



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI PADOVA

Dipartimento di Diritto Privato e Critica del Diritto (DPCD)

Corso di Laurea in Consulente del Lavoro
Classe L-14

Tesi di Laurea in Diritto Privato
“L’esecuzione in forma specifica del
contratto preliminare”

Relatrice:
Prof.ssa Susanna Tagliapietra

Laureando: Alessio Bassanini
N. matricola: 2016003

Anno Accademico 2023/2024

INDICE

CAPITOLO PRIMO

<i>IL CONTRATTO PRELIMINARE</i>	3
---------------------------------------	---

CAPITOLO SECONDO

<i>L'ARTICOLO 2932 CODICE CIVILE</i>	7
--	---

1. CARATTERI GENERALI.....	10
2. APPLICABILITÀ	12
2.1. Inapplicabilità (regola generale).....	12
2.2. Contratto preliminare di cosa altrui o parzialmente altrui.....	13
2.3. Il preliminare di preliminare	13
2.4. Contratto preliminare con effetti anticipati	14
2.5. Il possesso	14
2.6. Contratto preliminare di vendita di cosa futura.....	15
3. REQUISITI	16
3.1. Possibilità	17
3.2. Non esclusione in base al titolo.....	17
3.3. Esecuzione o offerta della prestazione	19
4. GIURISDIZIONE	21
5. NATURA, OGGETTO ED EFFETTI DELLA SENTENZA	25
6. CASI DI RISOLUZIONE E RESCISSIONE	30

CAPITOLO TERZO

<i>CONCLUSIONI</i>	33
--------------------------	----

<i>SITOGRAFIA</i>	37
-------------------------	----

<i>BIBLIOGRAFIA</i>	38
---------------------------	----

CAPITOLO PRIMO

IL CONTRATTO PRELIMINARE

Articolo 1351 Codice civile: "*Il contratto preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto*". Ad un primo sguardo all'articolo, emerge chiaramente che il contratto preliminare non è completamente disciplinato, ma gode di un ampio riconoscimento nel nostro ordinamento. La sua regolamentazione è circoscritta, focalizzandosi principalmente sulla nullità in situazioni in cui si utilizza una forma diversa rispetto a quella prevista per il c.d. contratto definitivo.¹ D'altro canto, prima del 1942, l'istituto del contratto preliminare era assente nell'ordinamento italiano. Il Codice Civile del Regno d'Italia del 1865 non prevedeva specificamente la stipulazione di contratti preparatori, basandosi principalmente sul principio della promessa di vendita assimilata alla vendita stessa².

L'inclusione del contratto preliminare nel panorama normativo odierno ha conferito a questo strumento un ruolo sempre più centrale nella pratica della contrattazione moderna. La sua presenza consente alle parti di stabilire in modo vincolante i principali termini e le condizioni di un accordo definitivo futuro, svolgendo così un ruolo fondamentale nelle dinamiche dei negoziati contrattuali contemporanei³. L'obbligazione che fa sorgere è sempre della tipologia *facere*⁴, quindi di prestare il consenso per concludere il definitivo; in altre parole, obbligarsi a contrarre (il

¹B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1° ottobre 2013

²F. GAZZONI, *Il contratto preliminare. Le Teorie*, in www.altalex.com il 27 febbraio 2004

³B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1° ottobre 2013

⁴F. GAZZONI, *Il contratto preliminare. Le Teorie*, in www.altalex.com il 27 febbraio 2004

definitivo)⁵. La sua ampia diffusione è attribuibile alla natura dell'obbligazione, particolarmente utile in presenza di difficoltà o ostacoli oggettivi che coinvolgono una o più parti. Un esempio comune è rappresentato dal contratto preliminare di vendita, soprattutto quando il promissario acquirente si trova nell'impossibilità di disporre di sufficienti fondi per saldare l'importo dell'immobile al promittente venditore. In tal caso, il promissario acquirente può ricorrere alle istituzioni bancarie per ottenere il finanziamento necessario, un'operazione che richiede del tempo. La sua diffusione su vasta scala trova radice anche nella sua straordinaria adattabilità; si ritiene che possa essere impiegato in un ampio spettro di contesti contrattuali, ad eccezione di casistiche specifiche. Inoltre, la sua flessibilità consente alle parti coinvolte di adottare questa forma contrattuale in molteplici scenari, contribuendo così alla sua popolarità e alla sua applicazione generalizzata⁶.

