

Cassazione civile sez. II, 28/03/2022, n.9978

FATTI DI CAUSA

1. S.C. e P.C. chiedono la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Roma che ha rigettato la loro domanda ex art. 2932 c.c., con ricorso notificato in data 28/02/2017.

2. Con citazione notificata nel novembre 2003 S.C. e P.C., deducendo di essere promissari acquirenti del diritto di proprietà dell'immobile ubicato in (OMISSIS), hanno convenuto innanzi al Tribunale di Roma ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2932 c.c. Pa.Be., quale erede testamentaria della loro promittente venditrice, D.A.M., deceduta (OMISSIS).

2.1. Gli attori allegavano, in particolare, che il diritto di proprietà era stato loro promesso in vendita dalla D.A. al prezzo di Lire 425 milioni, in forza di preliminare del (OMISSIS), concluso lo stesso giorno del rogito notarile mediante il quale, a sua volta, la promittente venditrice aveva riscattato dall'Inpdap il relativo diritto immobiliare.

2.3. A sostegno della domanda, S. e P. deducevano che la D.A., sfornita di sufficienti risorse economiche, aveva realizzato l'affare mediante il loro intervento, in quanto essi si erano resi garanti verso la banca che aveva concesso alla promittente venditrice il mutuo per concludere la compravendita con l'Inpdap; inoltre i medesimi si erano obbligati verso la D.A. a pagarle il prezzo dell'immobile promesso in vendita mediante rate corrispondenti a quelle del sopradetto mutuo, anticipandole l'importo di Lire 75 milioni.

2.4. Di contro, la D.A., che si era riservata il diritto di abitazione dell'immobile fino alla morte, aveva assunto l'obbligo di trasferire loro il relativo diritto di proprietà entro il 30 giugno 2011, data alla quale sarebbe scaduto il divieto di alienazione previsto dal D.Lgs. n. 104 del 1996, art. 6, comma 10.

3. Si è costituita in giudizio Pa.Be. per eccepire, in via pregiudiziale, la nullità dell'operazione perché conclusa in violazione del termine di inalienabilità dell'immobile D.Lgs. n. 104 del 1996, ex art. 6 e comunque in frode alla legge ex art. 1344 c.c., nonché per contestare l'ammissibilità della pronuncia ex art. 2932 c.c. per difetto della dichiarazione di concessione edilizia e per lamentare l'impossibilità sopravvenuta di dare esecuzione al preliminare a causa del decesso della D.A. oltre che per attuale pendenza del decennio di inalienabilità dell'immobile; infine la convenuta ha spiegato domanda riconvenzionale subordinata di rescissione del contratto per lesione ultra dimidium.

4. Con sentenza non definitiva n. 11949/2008, l'adito Tribunale ha rigettato l'eccezione di nullità sollevata dalla convenuta, dichiarando valido il contratto preliminare stipulato inter partes.

5. Contro tale decisione la Pa. ha proposto appello, insistendo per la nullità del preliminare perché concluso in violazione del divieto posto dal D.Lgs. n. 104 del 1996, art. 6, comma 10.
6. Nel giudizio di appello avverso la sentenza non definitiva si sono costituiti in giudizio gli odierni ricorrenti.
7. Nelle more della discussione in appello ed istruita la causa, il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, con sentenza n. 22039/2013, ha rigettato la domanda attorea in quanto la sentenza costitutiva avrebbe attuato una regolamentazione sostanzialmente difforme da quella prevista nel preliminare, a causa del sopravvenuto mutamento delle condizioni di fatto e di diritto; inoltre ha rigettato la domanda subordinata di restituzione di quanto versato.
8. Contro questa sentenza hanno proposto appello S. e P. ed il nuovo giudizio veniva riunito a quello già pendente riguardante la sentenza non definitiva.
- 8.1. A sostegno della propria impugnazione S. e P. deducevano che la tesi dell'ineseguibilità del contratto per la non coincidenza degli effetti del preliminare e del definitivo era infondata alla luce della giurisprudenza di legittimità.
- 8.2. Inoltre, deducevano, quanto al pagamento del prezzo, che il versamento della somma pari a Lire 75 milioni era documentato in quanto quietanzato all'art. 4 del contratto preliminare, mentre le rate erano state versate sin da quando la D.A. era ancora in vita, avendo poi l'erede estinto il conto e con il suo comportamento dimostrato il rifiuto ad adempiere.
- 8.3. Osservavano altresì che quando anche vi fosse stata incertezza sull'ammontare esatto delle somme pagate, il Tribunale non avrebbe comunque potuto respingere la domanda, ma avrebbe dovuto emettere sentenza di trasferimento condizionata al pagamento del corrispettivo, e ancora, che la domanda restitutoria non poteva essere considerata tardiva, perché proposta a seguito dell'opposizione della convenuta all'esecuzione del preliminare con le eccezioni di nullità e la domanda riconvenzionale subordinata di rescissione.
9. Pa. si è costituita in giudizio, chiedendo il rigetto dell'appello proposto.
10. Con sentenza n. 6703/2016, pubblicata il 9/11/2020 e notificata in data 30/12/2020, la Corte d'appello ha respinto sia l'impugnazione proposta dalla Pa. contro la menzionata sentenza non definitiva, sia quella proposta da S. e P. avverso la citata sentenza definitiva.
- 10.1. Quanto alla prima, il giudice del gravame ha escluso che la sentenza impugnata fosse nulla per vizi del procedimento, in quanto non si era configurata alcuna nullità o compromissione del diritto di difesa, essendo stati concessi i termini previsti dall'art. 183 c.p.c., nella formulazione ratione temporis all'epoca vigente, secondo la sequenza opportuna per lo svolgimento delle facoltà difensive.

