APPROFONDIMENTO CIVILE

# Improponibilità dell’azione revocatoria del preliminare.

**Data pubblicazione:** 20/04/2023

**Autore:** Avv. Roberto Francesco Iannone

**Categoria:** Civile

## Contenuto

**Improponibilità dell’azione revocatoria del preliminare.**

Il contratto preliminare che sul terreno concettuale ricade nella teoria generale del contratto, nella prassi trova ampia diffusione soprattutto nelle operazioni di vendita, in particolare nel settore degli acquisti immobiliari. Atteso il dettato normativo di cui all’art. 2901 c.c., i **presupposti dell’azione revocatoria ordinaria** sono: - un **atto di disposizione**, da parte del debitore, dei beni che compongono il suo patrimonio, tale da arrecare pregiudizio alle ragioni del creditore, ex art. 2901, c.1, c.c.. Il cosiddetto danno richiesto come presupposto dell’azione revocatoria, come conseguenza dell’iniziativa del creditore, si identifica non solo nell’effettivo depauperamento del patrimonio del debitore e nella sua insufficienza a consentire il soddisfacimento delle pretese creditorie, ma anche nella modificazione della composizione del patrimonio del debitore tale da rendere più difficoltoso, per il creditore, il soddisfacimento delle sue pretese. - la **conoscenza da parte del debitore del pregiudizio** che l’atto arreca alle ragioni del creditore, che si identifica con la consapevolezza dell’evento dannoso. - quando si tratta di atto a titolo oneroso, è necessaria la **consapevolezza da parte del terzo, del pregiudizio** e, se si tratta di atto anteriore al sorgere del credito, è necessario che il terzo abbia partecipato alla dolosa preordinazione, ex art. 2901, c.1, n.2, c.c.. **L’orientamento prevalente della giurisprudenza di legittimità sostiene che l’accertamento dei presupposti de quibus, deve essere compiuto con riferimento al contratto definitivo da cui promana l’effetto traslativo (Cass., 26 giugno 2019, n.17067; Cass., ord., 12 giugno 2018, n. 15215: Cass., 1° settembre 2011, n. 17995; Cass., 16 aprile 2008, n. 9970). Il contratto preliminare di vendita di un immobile non produce effetti**

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

**traslativi** e, conseguentemente, non è configurabile quale atto di disposizione del patrimonio, assoggettabile all'azione revocatoria ordinaria. Infatti, a suo sostegno opera intanto un argomento letterale, che vuole assoggettabili a revoca solo gli atti di disposizione. È noto cosa si intende per **atto di disposizione**, vale a dire un atto che segna la risoluzione del rapporto tra un bene ed il suo titolare (venditore, ad esempio) e la ricostituzione di questo rapporto in capo ad altro titolare (ad esempio, acquirente). Il contratto preliminare non opera una vicenda simile, non risolve il rapporto tra il bene ed il suo titolare, e di conseguenza non è immediata causa della vicenda successiva, la ricostituzione di quel rapporto in capo ad altro diverso soggetto. Su questa ricostruzione non può pesare la circostanza che il preliminare è oggi **atto soggetto a trascrizione**, che, come è noto, rileva solo per la pubblicità dell'atto, e che non trasforma la stipulazione del preliminare in atto di disposizione né toglie valore al fatto che il danno si debba verificare, per le ragioni già dette, al momento del definitivo e non prima di esso. Difatti, la **trascrizione del preliminare** non commuta la natura obbligatoria del vincolo contrattuale in situazione dotata di realità: il diritto legato al preliminare conserva un’efficacia meramente obbligatoria. Nonostante la trascrizione il promissario acquirente non acquista un diritto reale sul bene, né il contratto preliminare si converte in un atto di disposizione. L’efficacia della trascrizione si esplica su un piano diverso, attesa la sua **funzione di non attribuire effetti di natura reale all’atto**, ma di risolvere l’effetto dell’opponibilità degli atti incompatibili con il negozio trascritto.

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