



# CAMMINO DIRITTO

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



## LA CASSAZIONE DICE SÌ AL PRELIMINARE DI PRELIMINARE

*Un tema a lungo dibattuto, sia in giurisprudenza che in dottrina, sembra aver trovato una soluzione definitiva. La Suprema Corte di Cassazione, infatti, ha riconosciuto la legittimità del "contratto preliminare di preliminare". Gli ermellini hanno tentato di ovviare ad un vuoto legislativo che ha causato numerosi problemi nella vita economica italiana, proponendo un'elaborata ricostruzione giuridica che si propone come pietra miliare per le future pronunce giurisprudenziali, in attesa di provvedimenti parlamentari.*

di **Mirko Forti**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

**Raffaele Giaquinto**

Publicato, Martedì 24 Marzo 2015

Da tempo immemore il contratto preliminare è un tema dibattuto, sia in giurisprudenza che in dottrina, dato il suo sempre più cospicuo uso, specialmente nell'ambito delle compravendite immobiliari.

Con tale locuzione si vuole intendere un accordo tra le parti volto a definire le rispettive volontà nell'ottica della conclusione di un ulteriore contratto. Per qualificare un accordo come contratto preliminare, si deve avere riguardo alla "comune volontà delle parti di obbligarsi alla futura conclusione di un contratto con effetti traslativi finali" (Cass. civ., Sez II, n. 14036/07). Le parti possono voler stipulare un preliminare per diverse ragioni: la complessità della compravendita, l'attesa di un finanziamento, l'incertezza su qualche elemento del contratto, etc. La sempre maggiore complessità della vita economica ha portato alla creazione di una nuova figura contrattuale, il "preliminare di preliminare", ossia l'accordo con cui le parti definiscono le linee guida di un successivo accordo, chiamato accordo definitivo. Tale **possibilità di accordo** è stata **dapprima ritenuta priva di effetti** dalla giurisprudenza di legittimità(1), come sancito dalla sentenza della Cassazione n. 8038 del 2 Aprile 2009.

La Suprema Corte, analizzando le possibili funzioni di questo primo accordo, ossia l'assunzione dell'obbligo di contrarre successivamente secondo delle linee guida stabilite, ha ritenuto che "riconoscere come possibile funzione del primo anche quella di obbligarsi (...) a ottenere quell'effetto, darebbe luogo a una inconcludente superfetazione, non sorretta da alcun effettivo interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico, ben potendo l'impegno essere assunto immediatamente: non ha senso pratico il promettere ora di ancora promettere in seguito qualcosa, anziché prometterlo subito".

L'accordo preliminare di preliminare è stato quindi ritenuto superfluo, una inutile ripetizione, immeritevole di essere protetta dall'ordinamento giuridico; secondo i giudici niente vieterebbe alle parti di legarsi immediatamente secondo il contratto preliminare, essendo quella l'intenzione testimoniata dal preliminare di preliminare.

La pronuncia degli ermellini non ha, però, tenuto conto delle crescenti esigenze originate da una vita economica sempre più intensa, così che **la Cassazione si è ritrovata a dover analizzare di nuovo la questione.**

La Seconda Sezione della Corte, attraverso l'ordinanza n. 5779 del 4 Marzo 2014, prendendo coscienza della concreta realtà economica, ha rimesso la questione all'attenzione delle Sezioni Unite della Suprema Corte.

I giudici, riconsiderando il precedente orientamento e sottolineando il principio

dell'autonomia contrattuale delle parti, hanno legittimato il preliminare di preliminare fondando il proprio ragionamento sul **concetto della causa concreta del contratto**, già definito dalla stessa Corte come "**scopo pratico del negozio e sintesi degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato**" (Cass. Civ., sez. III, sentenza 8 Maggio 2006 n.10490).

1) Corte di Cassazione.

---