



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



ESECUZIONE SPECIFICA EX ART. 2932 C.C E AZIONE DI RIDUZIONE DEL PREZZO. QUANDO LA PREVENTIVA OFFERTA È NECESSARIA?

L'articolo esamina la sentenza n. 3855 del 26 febbraio 2016 in materia di azione per l'esecuzione specifica della prestazione contenuta nel contratto preliminare e contestuale azione per la riduzione del prezzo in ordine a un bene viziato, focalizzandosi sulla necessità di una preventiva offerta del prezzo ai sensi del comma 2 dell'art. 2932 c.c

di Jessica Lo Votrico
IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Raffaele Giaquinto

Publicato, Martedì 24 Maggio 2016

Sommario: **1.** L'azione ex art. 2932 c.c **2.** Applicabilità degli strumenti di tutela previsti per il contratto definitivo **3.** La sentenza 26 febbraio 2016 n.3855

1 L'azione ex art. 2932 c.c Durante il processo di formazione del contratto, le parti, molto spesso, nel momento in cui manifestano la volontà di volersi obbligare alla stipula di un successivo contratto definitivo, ricorrono all'istituto del contratto preliminare disciplinato dall'art. 1351 c.c.

Nell'ambito del contratto preliminare, l'articolo **2932 c.c consente**, in tutti i casi in cui una delle parti si renda inadempiente o ritardataria nell'inadempimento, alla controparte di poter agire in via giudiziale per ottenere **l'esecuzione specifica della prestazione contrattuale** mediante una **sentenza produttiva degli stessi effetti del contratto definitivo non concluso**.

Due sono i presupposti necessari per invocare tale rimedio legislativo:

il ritardo da parte del promittente nella stipula del contratto definitivo. Un ritardo può esser connesso all'avvenuta scadenza del termine pattuito fra le parti in sede di contratto preliminare o all'eventuale costituzione in mora della parte che si è resa inadempiente. **la necessaria esecuzione o offerta di esecuzione, se già esigibile, della controprestazione prevista dal secondo comma dell'art. 2932 c.c in tutti quei casi in cui l'oggetto del definitivo implichi il trasferimento del diritto di proprietà, la costituzione o il trasferimento di un altro diritto.** La ratio di questa disposizione legislativa va ricercata nel principio di correttezza e buona fede: una parte non potrebbe, infatti, agire per l'esecuzione specifica della prestazione contrattuale se fosse anch'essa inadempiente^[1]. In presenza di tali condizioni, pertanto, il contraente potrà agire per ottenere l'esecuzione in forma specifica della prestazione contrattuale oggetto del contratto definitivo non concluso mediante sentenza. Tale pronuncia viene inquadrata tra le sentenze aventi natura costitutiva, ai sensi dell'art. 2908 c.c: il rapporto contrattuale fra le parti trova il proprio titolo nel provvedimento emanato dall'autorità giudicante. La natura pubblicistica del titolo, tuttavia, non altera in alcun modo la natura del rapporto fra le parti che resta di tipo contrattuale. La sentenza ex art. 2932 ha il solo scopo di riprodurre gli effetti che sarebbero scaturiti dalla stipula del contratto definitivo rimasto inadempito^[2].

2 Applicabilità degli strumenti di tutela previsti per il contratto definitivo
Nell'ambito dell'azione ex art. 2932 c.c, una questione a lungo dibattuta dalla

giurisprudenza di merito e di legittimità ha riguardato **la possibile applicazione dei rimedi posti a tutela del contraente in sede di stipula del contratto definitivo**, si pensi alla disciplina delle garanzie in materia di compravendita, anche al **rapporto contrattuale che viene costituito mediante sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c**

Un **risalente orientamento giurisprudenziale**, facendo leva sul principio di cd. intangibilità del preliminare, ha ritenuto che dovesse escludersi l'esperibilità delle azioni poste a garanzia del contraente per il caso di vizi o difformità strutturali sul bene oggetto del contratto preliminare.