10.2. Nel merito, la Corte d'appello ha rilevato che, avendo il contratto preliminare effetti obbligatori e non reali, esso era da ritenersi escluso dal divieto D.Lgs. n. 104 del 1996, ex art. 6, comma 10 laddove, come nel caso di specie, fosse prevista la stipula del definitivo dopo la scadenza del termine decennale di inalienabilità.

10.3. Inoltre, il giudice d'appello ha rilevato che l'obbligo di inalienabilità dell'immobile era venuto meno con la morte della promessa venditrice, in ragione della ritenuta natura strettamente personale del vincolo.

10.4. Ciò posto, la Corte territoriale ha escluso la sussistenza delle prospettate nullità del contratto, rigettando l'impugnazione della Pa..

10.5. Quanto all'appello spiegato da S. e P., la Corte d'appello ha rilevato che la morte della promittente venditrice era da considerarsi una sopravvenienza che impediva la stipula di un atto dal contenuto idoneo ad attuare il programma negoziale voluto dalle parti con il preliminare e che prevedeva la costituzione del diritto di abitazione vita natural durante in suo favore.

10.6. Essendo intervenuto il decesso della D.A., l'obbligo di inalienabilità dell'immobile era venuto meno con la morte della promessa venditrice prima della scadenza del termine per la conclusione del definitivo, e non poteva configurarsi l'obbligo di trasferimento in capo all'erede quale effetto conseguente alla mora del de cuius, insussistente nel caso di specie.

10.7. Il giudice del gravame ha condiviso l'accertamento del Tribunale circa la mancanza di prova degli importi complessivamente versati dai promittenti acquirenti, alla luce della valutazione della dichiarazione unilaterale di riconoscimento di debito prodotta in atti.

10.8 Infine, la Corte distrettuale ha rilevato la tardività della domanda di restituzione degli importi versati dagli appellanti, in quanto formulata, in primo grado, dopo l'udienza ex art. 183 c.p.c., e comunque, anche a volerla ritenere conseguenza della domanda riconvenzionale e delle eccezioni della convenuta, essa era inammissibile ex art. 345 c.p.c. in quanto nuova.

11. S.C. e P.C. chiedono la cassazione della sentenza d'appello con ricorso affidato a quattro motivi, cui resiste con controricorso Pa.Be., che propone ricorso incidentale subordinato affidato a quattro motivi, cui resistono con controricorso S. e P..

11.1. Entrambe le parti hanno depositato memorie in prossimità dell'udienza.

Diritto

RAGIONI DELLA DECISIONE

12. Il primo motivo del ricorso principale Ã rubricato â??violazione e falsa applicazione del D.Lgs. n. 104 del 1996, art. 6, comma 10 e di ogni altra norma e principio in tema di divieto di vendita di immobili oggetto di dismissione. Violazione e falsa applicazione dellâ??art. 1418 c.c. e di ogni altra norma e principio in materia di nullitÃ , anche di protezione, in relazione allâ??art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3â?•.

