

Risoluzione del contratto preliminare con il nuovo vincolo di esproprio

Cassazione

L'imprevedibile limite fa venire meno la ragione della compravendita

Angelo Busani

Se dopo la stipula di un preliminare di compravendita di un terreno sopravviene una modifica urbanistica che imprime un vincolo preordinato all'esproprio, la parte acquirente (che intendeva effettuare il suo acquisto in vista dell'edificazione dell'area) può chiedere la risoluzione del contratto preliminare in base al principio della cosiddetta "presupposizione".

E' quanto la Cassazione decide con la sentenza n. 13435/24, nella quale si effettua una specifica applicazione dell'istituto della "presupposizione" (detta anche "condizione non espressa") la quale è configurabile ogni qualvolta, dal contenuto di un contratto, risulti che le parti abbiano inteso stipularlo subordinatamente all'esistenza di una data situazione di fatto considerata quale presupposto imprescindibile della loro volontà. Un presupposto, il cui venir meno comporta la perdita di significato del contratto (il quale viene privato della sua "causa in concreto"), pur se nel contratto, a tale situazione, comune ad entrambi i contraenti (e indipendente, nel suo verificarsi dalla volontà dei medesimi), non si sia fatto alcun esplicito riferimento.

Nel caso esaminato è stato accer-

tato che il contratto preliminare era stato stipulato considerando il terreno promesso in vendita nel suo assetto urbanistico esistente alla data del contratto stesso (che ne consentiva una potenziale destinazione edificatoria) e che, successivamente alla stipula del preliminare, era venuta a esistenza – con l'imposizione di un vincolo preordinato all'esproprio – un imprevedibile limite a detta potenziale edificabilità, con il rischio di una futura perdita del diritto di proprietà su parte del terreno promesso in vendita.

Secondo la Cassazione, il contratto preliminare ha la funzione di impegnare i contraenti alla futura stipula del contratto definitivo, alle condizioni e nei termini convenuti nel contratto preliminare: tuttavia, non si tratta solo dell'obbligo di stipulare un contratto definitivo corrispondente a quanto pattuito nel preliminare ma anche di trasferire all'acquirente un bene avente caratteristiche coincidenti con quelle pattuite, in modo espresso o implicito, nel preliminare.

Finora nella giurisprudenza di legittimità il principio di presupposizione era stato affermato in relazione a preliminari che prefiguravano il trasferimento di aree edificabili poi divenute inedificabili in conseguenza di variazioni degli strumenti urbanistici comunali. Nel caso della sentenza n. 13435 il principio viene riferito a un caso «ancor più rilevante» e cioè in relazione alla sopravvenienza di un vincolo di esproprio, il quale può addirittura comportare, in tutto o in parte, la perdita della proprietà del terreno oggetto del contratto preliminare.