

Direttori

Avv. Maurizio Cirelli
Direttore dell'Osservatorio Giuridico

Avv. Alessandro Scarselli
Presidente del Comitato Scientifico

IL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Parte I

Casi, questioni e soluzioni operative
per la gestione dei profili contrattuali



Questo testo *è* consultabile online su *La Mia **Biblioteca***
Accedi a lamiabiblioteca.com: la prima biblioteca professionale digitale con migliaia di testi pubblicati da CEDAM, UTET Giuridica, IPSOA, il fisco, LEGGI D'ITALIA e Altalex in cui trovare risposte mirate, autorevoli e sempre aggiornate.

Per conoscere le modalità di accesso al servizio e di consultazione online, visita subito lamiabiblioteca.com

Il servizio di consultazione online del presente testo viene offerto al lettore a titolo completamente gratuito ed a fini promozionali del servizio La Mia Biblioteca e potrebbe essere soggetto a revoca dall'Editore

Copyright 2022 Wolters Kluwer Italia S.r.l.
Via Dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 - Milano

ISBN: 978-88-598-2440-4

Il presente file può essere usato esclusivamente per finalità di carattere personale. I diritti di commercializzazione, traduzione, di memorizzazione elettronica, di adattamento e di riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.

Real Estate 4.0

Comitato Italiano del Real Estate

I QUADERNI DI REAL ESTATE 4.0. - QUADERNO N. 3

Il Comitato Scientifico

Presidente del Comitato Scientifico:

Avv. Alessandro Scarselli | Scarselli Cirelli & Partners | Managing Partner

Direttore dell'Osservatorio Giuridico:

Avv. Maurizio Cirelli | Scarselli Cirelli & Partners | Partner

Componenti:

Dott. Mario Angelini | First Atlantic Real Estate | Agency Manager

Dott. Andrea Antinori | Comir | Director

Dott. Roberto Cantisano | Dottore Commercialista

Dott. Alberto Vladimiro Capasso | Studio notarile Capasso Grispini

Dott. Giorgio Cardinali | Ambiente S.p.A. | Resp. commerciale

Avv. Laura Citterio | GSD Real Estate S.r.l - Responsabile Legale

Dott. Emiliano Colleoni | HPC Italia | Project Manager

Avv. Anna Dassi | Studio legale DN LAW in partnership con Scarselli e Associati

Dott. Luca Dell'Antonio | Deutsche Bank | Vice President - Business Partner CS Italy

Dott.ssa Monica De Paoli | Milano Notai | Partner

Arch. Nicola Di Troia | WIP Architetti | Senior Partner

Arch. Andrea Dordoni | First Atlantic Real Estate | Property Manager

Avv. Francesco Ferrari | Studio legale Ferrari

Avv. Leonardo Maria Galieni | Mainardi Tasini, Studio Associato

Avv. Paola Gioletti - Responsabile Affari Legali

Dott. Giuseppe Giardina | Presidente REYMA | IFIS Real Estate, Head of Commercial

Dott. Achille Lanzarini | Fondazione Patrimonio Ca' Granda | Direttore Generale

Dott. Pietro Lavino | Regional Real Estate Leader at Ernst Young

Dott.ssa Carlotta Marchetti | Studio Notarile Marchetti

Arch. Pierpaolo Mazzella | K2Real - Key to Real S.r.l. | Director Asset management & Hospitality

