

# Contratto preliminare e successione dell'unico erede a seguito della morte del promittente venditore

**Autore:** Enrico Antonazzo

**In:** Diritto civile e commerciale

Orbene, nel caso in cui colui che è obbligato a **concludere un contratto non adempia l'obbligazione**, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

In particolare, analizziamo la tematica dell'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di cui all'art. **2932 c.c.** per il trasferimento di un immobile oggetto di contratto preliminare a seguito della morte del promittente venditore.

## Premessa

Ai fini di una corretta analisi del caso di specie, appare opportuno, in via preliminare, procedere ad una breve disamina dell'ipotesi prospettata per chiarire i fatti prima di procedere e definire le possibili soluzioni.

Tizio stipulava con Caio un contratto preliminare per trasferire la nuda proprietà di un suo immobile concesso in usufrutto al figlio Tizietto. Sennonché le parti pattuivano la vendita dell'appartamento per la somma pari ad euro 90.000,00 della quale Caio corrispondeva euro 10.000,00 al momento della sottoscrizione. Tuttavia, Tizio decedeva prima della stipula del contratto definitivo. A seguito di ciò, Caio adiva il Tribunale citando Tizietto, in qualità di unico erede di Tizio, per ottenere il trasferimento della proprietà dell'immobile, previo pagamento della restante somma pari ad euro 80.000,00, al quale, invece, Tizietto si opponeva.

## Analisi degli istituti giuridici

Alla luce di quanto detto, è necessario, quindi, analizzare gli istituti giuridici che si evincono dai fatti al fine di valutare se l'opposizione di Tizietto sia fondata e, di conseguenza, se possa mantenere la proprietà dell'immobile controverso.

Orbene il contratto preliminare non rappresenta più un pactum de contrahendo ma, invece, può

considerarsi un negozio destinato già a realizzare un assetto di interessi prodromo di ciò che sarà compiutamente attuato con il contratto definitivo.

In ragione di ciò, il suo oggetto non è unicamente un facere, consistente nel manifestare successivamente una volontà rigidamente predeterminata quanto alle parti ed al contenuto ma, anche e soprattutto, un futuro dare, ossia la trasmissione della proprietà che costituisce il risultato pratico perseguito dai contraenti (cfr. Cass. S.U. n. 11624/2006).

Difatti, il contratto preliminare è un negozio giuridico con cui le parti graduano nel tempo le reciproche prestazioni differendo, nel caso di compravendita, l'effetto traslativo della proprietà.

Pertanto, la stipula del contratto definitivo costituisce soltanto l'adempimento delle obbligazioni assunte con il preliminare, con la conseguenza che questo e, quindi, non quello definitivo, sia l'unica fonte dei diritti e degli obblighi delle parti contraenti.

Nel caso di specie, quindi, le parti decidevano di stipulare un contratto preliminare con il quale, solo successivamente, Tizio avrebbe trasferito a Caio la nuda proprietà dell'immobile. Difatti, sullo stesso edificio Tizio aveva costituito un diritto di usufrutto in favore del figlio.

Orbene l'usufrutto è un diritto reale di godimento di un bene altrui e dei relativi frutti in virtù del quale l'usufruttuario ne rispetta l'uso e la destinazione economica ex art. 981 c.c.. Pertanto, la proprietà dell'immobile rimaneva in capo a Tizio mentre Tizietto usufruiva dello stesso bene giuridico.

Tuttavia, Tizio decedeva prima di stipulare il contratto definitivo con Caio, lasciando come unico erede il figlio Tizietto.

Pertanto, Tizietto, in seguito alla morte del padre, diventava proprietario per successione dell'immobile oggetto di controversia e sul quale godeva già di un diritto di usufrutto. Ciò posto, tale diritto si estingueva ex art. 1014 c.c. per la riunione dell'usufrutto e della proprietà nella stessa persona.

## **Analisi della Giurisprudenza di riferimento**

Sul punto la Suprema Corte di Cassazione nella pronuncia n. 15906 del 2016 ha stabilito che è impossibile richiedere l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. del contratto preliminare della nuda proprietà a seguito del decesso del promittente venditore, in virtù del quale per gli eredi viene meno l'utilità rappresentata dalla riserva di usufrutto.

Peraltro, la mancata trascrizione del contratto preliminare impedisce il verificarsi degli effetti prenotativi dello stesso di cui all'art. 2645 bis c.c. nei confronti degli eredi. Di conseguenza, non vi può essere nessun

obbligo rivolto a Tizietto di prestare il proprio consenso al trasferimento della proprietà dell'immobile. In ragione della mancata trascrizione, il contratto preliminare non può, pertanto, prevalere sull'acquisto della proprietà per successione. Difatti, non si può obbligare l'erede di un immobile ad ottemperare alla formale richiesta di stipula dell'atto pubblico ex art. 2932 c.c..

Sulla base di tali presupposti, l'azione promossa da Caio nei confronti di Tizietto è da ritenersi illegittima.

Oltretutto, l'azione diretta all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare una vendita ex art. 2932 c.c. non ha natura reale ma, invece, personale. Essa è diretta a far valere un diritto di obbligazione nascente da un contratto con lo scopo di ottenere una pronuncia che disponga il trasferimento del bene oggetto del contratto e, di conseguenza, tale azione deve essere sperimentata soltanto nei confronti di chi ha assunto l'obbligazione. Ne consegue che, qualora un terzo abbia acquistato la proprietà oggetto del contratto preliminare senza una cessione di questo bensì a titolo diverso, non si verifica la successione nel diritto controverso di cui all'art. 111 c.p.c. e, pertanto, il terzo è privo di legittimazione passiva nel giudizio proposto per l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare (cfr. Cass. n. 1233/2012).

Nel caso affrontato, quindi, Tizietto è tenuto ad esser manlevato dall'azione promossa da Caio.

A ciò si dovrebbe comunque aggiungersi che l'effetto traslativo della sentenza di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. degli obblighi derivanti dal contratto preliminare di compravendita immobiliare è subordinato al pagamento del residuo del prezzo pattuito da corrispondere in luogo del contratto definitivo. Pertanto, qualora la sentenza emanata dal Tribunale dovesse accogliere le richieste formulate da Caio, solo se quest'ultimo corrispondesse l'esatta somma residua pari ad euro 80.000,00 potrebbe acquisire il diritto di proprietà sull'immobile.

Tuttavia, una recente pronuncia della Corte di Cassazione n. 14807 del 2018 ha stabilito che le pattuizioni concordate nel contratto preliminare di vendita della nuda proprietà di un immobile non possono essere rese esecutive dall'art. 2932 c.c. a seguito del decesso del promittente venditore in quanto tale evento ha verosimilmente prodotto un'alterazione nel contenuto del sinallagma del contratto stesso.

In definitiva, alla luce di quanto detto sopra, Tizietto è il legittimo proprietario dell'immobile oggetto del contratto preliminare e, pertanto, l'opposizione all'azione promossa da Caio è fondata.

## Conclusioni

Si può, pertanto, concludere che l'azione di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di cui all'art. 2932 c.c. intrapresa da Caio nei confronti di Tizietto è da ritenersi infondata per i motivi sopra espressi e che, di conseguenza, Tizietto è il legittimo proprietario dell'immobile oggetto di controversia in qualità di unico erede di Tizio.

**Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/contratto-preliminare-e-succeSSIONE-dellunico-erede-a-seguito-della-morte-del-promittente-venditore/>