Contratto preliminare di vendita: inadempimento e comunione dei beni

27 Agosto 2007

Risolvendo un contrasto giurisprudenziale, la Corte di Cassazione (Sezioni Unite, sentenza 24 agosto 2007, n. 17952) ha specificato che, in caso di inadempimento del contratto preliminare di vendita da parte di un soggetto coniugato in regime di comunione dei beni, il promissario acquirente che intenda risolverlo con risarcimento del danno ovvero ottenere l`emanazione di una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto definitivo non concluso ai sensi dell`art. 2932 del Codice Civile, deve citare in giudizio entrambi i coniugi venditori anche quando uno solo dei due abbia stipulato il contratto, pena la nullità della sentenza.

Il contratto preliminare di vendita, portando al futuro trasferimento della proprietà dell`immobile promesso, si configura come un`operazione potenzialmente in grado di alterare la consistenza del patrimonio familiare e rappresenta quindi un atto di straordinaria amministrazione che comporta l`interesse del coniuge rimasto estraneo al contratto a partecipare al giudizio.

In base alla citata sentenza si potrebbe ricavare l`indicazione per cui, in caso di contratto preliminare di vendita concluso da un`impresa con uno solo dei coniugi in regime di comunione dei beni, l`impresa stessa, qualora intenda risolvere il contratto (con eventuale richiesta di risarcimento del danno) a seguito di inadempimento del promissario acquirente, dovrà citare in giudizio entrambi i coniugi.