

## 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](http://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](http://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 DNLAW 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

<b>Profilo autori .....</b>	<b>IX</b>
-----------------------------	-----------

### **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 c.c.</i> .....	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><b>Avv. Alessandro Scarselli</b> <b>Scarselli Cirelli &amp; Partners</b> <b>Presidente Comitato Scientifico RE4.0</b></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><b>Avv. Maurizio Cirelli</b> <b>Scarselli Cirelli &amp; Partners</b> <b>Direttore dell'Osservatorio Giuridico</b> <b>Comitato RE4.0</b></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><b>Giorgia Lorusso Caputi</b> <b>Scarselli Cirelli &amp; Partners</b> <b>Avvocato</b></p>



**Sara Carducci**  
**Scarselli Cirelli & Partners**  
**Avvocato**



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