Immobili da costruire: nullo il preliminare se manca l'indicazione del prezzo

18 Settembre 2020

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.

L'articolo 6 rappresenta, coerentemente con la struttura e la finalità della legge, una delle forme di tutela della parte cd. "debole" del rapporto (l'acquirente) nonché uno strumento di **trasparenza e chiarezza** nei rapporti contrattuali. Attraverso di essa si vuole tutelare il contraente informandolo dell'effettivo e complessivo ammontare del corrispettivo pattuito così come dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra nonchè delle modalità di pagamento. Anche su tale ultimo aspetto la norma è molto chiara nel prescrivere che la corresponsione del prezzo debba avvenire in forma tracciabile, mediante bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice e alla stessa intestati, o altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento. Ciò comporta che ogni eventuale e successiva variazione del prezzo (dovuta ad esempio a varianti in corso d'opera) dovrà formare oggetto di un'integrazione espressa in forma scritta al precedente contratto preliminare sottoscritto tra le parti.

Tutto ciò risponde alla esigenza di **assicurare che i pagamenti siano agevolmente tracciabili** anche in considerazione del fatto che, in caso di crisi del costruttore, al momento dell'escussione della fideiussione la relativa richiesta dovrà essere accompagnata da *"idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso".*

L'articolo 6 non prevede, tuttavia, una specifica sanzione o conseguenza giuridica per la mancanza di uno dei contenuti obbligatori del contratto rimettendo di fatto la soluzione del problema al verificarsi del caso concreto. La mancanza di alcuni requisiti che non consentano l'identificazione dell'oggetto del contratto potrebbe anche essere causa di nullità assoluta.

Su tale aspetto si è pronunciata, di recente, la *Corte di Cassazione con la sentenza n.17932 del 27 agosto 2020,* che, convalidando le decisione assunta dal Tribunale e dalla Corte di Appello, 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.

In Allegato: Corte di Cassazione, sentenza n. 17932/2020

41588-Sentenza 17932-2020.pdfApri