Dott. Fausto Monachesi - Realty Partners | Partner - Head of Acquisitions

Dott. Salvatore Occini | Eurocommercial Properties | Co-Director Italia

Arch. Pasquale Piroso | Studio di architettura Loft Canova

Arch. Riccardo Pozzi | Studio di architettura Pozzi

Dott. Danilo Tardino | Eco Consulting Ambiente | Direttore Operations

Dott. Patrizia Vianello | Ambiente S.p.A. | Senior Partner

Avv. Eleonora Viganò | Gruppo Agire | Amministratore e Head of Legal Department

Ing. Gaetano Vigna - Cellnex Italia - Service Assurance Director

Dott. Paolo Zago | Ing. Paolo Zago - Hera Holding

Dott. Francesco Zorgno | Presidente e AD di CleanBnB

SOMMARIO

Profilo autori	IX
-----------------------------	-----------

Capitolo 1 - La sequenza contratto preliminare-definitivo fra teoria e pratica

A cura dell'Avv. Maurizio Cirelli

1. Estratto dell'ordinanza	2
2. La sequenza contratto preliminare-definitivo fra teoria e pratica.....	5
3. Il contratto preliminare di compravendita immobiliare	6
3.1. La natura giuridica e la funzione del contratto preliminare. La "sorte" del contratto definitivo.....	7
4. La sequenza preliminare-definitivo nella giurisprudenza di legittimità.....	10
5. Schede di casi affrontati e decisi dai giudici di merito in relazione alla sequenza preliminare-definitivo	16
6. Conclusioni.....	33

Capitolo 2 - Il contratto preliminare c.d. "ad effetti anticipati"

A cura dell'Avv. Alessandro Scarselli

1. Estratto della sentenza	37
2. Il fatto e la questione di diritto affrontati nella sentenza in commento.....	38
3. Cenni sulla contrattazione preliminare c.d. "ad effetti anticipati" e sulle questioni più dibattute.....	39

Capitolo 3 - La nullità del contratto preliminare per l'indeterminatezza dell'oggetto

A cura dell'Avv. Sara Carducci

1. Estratto della sentenza	50
2. La nullità del contratto preliminare di compravendita per indeterminatezza dell'oggetto. Profili generali	54

3. Il caso all'esame della Suprema Corte. La nullità del preliminare di permuta di beni presenti con beni futuri.....	55
4. Considerazioni conclusive.....	57

Capitolo 4 - Il contratto preliminare di preliminare

A cura dell'Avv. Giorgia Lorusso Caputi

1. Estratto della sentenza.....	61
2. La fattispecie: il caso e la questione all'esame della Corte di Cassazione.....	63
3. Osservazioni generali	64
4. Rilevanza giuridica e vincolatività degli accordi preparatori....	65
5. I rimedi all'inadempimento al "preliminare di preliminare"	68
5.1. La responsabilità per violazione delle intese raggiunte	68
5.2. Inapplicabilità al "preliminare di preliminare" della tutela dell'esecuzione in forma specifica <i>ex art. 2932 c.c.</i> ...	71
5.3. Inapplicabilità al "preliminare di preliminare" della tutela della trascrizione <i>ex art. 2645-bis c.c.</i>	73
5.4. Casi di applicabilità al "preliminare di preliminare" delle tutele che accompagnano il contratto preliminare	73
6. Conclusioni	74

Capitolo 5 - Il contratto preliminare e il termine per l'adempimento

A cura dell'Avv. Sara Carducci

1. Estratto dell'ordinanza	76
2. Il termine nel contratto preliminare di compravendita. Profili generali	79
2.1. Il termine essenziale quale modalità di risoluzione di diritto del contratto preliminare	81
3. La proroga del termine per la stipula del contratto definitivo di compravendita.....	83
4. Mancata fissazione del termine per la stipula del definitivo: regola dell'immediato adempimento e prescrizione.....	84
5. Considerazioni conclusive.....	87

Capitolo 6 - Il contratto preliminare condizionato alla concessione del mutuo

A cura dell'Avv. Maurizio Cirelli

1. Estratto della sentenza.....	90
2. La condizione: profili generali.....	92
3. L'evento "concessione del mutuo"	95
3.1. Natura giuridica e validità del contratto preliminare in cui è inserita.....	95
3.2. La mancata "concessione del mutuo"	96
3.3. La motivazione contenuta in Cass., sez. 2, sentenza n. 22046 del 11/09/2018 (Rv. 650073-01)	100
4. Conclusioni.....	102

