
Venditore inadempiente, si può chiedere l'esecuzione e la riduzione del prezzo

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 07 MARZO 2022 | Angelo Busani

Se il promittente venditore non adempie all'obbligo di trasferire un bene immobile assunto mediante la stipula di un contratto preliminare, il promissario acquirente può: a) domandare la risoluzione del contratto per inadempimento (pretendendo la restituzione della caparra confirmatoria raddoppiata e il risarcimento dell'eventuale danno che dimostri di aver patito per l'inadempimento); b) domandare l'adempimento del contratto definitivo, proponendo l'azione di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, in base all'articolo 2932 del Codice civile (anche qui potendo domandare il risarcimento del danno); c) cumulare con l'azione di adempimento anche l'azione "quanti minoris", cioè l'azione che la legge concede all'acquirente che lamenti la presenza di un vizio nella cosa oggetto di compravendita, finalizzata a ottenere una riduzione del prezzo o l'eliminazione del vizio. Lo ha deciso la Cassazione con l'ordinanza 36241 del 23 novembre 2021, nella quale, tra l'altro, si afferma che l'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica non è pregiudicato dal fatto che il promissario acquirente non esegua la sua prestazione (vale a dire non paghi il prezzo pattuito nel contratto preliminare) o non ne faccia offerta nei modi di legge (comportamenti prescritti dall'articolo 2932 del Codice civile) «qualora il pagamento non sia esigibile prima della conclusione del contratto definitivo» (cioè qualora nel contratto preliminare sia stato pattuito che il pagamento del saldo prezzo deve essere effettuato in sede di stipula del rogito). In tal caso, infatti, il giudice statuisce, nella sentenza di accoglimento della domanda, che il trasferimento coattivo sarà soggetto alla condizione dell'effettivo adempimento dell'obbligo di pagamento del prezzo da parte del promissario acquirente. In sostanza, la Cassazione conferma la proposizione dell'azione di adempimento con l'azione di riduzione del prezzo, chiarendo che tale cumulo non trova impedimento nel principio per cui vi deve essere necessaria ed esatta corrispondenza tra la cosa oggetto del contratto preliminare e la cosa il cui trasferimento è richiesto con la domanda di esecuzione in forma specifica. Infatti, tale corrispondenza non deve essere intesa nel senso di una rigorosa identità; va solo rispettata l'esigenza che il bene da trasferire non sia oggettivamente diverso, per struttura e funzione, da quello considerato e promesso. Pertanto, se ci sono difformità non sostanziali e non incidenti sull'effettiva utilizzabilità del bene ma solo sul suo valore, il promissario acquirente può esperire l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo e domandare, cumulativamente e contestualmente, di eliminare le accertate difformità o la riduzione del prezzo. ©

RIPRODUZIONE RISERVATA