

Preliminare: chi è responsabile dei danni?

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Contratto preliminare: chi risponde dei danni all'immobile?

Con l'**ordinanza n. 5915 del 12 marzo** scorso, la Corte di Cassazione si è pronunciata in materia di contratto preliminare e, in particolare, con riferimento alla responsabilità per i danni che derivino dall'immobile, qualora il promissario acquirente entri nel possesso del bene prima della stipula del contratto definitivo. Spesso, invero, succede che alcune delle **prestazioni tipiche della compravendita** finale siano anticipate a seguito della sottoscrizione dell'atto preliminare, facendo sorgere diverse problematiche relative al regime di responsabilità nonché al momento del passaggio della proprietà dell'immobile.

I giudici di legittimità hanno stabilito che, nel caso in cui l'immobile sia già nel possesso del compratore a seguito del solo contratto preliminare, degli eventuali danni derivanti dall'immobile, risponde il promissario alienante, ancorché il medesimo non sia più nella **disponibilità materiale del bene**. Ciò significa che in un ipotetico giudizio di risarcimento per i danni derivanti da immobile oggetto di preliminare di vendita, **il promissario venditore è legittimato passivo** ed è colui che deve essere chiamato in causa.

Volume consigliato

Il caso di specie

Nel caso di specie, il ricorso in Cassazione veniva proposto da un condomino proprietario di un appartamento all'interno di una struttura condominiale, presso il quale venivano espletati lavori di ristrutturazione e sistemazione da parte del promissario acquirente, già entrato nel possesso dell'abitazione prima della stipula del contratto definitivo. Nel proprio ricorso, il proprietario, che si era visto condannare al risarcimento dei danni derivanti dai suddetti lavori, eccepiva la **carezza di legittimazione passiva**, tenuto conto che al momento della domanda, il medesimo non era nella disponibilità di fatto e di diritto dell'immobile. Tuttavia, la Corte di Cassazione ha rilevato come ciò non fosse rilevante ai fini della responsabilità; precisamente, il contratto preliminare non comporta la perdita

del possesso in capo al venditore, ancorché il compratore subentri materialmente nell'immobile.

La Suprema Corte compie una differenziazione importante, ricordando come non debba confondersi la legittimazione passiva che spetta al promissario alienante, dagli **obblighi di risarcimento e di restituzione** che, diversamente, gravano sul promissario acquirente.

Per approfondire leggi Il contratto preliminare: caratteri e disciplina

<https://www.diritto.it/preliminare-responsabile-dei-danni/>