APPROFONDIMENTO CIVILE

Il preliminare di preliminare

Data pubblicazione: 20/04/2023

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

Il preliminare di preliminare.

Nella pratica commerciale, in particolare nelle mediazioni immobiliari, si è diffuso un altro strumento giuridico, cosiddetto "preliminare di preliminare", non espressamente disciplinato nel nostro ordinamento. L'uso di tale forma di contratto si è sviluppato grazie all'intervento, nelle compravendite immobiliari, di **mediatori (agenti immobiliari, società di intermediazione) che seguono le parti fin dalle primissime fasi dell'operazione**, accompagnando il potenziale compratore a visitare l'immobile, quindi nella proposta di un prezzo d'acquisto soggetta all'approvazione del venditore, fino alla definizione del reciproco impegno con la redazione del contratto preliminare e la successiva stipula del rogito definitivo. Ebbene, è possibile che, ancor prima di impegnarsi con il preliminare di compravendita**, le parti vogliano "bloccare" in qualche modo l'immobile, definendo un primo contenuto contrattuale,** rinviando tuttavia la redazione del preliminare vero e proprio ad un momento successivo; ciò in quanto può esservi l'esigenza di assumere ulteriori informazioni o soluzioni da approntare, ad esempio, sulla regolarità urbanistica dell'immobile o sulla trasparenza dell'affare. Si parla, a tal proposito, di "**tripartizione" delle fasi contrattuali,** la prima delle quali è preliminare al contratto preliminare, seguita da quest'ultimo e dal contratto definitivo. **Secondo il primo maggioritario indirizzo, è nullo il contratto così detto preliminare di preliminare** per difetto di causa in concreto "non essendo meritevole di tutela l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi, in quanto produttivo di una inutile complicazione" (Cfr. **Cassazione Civile, 02 aprile 2009, n. 8038**). Nello specifico, l'orientamento prevalente non rinveniva nell'obbligarsi ad obbligarsi alcuno scopo pratico indicativo della sussistenza della causa in

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

concreto del contratto, in assenza della quale esso deve considerarsi nullo. Un simile accordo potrebbe valere solo come indice di trattative in atto con la conseguenza che, in caso di ingiustificata interruzione delle stesse, potrebbe configurarsi una responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c. con diritto al risarcimento del danno della controparte (Cfr. **Cassazione Civile, 7 febbraio 2006, n. 2525**). Le Sezioni Unite del 2015 (**Cass., sez. un., 06-03-2015, n. 4628)**, hanno ritenuto ammissibile il preliminare di preliminare. Il confine tra la mera puntuazione e l'assunzione di un vincolo, tra l'altro, è problema ampiamente affrontato dalla giurisprudenza e richiede un'analisi caso per caso, poiché è necessario guardare di volta in volta sia alla completezza dell'accordo raggiunto dalle parti, sia agli elementi considerati essenziali. Sono questi i parametri cui occorre far riferimento per stabilire se, nella fase delle trattative, è stato raggiunto un accordo vincolante. Il principio per cui il preliminare di preliminare sarebbe nullo a priori, appariva eccessivamente categorico, dovendosi piuttosto prendere in considerazione le ipotesi che in concreto possono verificarsi. Allorquando vi sia identità di contenuto, non c'è ragione per giustificare una sequenza di preliminari. Al contrario, quando ricorrono concreti interessi delle parti, è in relazione a questi che devesi valutare la legittimità della scissione dell'assunzione degli obblighi in più fasi. A titolo esemplificativo: innanzitutto, susssiste la possibilità che le parti prevedano il diritto di recesso a fronte della perdita di una modesta somma di danaro (come quella che generalmente si consegna in occasione del primo accordo); l'eventuale presenza di una condizione sospensiva, proprio come accaduto nel caso di specie; la necessità per le parti di svolgere indagini reciproche sia a livello personale che con riferimento al bene oggetto della compravendita (stato dell'immobile, permessi urbanistici e via discorrendo). **Le Sezioni Unite, considerando l'evoluzione della pratica commerciale immobiliare, giungono quindi ad un cambiamento di rotta,** affermando che il giudice di merito, chiamato a pronunciarsi sulla validità di un preliminare di preliminare "riterrà produttivo di effetti l'accordo denominato preliminare, con il quale i contraenti si obbligano alla stipula di un altro contratto preliminare, soltanto **quando emerga la configurabilità dell'interesse delle parti ad una formazione progressiva del contratto basata sulla differenziazione dei contenuti negoziali"**; con l'ulteriore precisazione che "la violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, potrà dare luogo a **responsabilità per la mancata conclusione del contratto, da qualificarsi di natura contrattuale** per la rottura del rapporto obbligatorio assunto nella fase precontrattuale". In sintesi, in base ai principi affermati dalla Cassazione, bisogna dare maggiore spazio all'autonomia negoziale per cui per ritenersi valido un preliminare di preliminare **è necessario che non costituisca una semplice duplicazione del preliminare vero e proprio ma esprima una volontà negoziale, seria, che necessita di una maggiore puntualizzazione;** trattandosi non di un preliminare vero e proprio ma di un'anticipazione dello stesso in caso d'inadempimento non potrà applicarsi il rimedio dell'esecuzione in forma specifica di cui all'art. 2932 c.c. ma quello della risoluzione del contratto con **obbligo di risarcimento dei danni a carico della parte**

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

inadempiente.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati