

Preliminare di vendita: non si applicano le garanzie del contratto definitivo

24 Ottobre 2014

La disciplina relativa alla garanzia per mancanza di qualità della cosa venduta (art. 1497 cod. civ.), così come quella relativa alla garanzia per vizi della cosa venduta (art. 1490 cod. civ.), presuppongono la conclusione del contratto definitivo di compravendita, e pertanto non possono essere applicate al contratto preliminare.

È quanto ribadito dalla Corte di Cassazione nella sentenza della II sezione civile, 14/10/2014, n. 21681, relativa ad un contratto preliminare di vendita di un terreno edificabile nell'ambito di una lottizzazione, al quale non aveva fatto seguito la stipula del contratto definitivo. In particolare la vicenda riguardava un immobile gravato da servitù di elettrodotto, il cui proprietario (promissario venditore) si era impegnato a venderlo libero da vincoli e pesi di qualsiasi genere e natura.

La Cassazione ha specificato che:

- il contratto preliminare ha per oggetto non un "dare", ma un "fare" (ossia l'obbligo di concludere un contratto successivo e definitivo di compravendita) in relazione al quale le garanzie per vizi e mancanza di qualità della cosa venduta non trovano giustificazione;
- è solo con la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita che assumono rilievo i vizi ovvero la mancanza di qualità del bene ceduto e pertanto, prima di questo momento, il promissario acquirente può far valere la presenza di vincoli o pesi sul fondo (servitù, ecc.) esclusivamente ai fini del consenso o meno alla stipula del contratto definitivo.

In allegato la sentenza della Corte di Cassazione, sez. II civile, 14/10/2014, n. 21681

18016-ALLEGATO.pdf [Apri](#)