Il contratto preliminare è distinguibile in due tipologie: contratto preliminare bilaterale e contratto preliminare unilaterale.

Il contratto preliminare bilaterale è quell'accordo in cui le parti, si obbligano a stipulare in un momento successivo un contratto definitivo. Non è da confondere con il contratto definitivo con documentazione futura, perché quest'ultima figura non è coperta dall'applicabilità dell'Art 2932 CC⁷. Inoltre, il contratto preliminare bilaterale permette alle parti di valutare l'economicità del contratto, in base a una valutazione completa dell'oggetto, che consente di scoprire nel qual caso siano presenti vizi, difetti di qualità

⁵ B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1° ottobre 2013

⁶ B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1° ottobre 2013

⁷ B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1° ottobre 2013

e scoperta di diritti di terzi sulla cosa di richiedere l'annullamento o la risoluzione del preliminare o addirittura una riduzione del prezzo ai sensi di Art. 2932 CC, secondo una certa branca della giurisprudenza.

Il secondo, quindi il contratto preliminare unilaterale, permette a una sola parte di prestare il consenso, per cui gli effetti obbligatori devono essere rispettati solo da colui che si è impegnato a dare il consenso per la stipulazione del contratto definitivo. Si evince come possa essere un contratto molto vantaggioso per chi non ha alcun effetto obbligatorio a capo, in quanto è libero di speculare a suo vantaggio e di poter rifiutare la conversione del contratto preliminare in definitivo, senza alcun pregiudizio, sfuggendo da Art. 2932 CC. All'interno della Dottrina e della Giurisprudenza è stata discussa una questione in merito, poiché è una figura molto simile al patto d'opzione, ma secondo l'opinione maggioritaria si distinguono dall'effetto voluto e dal fatto che il contratto preliminare unilaterale necessita una nuova stipulazione contrattuale.

In via generale, il contratto preliminare necessita degli stessi requisiti richiesti dal definitivo, quindi: capacità contrattuale⁸ per i soggetti e liceità, possibilità, determinatezza e determinabilità⁹ per l'oggetto. Inoltre, come già predetto, il contratto preliminare esige la stessa forma del contratto definitivo¹⁰, non soltanto per la nullità, ma anche per richiedere l'esecuzione in forma specifica¹¹, però quest'ultima è un'opinione isolata, ideata perché si presumeva che fosse stato imposto l'Art. 1351 CC per dare esperibilità ad Art. 2932 CC¹². Il contratto preliminare deve fissare almeno i punti essenziali del definitivo, che se assenti lo renderebbero nullo. Quindi è

⁸ Altresì la capacità d'agire indicata ad Art. 2 CC

⁹ Art. 1346 CC

¹⁰ Art. 1351 CC

¹¹ Art. 2932 CC

¹² F. GAZZONI, *Il contratto preliminare. Le Teorie*, in www.altalex.com il 27 febbraio 2004

sottintendibile che il contratto preliminare ha funzione preparatoria, funzionale alla stipulazione del contratto definitivo.

Il contratto preliminare può esaurirsi in quattro strade diverse: traslazione in contratto definitivo, risoluzione, rescissione ed esecuzione in forma specifica.

La traslazione, come immaginabile, è quando il contratto preliminare si esaurisce dal momento in cui viene stipulato il contratto definitivo, utilizzando gli stessi punti contrattati nel preliminare e aggiungendo eventualmente alcuni elementi accidentali.

La risolubilità del contratto preliminare avviene per le stesse ragioni di risoluzione del contratto definitivo, quindi per impossibilità sopravvenuta¹³ ed eccessiva onerosità¹⁴, relativi all'oggetto del definitivo. È possibile considerare come motivo di risoluzione anche l'inadempimento¹⁵, ma è esperibile una sentenza costitutiva *ex Art. 2932 CC* che tende a produrre gli effetti voluti dal preliminare.

La rescissione del contratto preliminare è possibile solamente per lesione¹⁶, poiché la rescissione per lo stato di necessità è esperibile verso il contratto definitivo. Bisogna, però tener conto che il termine di prescrizione di rescissione non si rinnova dal momento in cui si stipula il definitivo, poiché la *ratio* è quella di rendere equa la situazione contrattuale fra le due parti, in quanto la parte lesa sarebbe avvantaggiata avendone due¹⁷.

