

Preliminare - Cassazione Civile: il contratto definitivo prevale sul contratto preliminare in caso di discordanza tra i due

27 Ottobre 2017

ELSA, Jacopo Bennardi

In caso di discordanza tra il contratto preliminare ed il contratto definitivo stipulato tra le parti, il primo resta superato dal secondo, salvo che i contraenti non abbiano espressamente previsto che la disciplina del preliminare sopravviva. Questo è stato deciso dalla Corte di Cassazione in conformità all'orientamento ormai consolidato.

Il fatto

La vicenda oggetto della controversia trae origine da un contratto di compravendita avente ad oggetto due posti auto ad un prezzo dichiarato di euro 36 mila oltre IVA, concluso tra la società Alfa, parte venditrice, e due coniugi, parte acquirente.

I due coniugi assumevano il ruolo di parte attrice nel giudizio di primo grado e, successivamente, innanzi la Corte d'Appello, proponendo domanda a mezzo della quale chiedevano la condanna della società venditrice a corrispondere loro la somma di € 5.164,57, quale indebito oggettivo derivante dal fatto che avrebbero versato una somma, pari a lire 10 milioni, superiore al prezzo di acquisto pattuito ed indicato nel rogito.

Tale domanda veniva rigettata in entrambi i gradi di giudizio, in quanto i giudici di merito ritenevano che il prezzo indicato nel rogito doveva ritenersi simulato e che il prezzo realmente pattuito tra le parti era quello che risultava dalla proposta irrevocabile di acquisto sottoscritta dai compratori.

Le parti proponevano dunque ricorso in Cassazione per aver la Corte territoriale escluso che i contraenti avessero, col contratto definitivo, modificato la precedente pattuizione relativa al prezzo.

Rapporto tra contratto preliminare e contratto definitivo

La Suprema Corte ha stabilito che *“qualora le parti, dopo aver stipulato un contratto preliminare, concludano in seguito il contratto definitivo, quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto e non mera ripetizione del primo, in quanto il contratto preliminare resta superato da questo, la cui disciplina può anche conformarsi a quella del preliminare, salvo che i contraenti non abbiano espressamente previsto che essa sopravviva.”*

Tale conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti, espressa dal contratto preliminare, ove non esplicita nel contratto definitivo, continua la Corte, *“può essere vinta soltanto dalla **prova** – la quale deve risultare da atto scritto, ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili – **di un accordo posto in essere dalle stesse parti contemporaneamente alla stipula del definitivo, dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenute nel preliminare, sopravvivono, dovendo tale prova essere data da chi chieda l'adempimento di detto distinto accordo***

”.

Con tale decisione la Cassazione si è conformata al principio di diritto consolidato dalla giurisprudenza della stessa Corte sul punto (Cfr. Cass., Sez. 2, n. 9063 del 05/06/2012; Sez. 2, n. 15585 del 11/07/2007; Sez. 2, n. 233 del 10/01/2007; Sez. 2, n. 12709 del 27/11/1992)

Pertanto, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata e ha rinviato ad altra sezione della Corte d'Appello.

(Corte di Cassazione - Seconda Sezione Civile, Sentenza del 30 agosto 2017, n. 20541)

TAG: *Contratto preliminare, contratto definitivo, diritto dei contratti e delle obbligazioni, diritto immobiliare, del condominio, dei diritti reali, privato*

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.