
Preliminare, se muore il promittente tutti gli eredi devono firmare il definitivo

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 30 AGOSTO 2023 | Angelo Busani

Se muore il promittente venditore di un contratto preliminare di compravendita, tutti i suoi eredi devono concorrere alla stipula del contratto definitivo e quindi non è sufficiente, per procurare al compratore l'acquisto dell'immobile promesso in vendita, che il definitivo sia stipulato solo da alcuno degli eredi. È quanto deciso dalla Cassazione nell'ordinanza 25396 del 29 agosto 2023, la quale ha annullato la sentenza impugnata, emessa dalla Corte d'appello di Roma (4993/2016), che, a sua volta, aveva ribaltato, qualificandola come «non assolutamente ammissibile dal punto di vista giuridico» la sentenza del Tribunale di Roma (7416/2014), nella quale il contratto definitivo, stipulato da uno solo degli eredi, senza il concorso dell'altro erede, era stato dichiarato «nullo» «a causa della mancata partecipazione alla stipula» del contratto definitivo di tutti gli eredi della promittente venditrice. Per la cronaca, la citazione in primo grado era del 2008 e il preliminare in questione era stato stipulato dal de cuius nel 2001. La Cassazione argomenta la sua decisione con l'osservazione che la promessa di vendita di un bene oggetto di comunione è una «obbligazione indivisibile» avente «natura collettiva» che deve essere adempiuta da tutti i comproprietari i quali costituiscono «un'unica parte complessa»: pertanto, le loro dichiarazioni di voler vendere si fondono in un'unica volontà negoziale, con la conseguenza che, quando una di tali dichiarazioni manchi, non si forma (o si forma invalidamente) la volontà di una delle parti del contratto preliminare e pertanto non si verifica il presupposto in base al quale il promissario acquirente possa concretare in capo a sé l'acquisto del bene oggetto del preliminare. In altre parole, a fronte della successione a causa di morte a un soggetto promittente venditore, non si verifica una situazione nella quale si originano tanti autonomi contratti preliminari quanti sono gli eredi, ciascuno avente a oggetto una quota indivisa del bene promesso in vendita, in quanto i coeredi vengono a costituire «un'unica parte complessa» poiché la promessa in vendita del bene poi divenuto comune per effetto dell'apertura della successione deriva da un'originaria «unica volontà negoziale» (quella espressa dal promittente venditore, poi deceduto). Ne esce che, da un lato, tutti gli eredi sono obbligati a prestare il loro individuale consenso, necessario per permettere la stipula del contratto definitivo in quanto le singole loro volontà «sono prive di una specifica autonomia» in quanto «destinate a fondersi in un'unica manifestazione negoziale»; e che, d'altro lato, finché questo collettivo e unanime consenso non vi sia, l'acquirente non ottiene l'acquisto che gli è stato promesso nel contratto preliminare. In sostanza, ciascuno degli obbligati è in grado di manifestare solo «il consenso relativo alla propria quota e non quello concernente le quote spettanti agli altri». © RIPRODUZIONE RISERVATA