12.1. I ricorrenti assumono lâ??erroneitÃ della sentenza per aver ritenuto che il D.Lgs. n. 104 del 1996, art. 6, comma 10 impedisse il trasferimento della proprietÃ dellâ??immobile perchÃ© al momento della domanda non era ancora decorso il decennio in quanto i) il divieto non opererebbe nei confronti dellâ??erede dellâ??acquirente, ii) qualora si ritenesse operante anche nei confronti dellâ??erede, il giudice ha ommesso di considerare che la Pa. aveva la propria residenza a piÃ¹ di 50 km di distanza dallâ??immobile oggetto del preliminare, circostanza che avrebbe reso comunque inoperante il divieto previsto dalla normativa in esame; iii) il contratto non poteva comunque considerarsi nullo in quanto la violazione della citata disposizione non comporta alcuna invaliditÃ o inefficacia, ma solo la nascita di unâ??obbligazione risarcitoria a favore dellâ??ente alienante.

13. Il secondo motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dellâ??art. 2932 c.c. e di ogni altra norma e principio in materia di esecuzione in forma specifica dellâ??obbligo di contrarre e di coincidenza fra effetti del preliminare e del definitivo, in relazione allâ??art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

13.1. I ricorrenti assumono lâ??erroneitÃ della decisione impugnata per aver dichiarato sic et simpliciter lâ??ineseguibilitÃ del preliminare, per la morte della promessa venditrice e la diversitÃ degli effetti del definitivo, sottraendosi al dovere di valutare la fattispecie, citando a sostegno della loro tesi Cass. m. 5618/1990.

14. Il terzo motivo lamenta violazione e falsa applicazione dellâ??art. 2932 c.c., anche in relazione allâ??art. 2697 c.c. e di ogni altra norma e principio in tema di fatti e di esecuzione in forma specifica dellâ??obbligo di trasferimento della proprietÃ di un immobile in relazione allâ??art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, nonchÃ© lâ??omesso esame di fatti decisivi per il giudizio che sono stati oggetto di discussione tra le parti in relazione allâ??art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

14.1. I ricorrenti deducono lâ??erroneitÃ della sentenza impugnata in quanto, a fronte della domanda di esecuzione in forma specifica dellâ??obbligo di contrarre e poichÃ© controparte non lâ??aveva contrastata con quella di risoluzione del preliminare per inadempimento, il giudice avrebbe dovuto comunque emettere sentenza costitutiva di trasferimento del cespite subordinata al pagamento, da parte degli odierni ricorrenti, di tutte le somme che non risultavano giÃ versate.

14.2. Inoltre, deducono lâ??omesso esame dellâ??art. 4 del preliminare di vendita che quietanzava il pagamento di Lire 75 milioni; il riconoscimento di controparte che le rate di prezzo in misura equivalente alle rate del mutuo erano state pagate sino alla data di estinzione, da parte della Pa.,

del conto corrente di appoggio intestato al de cuius; il pacifico rifiuto di ricevere le ulteriori prestazioni; la dichiarazione di essere pronti al pagamento del prezzo dei promessi acquirenti.

15. Il quarto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 183 c.p.c., nel testo vigente ratione temporis e di ogni altra norma e principio in tema di novità della domanda conseguente a riconvenzionale avversaria, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4.

15.1. I ricorrenti assumono l'erroneità della sentenza per avere considerato tardiva o comunque nuova la domanda di restituzione degli importi versati, nonostante la stessa fosse stata formulata con le prime note ex art. 183 c.p.c.

16. Quanto alle censure dedotte dalla controricorrente con ricorso incidentale subordinato, il primo motivo denuncia la nullità della sentenza in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per non essersi la Corte d'appello pronunciata sulla domanda di nullità del contratto perché in frode alla legge o perché, volendo ritenere rigettata tale domanda, non ha articolato in merito nessuna motivazione.

17. Il secondo motivo denuncia la violazione e/o falsa applicazione della L. n. 47 del 1985, art. 40 e dell'art. 2932 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per non avere la Corte d'appello considerato che il termine per la conclusione del contratto definitivo non era successivo al decorso del termine di inalienabilità.

18. Il terzo motivo denuncia la violazione e/o falsa applicazione, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, del D.Lgs. n. 104 del 1996, art. 6, comma 10 per avere la Corte d'appello ignorato che per giurisprudenza costante di legittimità non può essere emanata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 c.c. in assenza della dichiarazione, contenuta nel preliminare o successivamente prodotta in giudizio, sugli estremi della concessione edilizia.

19. Il quarto motivo denuncia la violazione del D.Lgs. n. 104 del 1996, art. 6, comma 10 per avere la Corte d'appello escluso che il divieto di alienazione si applichi anche agli eredi dell'assegnatario.