¹³Artt. 1463-66 CC

¹⁴Artt. 1467-69 CC

¹⁵Artt. 1453-1462 CC

¹⁶Art. 1447 CC

¹⁷B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1° ottobre 2013

CAPITOLO SECONDO

L'ARTICOLO 2932 CODICE CIVILE

L'articolo 2932 del Codice civile recita: *“Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.¹⁸ Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile¹⁹”*.

L'articolo *de qua*, come accennato nel capitolo precedente, regola l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, una disposizione introdotta nel nostro ordinamento giuridico con l'entrata in vigore del Codice civile del 1942, così come il contratto preliminare stesso. La disposizione in questione trova le sue radici nel pensiero chiovendano²⁰.

Il concetto di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare costituisce una garanzia per i contraenti di tale accordo nel caso in cui una delle parti non adempia l'obbligo di *'facere infungibile assunto'*²¹. In sostanza, questa disposizione legale prevede la possibilità di intraprendere un'azione legale nei confronti dell'inadempiente del preliminare al fine di ottenere una sentenza costitutiva da parte di un giudice. Ciò significa che, qualora una delle parti non adempia agli obblighi previsti nel contratto

¹⁸ Comma 1 di Art 2932 CC

¹⁹ Comma 2 di Art 2932 CC

²⁰ Da Giuseppe Chiovenda, giurista del XX secolo

²¹ S. SATTA, *L'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto*, in www.jstor.org

preliminare, l'altra parte ha il diritto di chiedere al giudice di emanare una sentenza che conferisca esecuzione forzata agli impegni contrattuali non rispettati. In altre parole, il giudice può ordinare che il contratto preliminare venga eseguito in conformità con quanto stabilito, producendo gli stessi effetti che avrebbe avuto il contratto definitivo se fosse stato redatto²².

Una curiosità su questa disposizione risiede nel fatto che, nonostante la sua finalità di sostituire un contratto definitivo, essa sia considerata un'azione esecutiva, mentre potrebbe essere ragionevolmente classificata come un'azione costitutiva. Infatti, “dal punto di vista sistematico, dovrebbe trattarsi di attività esecutiva, ma sul piano strutturale si è più vicini alle sentenze costitutive *ex Art. 2908*”²³. E questa teoria gode di un ampio consenso e rappresenta la visione dominante nella dottrina giuridica. Essa colloca l'azione prevista dall'Art. 2932 CC tra quelle che permettono l'emaneazione di una sentenza costitutiva o tra le sentenze di cognizione che, nel valutare il fatto necessario per stabilire il diritto potestativo²⁴ invocato in tribunale, completano allo stesso tempo la serie causale che porta alla modifica giuridica, consentendo così che questa avvenga. In altre parole, la sentenza giudiziale produce gli stessi effetti che avrebbe dovuto ottenere il contratto preliminare. La decisione del giudice introduce quindi una novità, con l'obiettivo di allineare la situazione di fatto al diritto, applicando la sanzione prevista dall'Art. 2932²⁵.

Infine, questa disposizione rappresenta quindi un importante strumento di tutela per i contraenti, garantendo loro la possibilità di far valere i propri diritti e ottenere il rispetto

²² F. GAZZONI, *Il contratto preliminare. Le Teorie*, il 27 febbraio 2004 in *www.altalex.com*

²³ F. GAZZONI, *Il contratto preliminare*, Torino, 2010

²⁴ ossia la violazione dell'obbligo di contrarre

²⁵ L. MARTINEZ, *Giurisdizione amministrativa ed esecuzione forzata in forma specifica (art. 2932 c.c.)*, CEDAM, 2012

degli accordi contrattuali anche in presenza di inadempienze da parte dell'altra parte contraente. Grazie a questa normativa, si assicura la certezza e l'efficacia del rapporto contrattuale.

Nei paragrafi seguenti, esamineremo attentamente alcuni aspetti rilevanti della disposizione in questione al fine di chiarire e spiegare i punti chiave. Sarà mia intenzione fornire un'analisi concisa, ma esaustiva, garantendo una comprensione completa delle disposizioni proposte.