Capitolo 7 - Caparra confirmatoria e risoluzione del preliminare

A cura dell'Avv. Laura Citterio

1. Estratto della sentenza.....	103
2. La fattispecie: il caso e la questione all'esame della Corte.....	105
3. Osservazioni Generali. La funzione della caparra confirmatoria e rimedi in caso di inadempimento agli obblighi nascenti dal contratto preliminare	107
4. Risoluzione e risarcimento – Recesso e caparra confirmatoria. Divieto di nova in appello – Evoluzione Giurisprudenziale	108
5. Conclusioni.....	113

Capitolo 8 - Contratto preliminare di vendita immobiliare e garanzia di regolarità urbanistica, edilizia e catastale

A cura dell'Avv. Alessandro Scarselli

1. Estratto della sentenza.....	115
2. Il fatto e la questione di diritto affrontata nella sentenza in commento in ordine alla validità del contratto preliminare affetto da irregolarità urbanistica	120
3. Il quadro normativo in breve.....	122

4. Contratto preliminare e conformità edilizia.....	124
5. Contratto preliminare e conformità catastale.....	128
6. Contratto preliminare e difetto di agibilità	130
7. Considerazioni finali	132

Capitolo 9 - La circolazione del contratto preliminare per persona da nominare

A cura dell'Avv. Alessandro Scarselli

1. Estratto della sentenza.....	134
2. La vicenda e i motivi delle decisioni della Suprema Corte di Cassazione.....	141
3. Premessa sulla circolazione del contratto preliminare	143
4. La natura giuridica: sostituzione soggettiva nel contratto o mera cessione degli effetti?	144
5. Norme comuni e prassi del contratto per persona da nominare nell'ambito del mercato immobiliare	145
6. Le figure affini: (I) la Cessione del contratto	147
7. Le figure affini: (II) Il contratto a favore del terzo.....	148
8. Riflessioni conclusive	150




Capitolo 10 - La tutela in sede giudiziale della sequenza preliminare-definitivo. L'attuazione ad opera del giudice del programma traslativo delle parti

A cura dell'Avv. Maurizio Cirelli

1. Estratto dell'ordinanza.....	156
2. Introduzione	158
3. Principali questioni in relazione all'art. 2932 c.c.....	159
3.1. Necessità di forma scritta del preliminare. Applicabilità dell'art. 2932 c.c. a contratti diversi dal preliminare	159
3.2. Natura personale dell'azione e legittimazione ad agire	161
3.3. Clausole contrattuali ostative alla tutela <i>ex art.</i> 2932 c.c. ed altre ipotesi	164
3.4. L'inadempimento e la dinamica processuale.....	167

3.5.	L'immobile da trasferire e le sopravvenienze che incidono sulla possibilità di invocare la tutela <i>ex art. 2932</i> c.c.	169
3.6.	segue: Le c.d. condizioni dell'azione	175
3.7.	La sentenza che dispone il trasferimento	181
4.	Conclusioni.....	183

PROFILO AUTORI

 A portrait of Avv. Alessandro Scarselli, a man with dark hair and a mustache, wearing a dark suit, white shirt, and patterned tie. He is sitting at a table with his hands clasped in front of him. The background is a blurred interior with arches.	<p>Avv. Alessandro Scarselli Scarselli Cirelli & Partners Presidente Comitato Scientifico RE4.0</p>
 A portrait of Avv. Maurizio Cirelli, a man with short hair, wearing a blue checkered suit jacket, white shirt, and dark tie. He is sitting at a table with his arms crossed. The background is a blurred interior with arches.	<p>Avv. Maurizio Cirelli Scarselli Cirelli & Partners Direttore dell'Osservatorio Giuridico Comitato RE4.0</p>
 A portrait of Giorgia Lorusso Caputi, a woman with brown hair, wearing a black and white patterned top. She is sitting at a table with her arms crossed. The background is a blurred interior with arches.	<p>Giorgia Lorusso Caputi Scarselli Cirelli & Partners Avvocato</p>



Sara Carducci
Scarselli Cirelli & Partners
Avvocato



Avv. Laura Citterio
GSD Real Estate S.r.l Responsabile Legale