20. Tanto premesso sul contenuto del ricorso principale e di quello incidentale condizionato, è logicamente prioritario l'esame del secondo e del quarto motivo del ricorso principale riguardanti rispettivamente il rigetto della domanda ex art. 2932 c.c. e la dichiarata inammissibilità della domanda di restituzione formulata dai ricorrenti, originari attori, con la prima memoria ex art. 183 c.p.c., comma 5, nel testo all'epoca applicabile.

21. Il secondo motivo è infondato.

21.1. Questa Corte ha chiarito che l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare esige che al momento della pronuncia giudiziale o, ovvero al momento

della proposizione della domanda sussistano tutte le condizioni giuridiche, con i relativi presupposti di fatto, che consentano alla sentenza costitutiva di rispecchiare integralmente le previsioni delle parti in sede di preliminare, e tale principio, costante nella giurisprudenza di questa Corte (ex plurimis, Cass., sez. 2, sentenza n. 7273 del 2006), da un lato impone la verifica ufficiosa della sussistenza di «tutte le condizioni giuridiche, con i relativi presupposti di fatto» per dare esecuzione al preliminare, e, dall'altro lato, comporta che non possa trovare accoglimento la domanda proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c. avente ad oggetto un contratto che non è remunerativo per gli eredi del promittente venditore, essendo venuta meno l'utilità rappresentata dalla riserva di usufrutto (Cass., sez. 2, sentenza n. 167 del 1976, Cass. 15906/2016).

21.2. Nel caso di specie, con il preliminare i promissari acquirenti si erano impegnati ad acquistare il diritto di proprietà dell'immobile di cui in causa, riservando alla promittente venditrice il diritto di abitazione vita natural durante. La morte della D.A., come correttamente rilevato dalla Corte d'appello, costituisce sopravvenienza che incide sull'equilibrio contrattuale originariamente pattuito, non consentendo alla sentenza costitutiva di rispecchiare integralmente le previsioni delle parti in sede di preliminare, finendo con il realizzare un evidente minore effetto remunerativo per l'erede della promittente venditrice, essendo venuta meno l'utilità personale e direttamente rilevante ai fini della giustificazione del prezzo di vendita concordato, rappresentata dalla riserva di abitazione nell'immobile a favore della promittente venditrice.

22. Il quarto motivo del ricorso principale riguardante la domanda di restituzione di quanto versato è, invece, fondato.

22.1. L'art. 183 c.p.c. nella versione ratione temporis vigente (come introdotta dalla L. n. 353 del 1990, in vigore dal 30 aprile 1995, e poi modificata ex D.L. n. 432 del 1995, convertito nella L. n. 534 del 1995 e vigente sino alla modifica introdotta con D.L. n. 35 del 2005 convertito nella L. n. 263 del 2005 ed in vigore dal 1 marzo 2006) così disponeva:

(I). Nella prima udienza di trattazione il giudice istruttore interroga liberamente le parti presenti e, quando la natura della causa lo consente, tenta la conciliazione. La mancata comparizione delle parti senza giustificato motivo costituisce comportamento valutabile ai sensi dell'art. 116, comma 2.

(II). Le parti hanno facoltà di farsi rappresentare da un procuratore generale o speciale, il quale deve essere a conoscenza dei fatti della causa. La procura deve essere conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata, e deve attribuire al procuratore il potere di conciliare o transigere la controversia. La mancata conoscenza, senza gravi ragioni, dei fatti della causa da parte del procuratore è valutabile ai sensi dell'art. 116, comma 2.

(III). Il giudice richiede alle parti, sulla base dei fatti allegati, i chiarimenti necessari e indica le questioni rilevabili d'ufficio delle quali ritiene opportuna la trattazione.)

(IV). Nella stessa udienza l'attore può proporre le domande e le eccezioni che sono conseguenza della domanda riconvenzionale o delle eccezioni proposte dal convenuto. Può altresì chiedere di essere autorizzato a chiamare un terzo ai sensi dell'art. 106 e art. 269, comma 3, se l'esigenza è sorta dalle difese del convenuto. Entrambe le parti possono precisare e modificare le domande, le eccezioni e le conclusioni già formulate.

