

# PROBLEMATICHE ATTUALI IN TEMA DI CONTRATTO PRELIMINARE

LEZIONE 11 MARZO AVV. DELL'OGGIO

## **Ambito applicativo, nozione, natura giuridica e disciplina normativa**

- la formazione del contratto e i negozi giuridici preparatori
  - classificazione dei vincoli precontrattuali:
- a) diretti a rendere irrevocabile la proposta: proposta irrevocabile (art. 1329 c.c.) e opzione (art. 1331 c.c.)
- b) incidenti sulla libertà di decidere l'*an* della stipulazione: contratto preliminare
- c) incidenti sulla libertà di scelta della controparte: patto di prelazione
- nozione di contratto preliminare
  - la forma del contratto preliminare ex art. 1351 c.c.
  - natura giuridica del contratto preliminare: teoria del doppio contratto
  - l'inadempimento del preliminare (art. 2932 c.c.)
  - trascrizione ed effetto prenotativo (art. 2645 bis c.c.)
  - credito per mancata esecuzione di contratti preliminari (art. 2775 bis c.c.)
  - ipoteca sul bene oggetto di contratto preliminare (art. 2825 bis c.c.)

## **Questioni in tema di contratto preliminare**

- E' possibile stipulare un contratto preliminare di preliminare?
- Il contratto preliminare può produrre effetti anticipati attinenti alla stipulazione definitivo?
- Qual è la sorte del preliminare avente ad oggetto immobili abusivi: in particolare, la sanzione della nullità prevista dall'art. 40, L. 28 febbraio 1985, n. 47, con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi o anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita?
- Il d.lgs. n. 122/2005, che ha lo scopo di tutelare il promissario acquirente di immobili da costruire o in corso di costruzione, si può applicare anche in caso di contratti preliminari aventi ad oggetto la vendita di immobili da costruire su carta, esclusi dall'ambito operativo del decreto?
- In tema di effetti del fallimento sul preliminare di compravendita immobiliare, il curatore può esercitare la facoltà, concessagli dall'art. 72 l.fall., di sciogliere un contratto preliminare con il quale l'imprenditore, poi fallito ha promesso in vendita un immobile a un terzo, qualora il terzo, promissario acquirente, abbia trascritto, prima del fallimento del promittente venditore, la domanda ex art. 2932 c.c.?
- Il promittente venditore di una cosa che non gli appartiene, anche nel caso di buona fede dell'altra parte, può adempiere la propria obbligazione procurando l'acquisto del promissario

acquirente direttamente dall'effettivo proprietario o è necessario un doppio trasferimento?

- Preliminare sospensivamente condizionato e violazione degli obblighi di buona fede
- Il preliminare di vendita di un bene comune è valido se firma un solo coniuge?
- In tema di preliminare di vendita per persona da nominare, ai fini dell'effetto prenotativo nei confronti dell'*electus*, è necessario che la riserva di nomina risulti dalla nota di trascrizione o è sufficiente che la dichiarazione di nomina venga trascritta entro il termine stabilito nello stesso preliminare e, comunque, entro quello previsto nell'art. 2645-bis?

## GIURISPRUDENZA

*Sul preliminare di preliminare*: Cass. civ. Sez. Unite, 6 marzo 2015, n. 4628 in *Corr. giur.*, 2015, 609 ss., con note di V. CARBONE, *Il diritto vivente dei contratti preliminari*

*Sul contratto preliminare ad effetti anticipati*: Cass. civ. Sez. Unite, 27 marzo 2008, n. 7930

*Su preliminare e nullità urbanistiche*: Cass. civ. Sez. II, 30 luglio 2018, n. 20061

*Sul preliminare di immobili "sulla carta"*: Cass. civ. Sez. II, 10 marzo 2011, n. 5749

*Sui rapporti tra fallimento, contratto preliminare e domanda ex art. 2932 c.c. trascritta*: Cass. civ., Sez. Unite, 16 settembre 2015, n. 18131

*Sul preliminare di cosa altrui*: Cass. civ. Sez. Unite, 18 maggio 2006, n. 11624

*Sui rapporti tra preliminare sospensivamente condizionato e violazione degli obblighi di buona fede*: Cass. civile 19 giugno 2014, n. 14006; Cass. 2 giugno 1992 n. 6676; Cass. 15 giugno 2011 n. 13099

*Sul preliminare di vendita di un bene comune e la posizione del coniuge non stipulante*: Cass. civ. Sez. II, 6 aprile 2018, n. 8525

*Sul preliminare per persona da nominare, trascrizione e opponibilità ai terzi*: Cass. civ. Sez. II, 24 gennaio 2017, n. 1797

## DOTTRINA

CARADONNA, *Validi i preliminari di immobili sulla carta ma senza le tutele del d. lgs. n. 122/2005*, in *Giur. It.*, 2011, 11

DE MATTEIS, *La contrattazione preliminare e la modularità del vincolo a contrarre*, in *Liber amicorum per A. Luminoso*, Milano, 2013, 619

PITTELLA, *Il contratto preliminare "ad effetti anticipati": inquadramento giuridico e disciplina*, in *Notariato*, I, 2013, p. 59

STEFINI, *Il "preliminare di preliminare" e le intese precontrattuali nella contrattazione immobiliare*, in *Rivista di diritto civile*, 5, 2015, p. 1230