

Contratti. Secondo la Cassazione, quando il contenuto dei due patti è diverso, vale quanto c'è scritto nell'ultimo

Il definitivo supera il preliminare

Riconosciuta alle parti la possibilità di cambiare le clausole dell'accordo originario

Angelo Busani

■ Quando vi è diversità tra il contenuto del contratto preliminare e quello del contratto definitivo e non vi sia alcuna clausola contrattuale che disponga sulla prevalenza di un testo sull'altro, vale quel che c'è scritto nel contratto definitivo e non ha consistenza quanto sia diversamente stato pattuito in quello preliminare. Lo afferma la decisione della Cassazione n. 6223 del 14 marzo scorso.

Il provvedimento del giudice di legittimità afferma infatti che, una volta stipulato il contratto definitivo, il preliminare ha esaurito la sua funzione, vale a dire quella di obbligare le controparti a stipulare il contratto definitivo. Quest'ultimo viene a costituire, dunque, l'unica fonte dei diritti e degli obblighi che derivano ai contraenti dalla contrattazione sviluppata tra essi. E questa situazione può essere su-

perata solo provando che le clausole contenute nel contratto preliminare, non riprodotte nel contratto definitivo, sopravvivono in virtù di uno specifico accordo in tal senso pattuito tra i contraenti (accordo per il quale è richiesta la forma scritta se la

LA TESI OPPOSTA

Smentita la giurisprudenza minoritaria che considera la prima firma come l'atto in cui si forma la volontà comune dei contraenti

contrattazione in questione ha per oggetto il trasferimento di ad beni immobili).

La decisione n. 6223/2018 si accoda quindi all'opinione che, nella materia oggetto del giudizio, è attualmente prevalente in Cassazione e confina in una di-

mensione del tutto minoritaria l'opposto orientamento (che venne espresso dalla Cassazione nella sentenza n. 8486/1987) che considera il contratto definitivo solo come una vicenda meramente esecutiva di quanto pattuito nel preliminare. Sarebbe quindi il momento di adempimento delle obbligazioni assunte con il contratto preliminare.

Secondo questa tesi minoritaria, nell'ambito di una contrattazione articolata in due momenti (quello del contratto preliminare e quello del definitivo), il fulcro si avrebbe al momento di stipula del contratto preliminare, perché sarebbe in quella sede che si formerebbe la volontà comune dei contraenti. Invece, nello stadio del contratto definitivo si avrebbe solo l'attuazione concreta di quanto già compiutamente definito nel contratto preliminare.

La tesi maggioritaria, invece,

asserisce che, nonostante il contratto preliminare valga a consacrare l'incontro delle volontà dei contraenti di vincolarsi alla stipula di un contratto definitivo recante un certo contenuto, nel momento del contratto definitivo essi hanno pur sempre la possibilità di concordare un assetto di interessi diverso da quello pattuito nel contratto preliminare.

In altre parole, se è vero che il contratto definitivo è stipulato in adempimento di un contratto preliminare, è anche vero che il contratto definitivo non è una fase puramente meccanica, ma è un momento in cui i contraenti sono pur sempre liberi di allineare le loro volontà differenzialmente da quanto programmato nel contratto preliminare.

Dato che, pertanto, il contratto definitivo non è un episodio di mero adempimento, ma è un momento nel quale la volontà



ALIMENTI PER I MINORI

Aiuto dai nonni solo se i genitori non possono

di **Patrizia Maciocchi**

Lanuora non può chiedere alla suocera gli alimenti per i nipoti perché l'ex marito è inadempiente: l'aiuto dei nonni c'è solo nell'impossibilità dei genitori.

● quotidianodiritto.ilsolo24ore.com

La versione integrale dell'analisi

dei contraenti è pienamente libera di esplicitarsi, se essi convergono su un contenuto del contratto definitivo diverso da quello che era previsto nel contratto preliminare, quest'ultimo si presume sostitutivo di quanto era stato preconizzato nella contrattazione preliminare.

Se, dunque, si intenda "blindare" il contenuto del contratto preliminare, in modo da rendere la contrattazione definitiva un momento meramente riproduttivo della volontà già espressa nel contratto preliminare, occorre che nel contratto definitivo vi sia un'apposita clausola in tal senso oppure che, a latere del contratto definitivo, sia stipulato un accordo in base al quale il contratto definitivo, per avendo un contenuto diverso rispetto a quello del contratto preliminare, si deve intendere di contenuto identico a quest'ultimo.