(V). Se richiesto, il giudice fissa un termine perentorio non superiore a trenta giorni per il deposito di memorie contenenti precisazioni o modificazioni delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte. Concede altresì alle parti un successivo termine perentorio non superiore a trenta giorni per replicare alle domande ed eccezioni nuove o modificate dell'altra parte e per proporre le eccezioni che sono conseguenza delle domande e delle eccezioni medesime. Con la stessa ordinanza il giudice fissa l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 184³.

22.2. La violazione dedotta dai ricorrenti riguarda i commi 4 e 5 del precetto di cui all'art. 183 c.p.c. come sopra trascritto laddove la Corte d'appello ha ritenuto tardiva la domanda di restituzione delle somme versate alla D.A. avanzata nelle prime note ex art. 183 c.p.c., comma 5.

22.3. In relazione all'interpretazione del relativo disposto normativo che disciplina nello specifico l'esercizio dello ius variandi, le Sezioni Unite di questa Corte hanno svolto nella sentenza n. 12310/2015 una rilevante, ed utile per il caso di specie, ricognizione della struttura e della portata precettiva dell'art. 183 codice di rito con specifico riguardo all'ampiezza e portata della ivi prevista ammissibilità della modifica di domande, eccezioni e conclusioni.

22.4. Premessa la necessaria considerazione dei tre elementi identificativi della domanda e rappresentati da quello delle personae, del petitum e della causa petendi, le Sezioni Unite hanno chiarito che le c.d. domande nuove, sono vietate ad eccezione di quelle che per l'attore rappresentano una reazione alle opzioni del convenuto, cioè alla domanda riconvenzionale o alle eccezioni dallo stesso formulate costituendosi in giudizio.

22.5. Ebbene, nel caso di specie la domanda di restituzione proposta degli originari attori, che avevano agito per ottenere la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., è riconducibile a questa categoria di domande nuove per essere diretta conseguenza delle eccezioni di nullità del contratto preliminare e della domanda subordinata di rescissione per lesione ultra dimidium svolta dalla convenuta Pa. per contrastare la loro domanda di adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre.

22.6. Si tratta, dunque, sulla scorta del perimetro normativo come ricostruito sistematicamente dalle Sezioni Unite della Corte nella richiamata sentenza 12310/2015, di una domanda nuova

ammissibile.

22.7. Ne sussiste, alla stregua della portata precettiva dell'art. 183, comma 5 il limite per la formulazione delle domande nuove conseguenti alle eccezioni e domanda riconvenzionale del convenuto costituito dall'udienza di prima comparizione, come suggerito dalla controricorrente, con l'esclusione della possibilità di svolgerle nelle memorie depositate a seguito di assegnazione da parte del giudice del richiesto termine perentorio per il deposito di memorie contenenti precisazioni o modificazioni delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte ed assuntivamente destinate solo alla precisazione o modificazione delle conclusioni già tempestivamente formulate.

22.8. Una simile conclusione non corrisponde all'architettura della norma in esame, al suo tenore letterale né alla ratio della previsione del comma 5 che, infatti, prevede un secondo termine perentorio assegnato dal giudice per replicare alle domande ed eccezioni nuove o modificate dall'altra parte e per proporre le eccezioni che sono conseguenza delle domande e delle eccezioni medesime.

Si tratta di termini che se richiesti consentono alle parti di mettere a fuoco i rispettivi interessi sostanziali così come sono andati definendosi all'esito dell'instaurato contraddittorio e del dialogo processuale con il giudice a seguito dei chiarimenti eventualmente dallo stesso richiesti o dei rilievi officiosi svolti nello snodo processuale fondamentale costituito dall'udienza ex art. 183 c.p.c..

22.9. Merita evidenziare come detta conclusione si iscriva nella esigenza valorizzata dalle Sezioni Unite della Corte nella sentenza 12310/2015 di massimizzare la portata dell'intervento giurisdizionale richiesto dalle parti, così da risolvere in maniera tendenzialmente definitiva i problemi che hanno portato le parti dinanzi al giudice, evitando che esse tornino nuovamente in causa in relazione alla medesima vicenda sostanziale. Tale esigenza appare evidente nel caso di specie in cui la tutela realizza al massimo la sua funzione ove riesca a definire in un unico contesto processuale i contrapposti interessi delle parti rispetto all'unica vicenda negoziale del contestato preliminare di vendita.

22.10. Per completezza va dato conto che non appare pertinente ai fini della decisione sulla censura in esame il richiamo all'art. 345 c.p.c. operato in motivazione dalla Corte d'appello poiché la domanda proposta dagli attori di restituzione di quanto versato non è domanda nuova nel senso di proposta per la prima volta nel secondo grado di giudizio, ma oggetto del gravame dai medesimi proposto nei confronti della decisione del primo giudice.