1. CARATTERI GENERALI

Uno dei caratteri più evidenti, insito nell'Art. 2932 CC riguarda la natura personale e non reale dell'azione²⁶. Questa, focalizzandosi sul diritto di obbligazione derivante da un contratto, ha come obiettivo l'ottenimento di una sentenza che imponga il trasferimento del bene appartenente al promittente alienante. È importante ricordare che questa azione può essere intentata solamente nei confronti di coloro che hanno assunto l'obbligazione contrattuale. La ragione di ciò risiede nel fatto che l'obbligazione derivante dal contratto preliminare è classificata come incoercibile e infungibile, significando che la prestazione non può né essere ridotta, né tantomeno può essere eseguita da una persona diversa rispetto a quella con cui è stata concordata.

Dal momento in cui viene presentata la domanda giudiziale ai sensi *ex* 2932 CC, il giudice, una volta accertatosi dell'esistenza del diritto e aver verificato l'applicabilità dell'azione costitutiva insieme alla presenza dei requisiti necessari, è incaricato di esaminare il caso per emettere una sentenza di accoglimento o di rigetto nel merito. In questo processo decisionale, il giudice deve condurre una valutazione comparativa e unitaria delle condotte adottate da entrambe le parti, specialmente quando si sono reciprocamente addebitate inadempienze²⁷. È fondamentale ricordare che esso non può dare un'importanza decisiva esclusivamente al fatto cronologico dell'inadempimento precedente rispetto all'altro (o della richiesta di risoluzione rispetto all'altra), ma è necessario che valuti l'importanza dei singoli inadempimenti nel loro contesto di dipendenza e proporzionalità. Di conseguenza, la valutazione della gravità dell'inadempimento deve partire dall'analisi dei fatti e delle prove relative al processo²⁸.

²⁶G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile*, CEADM, novembre 2022

²⁷G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile*, CEADM, novembre 2022

²⁸ Cassazione civile sez. II, 11 luglio 2000, n.9176, in *www.DeJure.it*

Nel caso in cui il giudice, dopo aver esaminato il processo decisionale, accolga la domanda presentata da una delle due parti, sarà tenuto a emettere un atto costitutivo corrispondente al contratto definitivo, qualora quest'ultimo fosse stato previamente redatto. In questo contesto, sorge il dubbio sul fatto che, essendo un atto costitutivo che si sostituisce al contratto definitivo, debba comunque seguire le regole contrattuali indicate nel nostro ordinamento. Secondo l'opinione maggioritaria più recente, la maggior parte delle disposizioni relative al rapporto contrattuale si applica agli effetti della sentenza²⁹. Ad esempio, come vedremo nei paragrafi successivi, la risoluzione per inadempimento e l'impossibilità sopravvenuta³⁰ vengono riconosciuti e ammessi, poiché riguardano lo svolgimento del rapporto, al di fuori dell'ambito coperto dal giudicato. Differentemente, è esclusa la possibilità di azione di rescissione contro la sentenza emanata in base all'Art. 2932 CC, perché minerebbe l'integrità del giudicato.

²⁹B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1° ottobre 2013

³⁰ Per entrambi vedi par. 6

2. APPLICABILITÀ

La norma disciplina le situazioni in cui si violano gli obblighi di contrarre, che possono derivare da fonti legali (es. artt. 849, 1032 e 2597 CC) o da accordi negoziali (come un accordo transattivo tra coeredi per la divisione di un bene ereditario in modo non conforme alle indicazioni del defunto nella scheda testamentaria). È importante notare che questa disposizione non si limita alle situazioni di inadempienza nei contratti preliminari, ma si estende a ogni altra situazione in cui sorge l'obbligo di dare il consenso; quindi, è possibile esperire l'azione costitutiva nei confronti della Pubblica Amministrazione, qualora sia presente il consenso³¹.

L'applicabilità dell'Art. 2932 CC è contrassegnata da uno scambio di pensieri e di opinioni, anche contrastanti fra di essi, da parte della dottrina e della giurisprudenza (vedi ad esempio il caso dei Contratti reali³², dove dottrina maggioritaria nega l'applicabilità), ma è pacifica l'inapplicabilità qualora il contratto preliminare abbia contenuto meramente obbligatorio³³. Tuttavia, in questo paragrafo andremo ad analizzare le casistiche specifiche su cui è certa l'applicabilità e inapplicabilità dell'articolo in questione.

2.1. Inapplicabilità (regola generale)

Il primo comma dell'articolo 2932 CC stabilisce che la richiesta di una sentenza sostitutiva degli effetti di un contratto preliminare non concluso è ammissibile solo

³¹ B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1° ottobre 2013

³² Contratto di mutuo, deposito e comodato

³³ S. SATTA, *L'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto*, in www.jstor.org

quando sia fattibile³⁴ e a condizione che il contratto preliminare non escluda tale possibilità³⁵.

2.2. Contratto preliminare di cosa altrui o parzialmente altrui

È certo il caso di inapplicabilità dell'articolo in questione per quanto riguarda il contratto preliminare di cosa altrui³⁶, come anche il caso del contratto preliminare di compravendita di cosa parzialmente altrui, seppur sia un contratto valido, configurando come unica azione di garanzia il risarcimento del danno. Tuttavia, pure in questi casi, è possibile esperire una sentenza ex art 2932 CC, qualora il promittente venditore di cosa altrui riesca ad acquisire il bene, poiché è venuta meno l'altruità della *res*³⁷, elemento impeditivo della produzione dell'effetto traslativo da parte della sentenza.

2.3. Il preliminare di preliminare

Il preliminare di preliminare è un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni contrattuali. Quindi, è comprensibile come il preliminare di preliminare debba contenere contenuti inferiori rispetto al contratto preliminare, altrimenti sarebbe un contratto preliminare nullo, in quanto nel nostro ordinamento vige il principio di *bis in idem*.

Si può affermare che sia una forma contrattuale progressiva che si espleta fino ad un *unicum*³⁸, il c.d. contratto preliminare.

³⁴ La prestazione deve poter essere effettuata sia materialmente che giuridicamente.

³⁵ Vedi paragrafo 3.1

³⁶ Cassazione civile sez. II, 06 aprile 1995, n.4013, in *www.DeJure.it*

³⁷ Cassazione civile sez. II, 19 settembre 2021, n. 28856, in *www.DeJure.it*

³⁸ Cassazione civile sez. un., 6 marzo 2015, n.4628, in *www.DeJure.it*

Qualora avvenga un inadempimento di un preliminare di preliminare, l'Art. 2932 CC è inapplicabile, questo perché nonostante sia presente la volontà di portare alla conclusione il preliminare di preliminare, concludendolo in un preliminare “fatto e finito”, l'intensità di volontà non è poi così forte, quindi da poter giustificare l'uso dell'articolo *de qua*.

A farci comprendere al meglio l'inapplicabilità della disposizione è la causa presente nei due diversi contratti. Il contratto preliminare di preliminare ha un interesse “a contrattare”, mentre il contratto preliminare ha interesse “a concludere”³⁹.

2.4. Contratto preliminare con effetti anticipati

Nella specifica situazione delineata, occorre evidenziare che l'invocazione dell'Art. 2932 CC può manifestarsi dal momento in cui l'intero assetto degli interessi coinvolti, nel contratto preliminare, risulti completamente realizzato, mentre una delle due parti coinvolte persiste nel rifiuto di procedere alla stipula dell'atto definitivo. Pertanto, la parte che subisce il pregiudizio acquisisce la legittimazione a richiedere l'esecuzione in forma specifica solo nel caso in cui gli obiettivi originariamente perseguiti attraverso il contratto siano stati raggiunti da entrambe le parti e, nonostante ciò, l'altra parte si rifiuti ostinatamente di apporre la propria firma sul contratto definitivo⁴⁰.

2.5. Il possesso

³⁹M. CALLEGARI, *Preliminare di preliminare: formazione progressiva o contratto autonomo?*, il 10 giugno 2020 in www.altalex.com

⁴⁰G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

La disposizione in questione non può aver luogo in questa casistica, ovvero non può tutelare una situazione di mero fatto, in quanto il contenuto di un contratto (preliminare, nel nostro caso) di compravendita è limitato al trasferimento della proprietà di un bene o di un altro diritto. Non può avere ad oggetto il trasferimento della sola situazione possessoria⁴¹. Di conseguenza, tale contratto non può riguardare esclusivamente il trasferimento del possesso di un immobile in sé e per sé, a meno che non sia correlato alla cessazione della proprietà stessa. Se le parti decidono comunque di effettuare tale trasferimento, non possono derivarne gli effetti dell'accessione del possesso come previsto nell'Art. 1146 co 2 CC. In questo contesto, il possesso "unibile" ai sensi di questa norma è limitato esclusivamente a quello del precedente titolare del diritto trasferito⁴².

