

Il venditore risponde della seconda cessione

Angelo Busani

■ Incorre in responsabilità contrattuale il promittente venditore di un immobile che, violando l'impegno assunto con la stipula di un contratto preliminare, venda l'immobile a un soggetto diverso dal promissario acquirente.

Il terzo che acquista l'immobile, a sua volta, incorre in responsabilità extracontrattuale verso il promissario acquirente non solo se sia partecipe di una dolosa preordinazione finalizzata a frodare il promissario acquirente ma anche se sia solamente consapevole della stipula di un precedente contratto preliminare e presti la sua collaborazione al promittente venditore nella violazione del diritto del promissario acquirente a rendersi titolare dell'immobile oggetto del contratto preliminare da lui stipulato.

L'entità del risarcimento dovuto al promissario acquirente dal promittente venditore che venda ad altri l'immobile promesso in vendita non è pari al valore dell'immobile ma alla differenza tra il prezzo convenuto e il valore di mercato del bene immobile nel momento in cui l'immobile è venduto a un soggetto diverso dal promissario acquirente.

Questi tre importanti principi sono stati affermati dalla Cassazione nella sentenza n. 20251 del 7 ottobre 2016, che è assai rilevante in quanto trasporta nel campo della contrattazione preliminare principi consolidati in giurisprudenza con riguardo alla contrattazione definitiva. Come noto, infatti, se Tizio vende un immobile prima a Caio e poi a Sempronio, ac-

quirente dell'immobile diviene l'acquirente che per primo pubblichi il suo titolo d'acquisto nei registri immobiliari. Se dunque il primo acquirente si vede "superato" da un secondo acquirente, più veloce a realizzare la trascrizione del suo acquisto, sorge il problema della responsabilità del "doppio venditore" verso il primo acquirente e della eventuale responsabilità verso costui anche del secondo acquirente.

La giurisprudenza aveva affermato in passato la natura extracontrattuale della responsabilità del comune autore nei confronti del primo acquirente (Cassazione, sen-

LA SENTENZA

La Suprema corte estende alla contrattazione preliminare principi già affermati nel campo della contratto definitivo

tenza n. 4669/1977), ma poi ha sposato la tesi della responsabilità contrattuale, ritenendo che il venditore, effettuando una doppia vendita, violi l'obbligo di garantire l'acquirente contro l'evizione (in questo senso Cassazione, sentenze 4090/1988, 1403/1989 e 11571/1998).

Quanto al secondo acquirente che trascrive per primo, in passato si riteneva che questi non avesse alcuna responsabilità, effettuando la sua trascrizione nell'esercizio di un suo diritto, non essendo rilevante la sua buona o mala fede. Questa tesi è poi però stata abbandonata, in considerazione dell'idea secondo la quale incorre in responsa-

bilità extracontrattuale il secondo acquirente che, colposamente o dolosamente, viola il diritto di proprietà del primo acquirente e gli provoca quindi un danno ingiusto (Cassazione, sentenze 4090/1988 e 8403/1990).

Ebbene, secondo la sentenza 20251/2016, questi principi possono essere *pari passu* applicati al caso del promittente venditore che, in dispregio dell'obbligo assunto con un contratto preliminare, venda a un terzo l'immobile promesso in vendita al promissario acquirente.

Nonostante le responsabilità del doppio venditore e del secondo acquirente abbiano dunque una diversa natura (contrattuale nel primo caso ed extracontrattuale nel secondo caso), è opinione consolidata (Cassazione, sentenza 4090/1988) che l'obbligo di risarcimento a favore del primo acquirente sia caratterizzato da un vincolo di solidarietà tra il doppio venditore e il secondo acquirente.

Allo stato attuale della giurisprudenza, è abbastanza impensabile che il primo acquirente possa pretendere una "tutela reale" e cioè possa ottenere l'esecuzione in forma specifica (ai sensi dell'articolo 2058 del Codice civile) del suo diritto a divenire titolare dell'immobile promessogli in vendita, "prelevandolo" dalla sfera giuridica del terzo acquirente, nella quale frattanto l'immobile stesso è subentrato. Quindi, l'acquirente che subisce l'altrui maggiore velocità di trascrizione deve limitarsi ad avvalersi di una tutela obbligatoria, e cioè il risarcimento del danno.