22.11. La sentenza impugnata va pertanto cassata in relazione al motivo accolto con rinvio alla Corte d'appello di Roma per riesame del gravame alla luce del seguente principio di diritto:

Ai sensi dell'art. 183 c.p.c., nella versione come introdotta dalla L. n. 353 del 1990, in vigore dal 30 aprile 1995, e poi modificata ex D.L. n. 432 del 1995, convertito nella L. n. 534 del 1995, la domanda nuova dell'attore, ammissibile nei limiti in cui costituisca conseguenza della riconvenzionale o delle eccezioni del convenuto, può essere formulata oltre che nel corso dell'udienza, ai sensi del comma 4, anche, ove richiesto, nel primo termine perentorio di trenta giorni fissato dal giudice ai sensi del comma 5 medesimo articolo.

23. L'accoglimento del quarto motivo e il rigetto del secondo comportano l'assorbimento degli altri motivi proposti con ricorso principale, nonché dei motivi proposti con il ricorso incidentale (Cass. 28663/2013) da Pa. in quanto l'accoglimento del quarto motivo non rileva ai fini delle doglianze riguardanti il preliminare, l'interpretazione del D.Lgs. n. 104 del 1996, art. 6, comma 10 n. la domanda di rescissione.

24. A seguito della cassazione della sentenza impugnata è disposto rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, affinché riesamini il gravame proposto da S. e P. alla luce dell'enunciato principio di diritto.

25. La Corte d'appello di Roma provvederà altresì sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quarto motivo, rigetta il secondo, assorbe gli altri motivi del ricorso principale ed assorbe il ricorso incidentale condizionato, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione Seconda civile, il 2 marzo 2022.

Depositato in Cancelleria il 28 marzo 2022

Campi meta

Massima : *L'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare esige che al momento della pronuncia giudiziale - ovvero al momento della proposizione della domanda - sussistano tutte le condizioni giuridiche, con i relativi presupposti di fatto, che consentano alla sentenza costitutiva di rispecchiare integralmente le previsioni delle parti in sede di preliminare.*

Supporto Alla Lettura :

Contratto preliminare

Il contratto preliminare (anche detto compromesso) Ã un vero e proprio contratto che obbliga entrambe le parti alla stipula del contratto definitivo. Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita quali il prezzo e la casa da acquistare, lâ?indirizzo e una precisa descrizione (piani, stanze etc.) con i dati aggiornati del Catasto e la data del contratto definitivo. Ã opportuno, inoltre, definire tutti gli obblighi reciproci da adempiere prima della consegna dellâ?immobile. In caso di vendita di immobili in corso di costruzione sono previste dalla legge regole particolari per la redazione del contratto preliminare. Ã obbligatorio che il contratto preliminare sia stipulato da un notaio nella forma dellâ?atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Per garantire la massima tutela al futuro acquirente Ã molto opportuno che il contratto preliminare sia stipulato dal notaio, mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico, in modo che venga trascritto nei Registri Immobiliari. Nelle altre ipotesi, lâ?opportunità della trascrizione puÃ essere valutata con lâ?assistenza del notaio. La trascrizione vale come una vera e propria prenotazione dellâ?acquisto dellâ?immobile. Non Ã piÃ soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso legalmente valido verso chiunque (tecnicamente Ã â?opponibile nei confronti dei terziâ?) e il venditore, di conseguenza, non potrÃ vendere lâ?immobile a qualcun altro, nÃ concedere unâ?ipoteca sullâ?immobile, nÃ costituire una servitÃ passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore non potranno iscrivere unâ?ipoteca sullâ?immobile promesso in vendita, nÃ pignorarlo. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, lâ?immobile Ã â?riservatoâ? al futuro acquirente, e qualsiasi trascrizione o iscrizione non avrebbe effetto nei suoi confronti. Con la sentenza n. 4628 del 2015 la Corte di Cassazione a Sezioni unite ha riconosciuto validitÃ al cosiddetto preliminare di preliminare. Si tratta di quellâ?accordo con cui le parti formalizzano il contenuto di una prima fase della trattativa contrattuale e con cui si obbligano a proseguire nella stessa. In questo modo danno spazio alla formazione progressiva del contratto e puntualizzano con un successivo accordo il contenuto giuridico dellâ?affare.