplice accordo senza alcun valore. Nel caso invece, in cui i due atti attengano a momenti diversi delle trattative e ad elementi diversi di accordo, via via raggiunti, vanno considerati entrambi vincolanti e produttivi di effetti; più precisamente, il contratto di primo impegno sarà "una puntuazione vincolante, sui profili in ordine ai quali l'accordo è irrevocabilmente raggiunto, restando ancora da concordare secondo buona fede ulteriori punti".

Accogliendo la domanda dei ricorrenti e rimettendo la causa ad altra sezione della Corte d'appello, la Cassazione stabilisce quindi definitivamente che **il preliminare del preliminare va considerato un vero e proprio negozio con effetti obbligatori vincolanti** – sempre che, sia frutto di una fase della trattativa a formazione progressiva, distinta da quella del preliminare. **Nel caso in cui tale accordo venga violato, ad esempio sottraendosi alla successiva firma del preliminare, il contraente danneggiato può richiedere il risarcimento dei danni dovuti alla rottura del rapporto contrattuale formatosi con le trattative.**