

00057791



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

\*VENDITA

R.G.N. 18978/2008

Cron. 5779

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep.

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Rel. Presidente - Ud. 04/02/2014
- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere - PU
- Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA** *Ordinaria di Cassazione*

sul ricorso 18978-2008 proposto da:

[Redacted]

[Redacted], elettivamente domiciliati

in ROMA, VIA [Redacted] presso lo studio

dell'avvocato [Redacted] rappresentati e

difesi dall'avvocato ACONE MODESTINO;

- **ricorrenti** -

**contro**

2014

363

9.1.

[Redacted]

- **intimato** -

**contro**

elettivamente

domiciliata in ROMA, VIA

presso lo studio dell'avvocato

, rappresentata e difesa dall'avvocato

per proc. speciale del 20/1/2014 rep. n.

218742;

**- resistente -**

avverso la sentenza n. 1696/2007 della CORTE  
D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 25/05/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 04/02/2014 dal Presidente Relatore Dott.  
ROBERTO MICHELE TRIOLA;

udito l'Avvocato difensore dei  
ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso,  
in subordine, rimissione alle S.U.;

udito l'Avv. con delega orale  
dell'Avv. difensore della  
resistente anch'egli presente e chiedono il rigetto  
del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. LUIGI SALVATO che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.

h

Premesso:

La Corte di appello di Napoli, con sentenza in data 25 maggio 2007 ha dichiarato la nullità del contratto preliminare in data 9 luglio 1996 intercorso tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ da una parte, e \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dall'altra, in ordine alla vendita da parte dei primi ai secondi di una porzione di un fabbricato in Avellino, prevedendo la stipulazione di un "regolare preliminare di compravendita" ove, entro un certo termine il Banco \_\_\_\_\_ avesse dato il suo assenso alla cancellazione dell'ipoteca gravante (anche \_\_\_\_\_) su tale porzione immobiliare.

\_\_\_\_\_ hanno proposto ricorso per cassazione, contestando l'esattezza dell'orientamento seguito dalla Corte di appello di Napoli in ordine alla nullità del c.d. preliminare di preliminare.

Il collegio non ignora che questa S.C. ha già avuto occasione di affermare che il contratto in virtù del quale le parti si obbligino a stipulare un successivo contratto ad effetti obbligatori (ovvero un contratto preliminare di preliminare) è nullo per difetto di causa, non essendo meritevole di tutela l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi, in quanto produttivo di una inutile complicazione (sent. 2 aprile 2009 n. 8038, seguita, senza ulteriori approfondimenti da Cass. 10 settembre 2009).

Ritiene, tuttavia, che tale orientamento, nella sua assolutezza, potrebbe essere meritevole di precisazioni, con riferimento alle ipotesi che in concreto possono presentarsi.

In primo luogo, potrebbe dubitarsi della nullità del contratto preliminare il quale si limitasse a prevedere un obbligo di riproduzione del suo contenuto al verificarsi di determinate



circostanze, come nel caso di specie, in cui la stipulazione di un "regolare contratto preliminare" era subordinata al consenso del Banco alla cancellazione dell'ipoteca gravante (anche) sulla porzione immobiliare promessa in vendita.

Ma quello che più conta è che il contratto preliminare di contratto preliminare non esaurisce il suo contenuto precettivo nell'obbligarsi ad obbligarsi, ma contiene – come nel caso di specie – anche l'obbligo ad addivenire alla conclusione del contratto definitivo.

Ora, appare difficile, in considerazione del principio generale di cui all'art. 1419, primo comma, cod. civ., ritenere che la nullità dell'obbligo di concludere un contratto preliminare riproduttivo di un contratto preliminare già perfetto possa travolgere anche l'obbligo, che si potrebbe definire finale, di concludere il contratto definitivo.

Alla luce di queste considerazioni ritiene il collegio che forse sarebbe opportuno l'intervento delle Sezioni Unite sul problema.

P.Q.M.

Si rimettono gli atti al Primo Presidente, perché valuti l'opportunità della rimessione del ricorso all'esame delle Sezioni Unite.

Roma, 4 febbraio 2014

IL PRESIDENTE RELATORE

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

12 MAR 2014

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA