

Prot. n. 410

Circ. n. 227 del 24 settembre 2020

MERCATO PRIVATO

A TUTTE LE IMPRESE ASSOCIATE
LORO SEDI

Mancata indicazione del prezzo nel contratto preliminare di acquisto di immobile da costruire.

Nullità: Sentenza Corte di Cassazione n. 17932/2020.

La **Corte di Cassazione** con la **Sentenza n. 17932 del 27 agosto 2020** (all.) - convalidando le decisioni assunte prima dal Tribunale di Treviso e poi dalla Corte di Appello di Venezia - ha **dichiarato la nullità di un contratto preliminare di compravendita, avente ad oggetto un immobile da costruire, in quanto nell'atto non era stato definito il corrispettivo**. Questo risultava, invece, desumibile da un altro documento sul quale mancava, tuttavia, la firma delle parti.

La Corte ha rilevato che non è esclusa l'ammissibilità che un contratto sia formato da più atti separati ma questi però devono risultare formalmente collegati in modo da formare un unico e inscindibile documento. **Nel caso di specie, invece, il corrispettivo dovuto risultava da un documento analogo, come forma, all'originale sottoscritto dalle parti e, indirettamente, anche dalla fattura attestante le somme versate a titolo di caparra**. I giudici però hanno ritenuto che ciò non soddisfacesse i requisiti di forma previsti, nello specifico, dal D.Lgs. 122/2005 in quanto gli "altri" atti non erano stati controfirmati né potevano ritenersi quale parte integrante del preliminare.

In sostanza, **la fattispecie contestata dai giudici è stata la presenza di diverse scritture di cui una sola sottoscritta dalle parti ma priva dell'indicazione del prezzo e, quindi, affetta da nullità per mancanza di un elemento essenziale**.

La Corte, peraltro, ha evidenziato che le parti avrebbero potuto "sanare" la problematica semmai dando prova di aver smarrito senza colpa il contratto ai sensi dell'articolo 2724 codice civile essendo irrilevanti sia la fattura emessa dal venditore, sia le mere condotte attuative dell'accordo non formalizzato.

Rammentiamo che **nei contratti preliminari di compravendita aventi ad oggetto un immobile da costruire** ai sensi del D.Lgs. 122/2005 **l'indicazione del corrispettivo** (articolo 6 comma 1 lettera f) **costituisce**, insieme ad altri contenuti, per espressa previsione normativa, un **requisito obbligatorio di forma**.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE
dott. Leonardo Pesadori

All.: c.s.