

La mancata stipula del contratto definitivo non è imputabile a nessuna delle parti se non viene nominato il notaio rogante

Autore: Redazione

In: Sentenze

Lucia Nacciarone

Con l'ordinanza n. 22820 del 12 dicembre 2012 la Cassazione ha confermato il verdetto della Corte d'appello che ha considerato risolto per mutuo dissenso un contratto preliminare di compravendita di un immobile, per la mancata indicazione del notaio.

In casi come questo, infatti, precisano i giudici di legittimità, la mancata stipula del definitivo non è imputabile a nessuna delle parti: non è corretto formulare un giudizio di responsabilità a carico dell'acquirente che, dopo aver ricevuto, a termine scaduto, la diffida ad adempiere, non si era presentato all'appuntamento, cosa che aveva fatto invece il Tribunale in primo grado.

La Corte d'appello al contrario aveva ritenuto che il compratore non fosse responsabile, dal momento che la diffida era inidonea a provocare la risoluzione del contratto mancando la designazione del notaio, atto, questo, fondamentale e di attestazione di una volontà comune delle parti di addivenire alla stipula del definitivo.

L'omissione di tale atto collaborativo, continuano i giudici, comporta inadempimento dei promittenti venditori e il legittimo rifiuto di adempiere da parte del compratore, nei cui confronti la diffida non avrebbe dovuto avere effetto alcuno.

La designazione del notaio rogante implica anche un impegno di carattere economico, e nel contempo fiduciario, per ciò che attiene alla scelta, e la mancanza di un preventivo accordo, anche eventualmente successivo al preliminare, testimonia una non volontà di stipulare il contratto definitivo, realizzando un mutuo dissenso con il solo effetto restitutorio limitato all'importo della caparra confirmatoria maggiorata degli interessi.

<https://www.diritto.it/la-mancata-stipula-del-contratto-definitivo-non-e-imputabile-a-nessuna-delle-parti-se-non-viene-nominato-il-notaio-rogante/>