Si è sostenuto, **in primo luogo**, che il potere riconosciuto al giudice, ai sensi dell'art. 2932 c.c, consente di verificare solo che la domanda del contraente abbia il medesimo contenuto del regolamento contenuto nel contratto preliminare; il giudice non potrebbe, quindi, intervenire per modificare il regolamento contrattuale se non con il consenso di entrambe le parti. **In secondo luogo**, si è sostenuto che la normativa posta a tutela di vizi e difformità, e nello specifico l'azione di riduzione del prezzo, fosse collegata alle ipotesi di avvenuto trasferimento del bene e come tale inapplicabile all'ipotesi di un contratto preliminare.

Pertanto, in presenza di vizi sul bene oggetto del preliminare il contraente avrebbe avuto due diverse possibilità: rifiutare, ai sensi dell'art. 1460 c.c, il contratto o chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento unitamente all'azione di risarcimento del danno^[3].

La **giurisprudenza di legittimità più recente** ha, tuttavia, **mutato** il proprio **orientamento**. (Cass. 4478/1976; Cass. 1720/85; Cass. 947/95; Cass. 1562/2010; Cass. 3855/2016).

Tale filone riconosce al promissario acquirente, in sede di domanda volta all'esecuzione specifica del preliminare **in presenza di vizi o difformità sostanziali sul bene dedotto in contratto, di poter agire contestualmente per la riduzione del prezzo**. L'azione cd. quanti minori, secondo la Suprema Corte, avrebbe natura conservativa del contratto e sarebbe di gran lunga preferibile alla risoluzione del contratto; orientamento largamente accreditato anche in dottrina. In secondo luogo tale azione sarebbe espressione di un più generale principio di diritto secondo cui **le prestazioni sinallagmatiche oggetto del regolamento contrattuale debbano essere equilibrate e proporzionate tra loro**.

La domanda di riduzione del prezzo, pertanto, va in questo senso inquadrata nell'ambito dei rimedi generali che il nostro ordinamento riconosce per garantire l'equilibrio fra le prestazioni contrattuali e la corretta e puntuale esecuzione delle stesse^[4].

3. La sentenza 26 febbraio 2016 n.3855 Nell'ampio filone di pronunce della giurisprudenza di legittimità che riconoscono al promissario acquirente la possibilità di agire in sede di esecuzione specifica del contratto preliminare anche per la cd. quanti minoris ex art. 1492 c.c, si inserisce anche la pronuncia in esame.

In tale sentenza, la Corte interviene per risolvere una questione a lungo dibattuta: la **necessità o meno**, in tutte le ipotesi in cui il promissario agisce contestualmente per l'esecuzione specifica della prestazione contenuta nel preliminare e per la riduzione del prezzo, **di una preventiva offerta del prezzo pattuito nel preliminare e richiesta quale condizione per l'esperimento della domanda ai sensi del secondo comma dell'art. 2932 c.c.**

La Cassazione statuisce che l'**offerta preventiva** (da intendersi, secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, quale chiara e precisa manifestazione di volontà di voler addivenire alla stipula del contratto definitivo) viene richiesta quale **presupposto indefettibile solo** nelle ipotesi in cui la **prestazione sia esigibile all'atto dell'azione in giudizio ex art. 2932 c.c.**

In tutti gli altri casi in cui si conviene che l'esecuzione della prestazione avvenga all'atto della stipula del definitivo o in un momento successivo, l'offerta richiesta dal secondo comma dell'art. 2932 c.c non apparirà quale condizione necessaria: l'autorità giudicante potrà emettere, anche in assenza di tale offerta, sentenza costitutiva avente i medesimi effetti del contratto definitivo non concluso. Sarà poi l'effettivo pagamento della parte residua di prezzo a fungere da condizione affinché possa verificarsi il trasferimento del diritto di proprietà sul bene oggetto della sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c

[¹] **M. Crisitna Diener**, Il contratto in generale, III edizione, 2015, Giuffrè.

[²] **F. Gazzoni**, Manuale di diritto privato, Edizioni Scientifiche italiane, 2013.

[³] Cass. Civ. n. 4338/1979

[⁴] Cass. Civ. n. 1720/1985
