

# Il prezzo più elevato nel preliminare non basta a giustificare l'accertamento analitico-induttivo

**Autore:** Graziotto Fulvio

**In:** Diritto civile e commerciale

L'accertamento analitico-induttivo nei confronti di una SRL svolgente attività edilizia è illegittimo se fondato solo sui prezzi più elevati indicati nei contratti preliminari rispetto ai prezzi definitivi.

**Decisione:** Sentenza n. 26286/2017 Cassazione Civile - Sezione VI

**Massima:** L'indicazione di un prezzo più elevato nel preliminare di vendita rispetto al contratto definitivo di cessione è - da solo - insufficiente a fondare l'accertamento analitico-induttivo nei confronti del costruttore.

## Osservazioni

Nel decidere il caso, la Suprema Corte ha ritenuto adeguata la motivazione del Giudice di appello, il quale ha affermato che *«per i contratti cui viene fatto riferimento al compromesso, si deve tener conto del fatto che, di norma, questo atto preliminare viene redatto e sottoscritto su progetto o quando ancora il manufatto è ancora allo stato grezzo, quindi vengono inserite delle opzioni, che poi potrebbero essere lasciate cadere di comune accordo»*.

Ha inoltre evidenziato che è *«un dato di fatto largamente condiviso nell'esperienza comune, secondo cui l'erogazione dei finanziamenti immobiliari, prima della crisi economica del sistema bancario derivata dalla crisi dei Subprimes negli USA (2007-2008) di cui tuttora si risentono le conseguenze, fosse più agevole, nel 2005, anno dell'accertamento per cui è causa, di quanto non lo sia stato successivamente»*.

Sulla base anche di tale considerazione, ha rigettato il ricorso dell'Agenzia delle Entrate che aveva sostenuto che il giudice del merito avesse posto a base della decisione un fatto notorio difforme da quanto previsto dall'art. 115, secondo comma, codice di procedura civile.

Giurisprudenza rilevante  
**Cass. Sezioni Unite 8053/2014**

Disposizioni rilevanti  
Codice di procedura civile  
Vigente al: 02-04-2018

***Art. 115 - Disponibilità delle prove***

Salvi i casi previsti dalla legge, il giudice deve porre a fondamento della decisione le prove proposte dalle parti o dal pubblico ministero, nonché i fatti non specificatamente contestati dalla parte costituita.

Il giudice può tuttavia, senza bisogno di prova, porre a fondamento della decisione le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza.

<https://www.diritto.it/prezzo-piu-elevato-nel-preliminare-non-basta-giustificare-laccertamento-analitico-induttivo/>