APPROFONDIMENTO CIVILE

Preliminare ad effetti anticipati

Data pubblicazione: 20/04/2023

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

Preliminare ad effetti anticipati.

Nell'ambito del mercato immobiliare, per esigenze di speditezza e praticità nel traffico economico dei beni immobili, si è intensificato l'utilizzo di figure contrattuali formalmente riconducibili al contratto preliminare di compravendita, ma che presentano degli aspetti peculiari in grado di differenziarle da questo nella sostanza. In particolare, sovente, le parti stipulano un contratto preliminare ad effetti anticipati. Per esemplificare: Tizio (promissario acquirente) promette a Caio (promittente alienante) di acquistare un immobile di cui il secondo è proprietario e versa, in virtù di tale promessa, una parte del prezzo del bene; Caio consegna le chiavi a Tizio, con riserva di stipulare il contratto definitivo in un secondo momento. Con riferimento al preliminare di vendita ad effetti anticipati è bene evidenziare che dottrina e giurisprudenza hanno a lungo dibattuto circa la **possibilità del promissario acquirente**, immesso nel godimento anticipato del bene, **di usucapire quest'ultimo**, diventando così proprietario a titolo originario. Infatti, secondo un primo orientamento minoritario (Cassazione 22.07.2003, n. 11415, Cassazione 07.07.2000, n. 9106) – sostenuto da quella parte della dottrina che riconduceva il preliminare ad effetti anticipati alla vendita obbligatoria – il promissario acquirente immesso nel godimento del bene era da qualificarsi quale **possessore ex art. 1140 cc.** *Sub specie*, tale tesi riteneva che la consegna immediata del bene rappresentasse un titolo idoneo e sufficiente a costituire una situazione possessoria: ne seguiva pertanto che il promissario acquirente, qualificato come possessore, era " *legittimato a godere ad modum domini della cosa"* (GAZZONI), potendo quindi usucapire. Viceversa secondo un prevalente orientamento, (Cass., sez. II, 14 novembre 2006, n. 24290) il promissario acquirente immesso nel godimento anticipato della *res*

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

conseguiva la **piena disponibilità del bene** nel pieno della consapevolezza che l'effetto traslativo non si era ancora verificato. Per tali ragioni, mancava nella situazione *de qua*, *l'animus possidendi*, requisito soggettivo del possesso. Pertanto, secondo i fautori di tale tesi, la relazione tra promissario acquirente ed il bene non poteva essere qualificata come possesso, bensì solo come mera detenzione. La Suprema Corte, con un'interessante pronuncia (**Cass, Sez. Un., 27 marzo 2008, n. 7930**), è intervenuta sul tema, operando un'esaustiva disamina della fattispecie in questione. Innanzitutto, la Corte, analizzando la natura giuridica del preliminare di vendita ad effetti anticipati, ha chiarito che le parti quando pattuiscono contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, l'anticipata consegna dell'immobile e l'anticipata corresponsione del prezzo, non concludono un contratto atipico, bensì stipulano **due contratti tipici, avvinti da collegamento negoziale**, riconducibili al contratto di comodato e al contratto di mutuo gratuito. In particolare, l'immissione in godimento del bene del promissario acquirente avverrebbe a titolo di comodato, mentre la corresponsione delle somme di denaro al promittente venditore costituirebbe invece un contratto di mutuo gratuito. Ciò posto, con particolare riguardo alla posizione del promissario acquirente immesso nel godimento anticipato del bene, si è osservato che lo stesso, "***non può essere qualificato come possessore in grado di acquisirne la proprietà a titolo di usucapione***, *non avendo egli l'animus possidendi che, essendo uno stato di fatto, non può essere trasferito" (***Cass, Sez. Un., 27 marzo 2008, n. 7930**). Inoltre, la Corte ricollegando la situazione giuridica del promissario acquirente quale mera detenzione chiarisce inoltre che "*Tale detenzione, per trasformarsi in possesso utile ai fini dell'occupazione ventennale, necessita uno specifico atto di interversio possessionis. Quest'ultimo, peraltro non è un semplice atto di volizione interna, ma deve chiaramente manifestarsi all'esterno attraverso il compimento di atti che consentano di desumere, anche al possessore, che il detentore ha iniziato ad esercitare il potere di fatto sulla cosa nomine proprio".*

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