

---

## Il preliminare resta valido anche se l'acquirente sbaglia sull'edificabilità

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 14 GENNAIO 2023 | Angelo Busani

---

Non è accoglibile la domanda di annullamento di un contratto preliminare per errore sul valore dell'oggetto, avanzata in giudizio dal promissario acquirente resosi conto in seguito di aver comprato un'area non edificabile, avendo invece firmato la promessa d'acquisto con l'implicita intenzione di procedere poi all'edificazione della propria abitazione. È la sintesi dell'ordinanza di Cassazione 639 del 12 gennaio 2023, che conferma il principio secondo cui l'annullamento per errore si può domandare solo quando dal contratto risulti che la volontà di uno dei contraenti si è erroneamente formata (in modo riconoscibile alla controparte, ciò che nella fattispecie non è stato ritenuto sussistere) su identità o qualità della cosa oggetto di compravendita. Il mero errore di valutazione, invece, «attiene alla sfera dei motivi in base ai quali la parte si è determinata a concludere un certo accordo ed al rischio che il contraente si assume, nell'ambito dell'autonomia contrattuale, per effetto delle proprie personali valutazioni sull'utilità economica dell'affare». La Cassazione osserva che, nell'ambito di una compravendita immobiliare, l'errore di un contraente sulla potenzialità edificatoria di un terreno può portare all'annullamento del contratto qualora le parti lo abbiano stipulato ignorando entrambe la reale natura del bene negoziato. Se, invece, il venditore abbia garantito la destinazione edificatoria del suolo, si verte nell'ambito della violazione della garanzia, dovuta dal venditore, in ordine al fatto che il bene non sia affetto da oneri, caso in cui al compratore compete il rimedio della risoluzione del contratto o della riduzione del prezzo (articolo 1489 del Codice civile). Si può infine verificare l'ipotesi che le controparti abbiano ragionato sul comune presupposto della ritenuta edificabilità del fondo, mentre la competente autorità comunale si sia poi dimostrata di contrario avviso, caso in cui, per la teoria della "presupposizione", il contratto deve ritenersi stipulato sotto implicita condizione risolutiva. Tornando alla tematica dell'annullabilità del contratto per l'errore di uno dei contraenti (e cioè, nella fattispecie osservata nella decisione 639/2023, a causa di una erronea formazione della volontà in ordine all'edificabilità del fondo), essa si può ottenere quando l'errore sulla qualità dell'oggetto del contratto sia riconoscibile alla controparte (articoli 1428 e 1431 del Codice civile) e cioè quando si tratti di un errore che potrebbe essere rilevato da una persona di normale diligenza: ad esempio, nel caso in cui l'errore risulti da una «pattuizione esplicita» del contratto oppure dal fatto che sia dimostrata la conoscenza, da parte del promittente venditore, della «effettiva finalità dell'operazione perseguita dalla promissaria acquirente». © RIPRODUZIONE RISERVATA