Preliminare di vendita: danno risarcibile in caso di inadempimento

21 Febbraio 2014

La Corte di Cassazione, sez. VI civile, Ordinanza del 6/2/2014 n. 2771 ha avuto modo di riconfermare come deve calcolarsi il risarcimento del danno spettante al promittente venditore (nel caso di specie di un capannone industriale) di fronte all'inadempimento della parte acquirente che ha manifestato, successivamente alla stipula del preliminare, l'intenzione di recedere dalle trattative essendo venuta meno la necessità di acquistare l'immobile suddetto.

La Corte, ribadendo un principio già espresso in precedenza, ha, infatti, affermato che "il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita di bene immobile, imputabile al promittente venditore, consiste nella differenza tra il valore commerciale del bene medesimo al momento della proposizione della domanda di risoluzione del contratto (cioè, al tempo in cui l'inadempimento è diventato definitivo) ed il prezzo pattuito".

"Il concetto di danno risarcibile, e in particolare, di lucro cessante, con riguardo all'inadempimento, da parte del promissario acquirente, di un contratto preliminare di compravendita immobiliare, è da riferirsi al principio, ex art. 1223 cod. civ., secondo cui il risarcimento deve porre il creditore nella situazione in cui si sarebbe trovato se l'inadempimento non si fosse verificato. A tal proposito, la citata disposizione prevede il ristoro non solo del danno emergente, ma anche del lucro cessante, ossia di ogni conseguenza lesiva che, seppur non apparente e non immediatamente riscontrabile, gli sia derivata dall'azione dannosa".

"Rientra quindi nel diritto al risarcimento del danno, sorto in capo al promittente venditore a seguito dell'accertato inadempimento del promissario acquirente, il ristoro di tutti i danni, comprensivi tanto di danno emergente quanto di lucro cessante". Ed è in quest'ultima categoria che rientrano i danni nascenti dalla disdetta dei contratti di locazione agli occupanti durante le trattative che, come detto, non si sono mai concretizzate con la conclusione di un contratto definitivo e di conseguenza con la cessione del bene.

In allegato: Ordinanza Corte di Cassazione n. 2771/2014

15021-ALLEGATO.pdfApri