

IL PRELIMINARE DI ACQUISTO DI UNA CASA PUÒ ESSERE SCISSO IN DUE FASI

C'è la possibilità di una graduale formazione del vincolo contrattuale

Studio Legale
Perrelli & Associés

A cura dell'avvocato
Roberta Raimondi

www.perrelliassocies.it

Nella pratica delle contrattazioni per l'acquisto di un immobile, si sono diffuse tantissime varianti contrattuali.

Nella pratica è difficile distinguere, di fronte a un accordo scritto tra privati, se si tratti di una mera "minuta" o "puntuazione" o di un vero e proprio contratto. La questione peraltro non ha rilevanza solo teorica, ma accede a conseguenze pratiche per la tutela del soggetto contraente che si vede lesa nel suo interesse a contrarre a fronte dell'ingiustificato recesso della controparte.

Il tutto si complica quando, al già vasto panorama dei negozi giuridici preparatori, come il contratto di opzione, il patto di prelazione, la proposta irrevocabile di acquisto e così via, si aggiungono figure come l'opzione di contratto preliminare o quando la prassi dei mediatori immobiliari introduce, accanto al preliminare e al rogito dinanzi al notaio, una tripartizione delle contrattazioni.

Più trasparenza



Come si concilia questo proliferare di accordi scritti con la tradizionale sequenza preliminare-definitivo?

In questo discorso, si inserisce la recentissima questione del cosiddetto "preliminare di preliminare" o "preliminare aperto". Mediante tale meccanismo si scinde la contrattazione preparatoria in due fasi: con il primo preliminare, le parti stabiliscono dei punti fermi ma rimandano la determinazione di altri aspetti ad un'altra fase (anch'essa soltanto preparatoria). In altre parole, le parti prevedono di dover dar vita in futuro all'assunzione dell'obbligo contrattuale nascente dal contratto preliminare. Secondo alcuni, esse "si obbligano ad

obbligarsi" in previsione della stipulazione del definitivo.

Una recente pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione del 2015 sostiene che la scelta dei privati di giungere alla stipula del contratto di vendita mediante la graduale formazione del vincolo contrattuale, passando per più fasi precontrattuali, denota "la consapevolezza che la situazione non è matura per l'assunzione del vincolo contrattuale vero e proprio". Anzi, talvolta, tale modulazione negoziale è quasi dovuta, come nel caso di esigenza di certezza in ordine alla praticabilità dell'operazione, o della verifica della situazione urbanistica, dello stato delle cose, e in generale della sicurezza dell'affare soprattutto oggi, in una società interessata da pervasivi fenomeni criminali, che non per-

LO SAI CHE...

Il contratto preliminare vero e proprio, per quanto ricondotto ai negozi preparatori, accede ad una tutela molto più forte soprattutto a seguito dell'introduzione dell'art. 2645 bis del Codice civile (introdotto dalla legge 30/2007) che ha previsto, per alcuni tipi di preliminari, la trascrivibilità. In questo modo il contraente è tutelato dall'eventuale condotta scorretta della controparte, che, nonostante la promessa di vendere, aliena poi a soggetto diverso. Il primo trascrivente prevarrà in ogni caso. Dunque, nel caso di preliminare bilaterale, peraltro trascritto, il soggetto è vincolato e l'esecuzione di tale obbligo può essere ottenuta mediante la tutela in forma specifica offerta dall'art. 2932 c.c., oltre al risarcimento del danno.



Per le vostre domande scrivete a
legale@settimanalemio.it

mette di prescindere dalla valutazione approfondita di tutte le circostanze del caso concreto, alla quale però fa da contraltare la necessità di "bloccare" l'affare. Spetterà dunque al giudice di merito capire se già il primo accordo di preliminare costituisca un preliminare a tutti gli effetti. ●