

## **Preliminare di compravendita e posizioni di garanzia (Nota a Cassazione Penale, sez. IV, 6 luglio 2015, n. 28621)**

**Autore:** De Leonardis Alfredo

**In:** Diritto civile e commerciale, Giurisprudenza commentata

La sentenza che qui si annota rappresenta un pregevole esempio di connubio tra settori diversi dell'ordinamento, e di come il districarsi all'interno di essi costituisca l'imprescindibile bagaglio del giurista che voglia ragionare non per compartimenti stagni ma attraverso un continuo rimando tra le norme civili e quelle penali.

La fattispecie portata all'attenzione del Supremo Consesso riguardava un infortunio occorso durante i lavori di ristrutturazione di un immobile oggetto di un preliminare di compravendita cd. ad effetti anticipati. In particolare, la quaestio iuris affrontata concerneva l'esatta ricostruzione della posizione di garanzia del promittente venditore il quale, condannato in entrambi i primi due gradi di giudizio, nel ricorso per Cassazione negava l'esistenza di un obbligo giuridico di impedire l'evento in quanto privatosi oramai della disponibilità giuridica della res. Gli Ermellini sono stati chiamati, dunque, a ricostruire la natura giuridica del preliminare ad effetti anticipati per poi ricavarne i conseguenti precipitati in punto di posizione di garanzia del ricorrente.

Nel compiere tale opera esegetica occorre partire dalla pronuncia delle Sezioni Unite civili del 2008 (n. 7930) le quali, seppur ad altri fini, avevano già affrontato la questione della natura giuridica del contratto preliminare in cui le parti anticipano taluni effetti del futuro contratto definitivo. In particolare, nel contratto di compravendita è ciò che accade in relazione al versamento di tutto o parte del prezzo (per quanto concerne il promissario acquirente) e la consegna della cosa (da parte del promittente venditore). In quell'occasione si era affermato che così facendo le parti manifestano l'intenzione non di anticipare gli effetti del futuro contratto definitivo (in quanto, altrimenti opinando, vi sarebbe una contraddizione nel voler differire siffatti effetti ma allo stesso tempo nell'anticiparli in tutto o in parte), quanto piuttosto le

prestazioni tipiche del contratto di compravendita.

In particolare, si ritiene che l'ipotesi in commento rappresenti un'applicazione pratica del fenomeno giuridico del collegamento negoziale, in forza del quale le parti pongono in essere una pluralità di negozi giuridici teleologicamente orientati al raggiungimento di uno scopo comune. Alla causa (oggi da intendersi come funzione economico-individuale) dei singoli contratti si aggiunge, dunque, la ragione pratica dell'affare inteso nel suo complesso.

Applicando tale coordinate, le Sezioni Unite del 2008 hanno ritenuto che nel preliminare ad effetti anticipati sussista un collegamento negoziale tra il preliminare ed un contratto di comodato (con riferimento alla consegna anticipata del bene) e/o un mutuo gratuito (per quanto riguarda il pagamento anticipato del prezzo). Ne deriva che il promissario acquirente risulta detentore del bene, ricorrendo in particolare a ipotesi di detenzione qualificata (il che non esclude, peraltro, che possa intervenire un mutamento del titolo in possesso).

Quanto esposto rappresenta la logica premessa per rispondere al quesito posto all'attenzione della Corte di Cassazione: il proprietario di un immobile che abbia stipulato un preliminare di compravendita ed abbia già provveduto alla consegna dell'immobile può considerarsi (ancora) garante ex art. 40, comma 2 c.p. in relazione ad infortuni occorsi durante i lavori di ristrutturazione dello stesso?

I Supremi Giudici, nel richiamare il percorso argomentativo sopra delineato ed i principi in materia di posizioni di garanzia, appuntano la loro attenzione sul d.lgs. 81 del 2008 (cd. Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro). L'art. 26, comma 1 fa riferimento in particolare alla "disponibilità giuridica" dei luoghi in cui si svolgono lavori effettuati da soggetti terzi.

Inoltre, centrale nel pensiero alla base della decisione risulta l'idea di rischio. Richiamando un precedente del 2012 (n. 49821), si sottolinea come il sistema delle posizioni di garanzia nell'ambito della sicurezza nei

luoghi di lavoro abbia come ratio di fondo quella della prevenzione del rischio, gravando del relativo onere tutti i soggetti che possano rettamente governarlo.

Orbene, stante l'esatta ricostruzione del contratto preliminare ad effetti anticipati, accertata la permanenza della disponibilità giuridica del bene in capo al promittente alienante e verificata la possibilità di un governo del rischio in capo a quest'ultimo, la Suprema Corte, dopo aver analizzato compiutamente la situazione fattuale posta alla sua attenzione, ha ravvisato la sussistenza di una posizione di garanzia in capo al ricorrente e per l'effetto non ha accolto le doglianze avanzate.

<https://www.diritto.it/preliminare-di-compravendita-e-posizioni-di-garanzia-nota-a-cassazione-penale-sez-iv-6-luglio-2015-n-28621/>