

**Contratti.** Quando il contenuto dei due atti è discordante, la Cassazione ritiene che prevalga l'ultimo

# Il definitivo supera il preliminare

## Principio valido anche quando la difformità riguarda il prezzo pattuito

**Angelo Busani**

Se c'è **discordanza** tra il contenuto di un **contratto preliminare** e quello di un **contratto definitivo**, è quest'ultimo a prevalere. Ameno che le parti contraenti non manifestino espressamente la volontà di far salve talune clausole del preliminare. Lo afferma la **Corte di cassazione** nella **sentenza n. 20541 del 30 agosto 2017**.

Il principio non è nuovo: è stato ripetutamente affermato dalla Cassazione in passato. La sentenza 20541 cita le conformi 9063/2012, 15585/2007, 233/2007 e 12709/1992, ma si può andare anche molto più indietro. Chi frequenta la materia conosce ripetitive sentenze anche più datate: ad esempio, 1337/1959, 4935/1981 e 1196/1982.

Ma, mentre nella giurisprudenza precedente a quella odierna sono stati analizzati casi di clausole presenti nel contratto preliminare e poi omesse nel definitivo oppure clausole riportate nel definitivo in modo difforme rispetto a

quelle del preliminare, nella sentenza 20541 il caso è quello di un acquirente che, pagato un prezzo superiore (quello convenuto nel preliminare) rispetto a quanto riportato nel definitivo, ne aveva chiesto il rimborso adducendo l'effettuazione di un indebito. Insomma, un classico caso di paga-

### LA PERPLESSITÀ

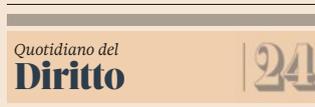
La giurisprudenza contrasta con la prassi secondo cui la «vera» contrattazione tra le parti avviene in sede di compromesso

mento in «nero».

La Cassazione dunque decide che vale ciò che è scritto nel definitivo, per il principio che «quest'ultimo costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto» in quanto il contratto preliminare resta superato dal definitivo «sal-

vo che i contraenti non abbiano espressamente previsto che» il preliminare «sopravviva»; la presunzione di conformità del definitivo rispetto al preliminare può «essere vinta soltanto dalla prova - la quale deve risultare da atto scritto, ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili - di un accordo posto in essere dalle stesse parti contemporaneamente alla stipula del definitivo, dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenute nel preliminare, sopravvivono».

Si apre però, a questo punto, una pluralità di discorsi. Anzitutto, nella fattispecie concreta che ha avuto esito nella sentenza n. 20541, si trattava non tanto di un caso di contrasto tra preliminare e definitivo, quanto di un caso di simulazione relativa: le parti avevano consapevolmente stipulato i due contratti in modo difforme, essendovi la concorde volontà di redigere un preliminare con il prezzo «vero» e un definitivo con il prezzo artificiosamente «ribassa-



### IMMIGRAZIONE

#### Migranti economici protetti se a «rischio»

di **Francesco Machina Grifeo**

Le misure di protezione per i migranti economici sono subordinate alla prova di un rischio di persecuzioni in caso di rimpatrio. A chiarirlo è stata la Corte d'Appello di Milano.

[quotidianodiritto.ilssole24ore.com](http://quotidianodiritto.ilssole24ore.com)

La versione integrale dell'analisi

to». Quindi, non è più questo un tema di «prevalenza» del definitivo difforme rispetto al preliminare, ma è un problema di efficacia tra le parti del contratto simulato e, di conseguenza, è un problema di prova della simulazione nell'ambito di un contratto, come quello traslativo della proprietà immobiliare, per il quale la legge prescrive la forma scritta a pena di nullità.

Più in generale, appare strana questa insistenza della Cassazione per la prevalenza del definitivo rispetto al preliminare. Tutti sanno che la «vera» contrattazione è quella preliminare e che il definitivo è solo una «ripetizione»: se questo è vero e se il definitivo non è allineato con il preliminare, verrebbe più spontaneo dire che si tratta di un errore di confezione del definitivo e che, quindi, ciò che deve essere provato, non è la volontà di salvare il preliminare, ma quella di aver effettivamente voluto predisporre il definitivo in modo difforme dal preliminare.