2.6. Contratto preliminare di vendita di cosa futura

Riguardo al contratto preliminare di vendita di cosa futura si afferma, passibile di applicabilità della disposizione in questione, che tale accordo implica la stipulazione di un contratto definitivo successivo. Di conseguenza, il contratto preliminare rappresenta una fase produttiva del contratto, poiché, al momento del suo perfezionamento, genera obbligazioni preliminari con effetti vincolanti, contrapponendosi al contratto di vendita di cosa futura che si conclude fin dall'inizio, il quale attribuisce il diritto di possesso nel momento in cui la cosa diventa esistente, grazie allo *ius ad habendam rem*⁴³.

⁴¹ Cassazione civile sez. II, 27 settembre 1996, n.8528, in *www.DeJure.it*

⁴² Cassazione civile sez. II, 12 novembre 1996, n.9884, in *www.DeJure.it*

⁴³ Cassazione civile sez. I, 1 dicembre 2010, n.24396, in *www.DeJure.it*

3. REQUISITI

L'imprescindibile complesso di requisiti costituisce l'ossatura fondamentale che giustifica la proposta di una domanda giudiziale davanti a un tribunale, culminando in una sentenza costitutiva. La mancanza di uno qualsiasi di questi requisiti pone il giudice nell'obbligo di emettere una sentenza di rigetto, riflettendo così la stretta correlazione tra la conformità ai requisiti e l'ammissibilità della richiesta giudiziale.

La loro precisa individuazione si compie all'interno della totalità della disposizione giuridica: i requisiti "della possibilità" e "non esclusione" trovano la loro definizione chiara e inequivocabile nel primo comma, mentre il secondo comma dettaglia il requisito "dell'esecuzione o dell'offerta della prestazione".

È imperativo sottolineare che la discrezionalità del giudice è un elemento centrale nel processo valutativo di tutti e tre i requisiti. Spetta al giudice esprimere un giudizio ponderato in merito alla presenza o assenza di ciascun elemento richiesto. Merita particolare attenzione il fatto che la valutazione del requisito "dell'esecuzione o offerta della prestazione" è, in genere, più celere rispetto a quella dei requisiti di "possibilità" e "non esclusione". Questa rapidità è giustificata dalla presunzione implicita che l'offerta o l'esecuzione della prestazione sia volontariamente manifestata nel momento stesso in cui viene avanzata una domanda giudiziale in conformità alla disposizione pertinente⁴⁴.

In sintesi, la coesione e la corretta interpretazione di tali requisiti costituiscono i cardini dell'intero processo giudiziario, conferendo solidità e validità alle richieste presentate davanti al tribunale.

⁴⁴G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

3.1. Possibilità

Il requisito della "possibilità" si riferisce alla capacità di realizzare gli effetti del contratto non concluso attraverso una sentenza che sostituisca il consenso non prestato, garantendo la valida costituzione del rapporto contrattuale; la sua esistenza viene determinata dal giudice, come affermato nella Relazione del Ministro Guardasigilli Dino Grandi al Codice civile del 4 aprile 1942⁴⁵.

Il requisito della possibilità è scindibile in due entità: possibilità di fatto e possibilità giuridica. Non è chiaro il testo della disposizione circa sull'interpretazione, ma tantomeno non applica alcuna restrizione, per cui è interpretabile sia in senso stretto, comprendendo solo la possibilità giuridica, oppure in senso lato, quindi integrando anche l'impossibilità di fatto che includono pratici e fattuali che potrebbero influenzare la reale esecuzione dell'obbligo contrattuale⁴⁶.

È afferabile che la scelta tra un'interpretazione ampia o strettamente giuridica del requisito della possibilità dipende dall'approccio teorico adottato e dalle specifiche normative e disposizioni legali coinvolte nel contesto contrattuale in esame. Questa decisione incide direttamente sul grado di flessibilità delle parti contraenti e sull'applicazione rigorosa delle norme contrattuali.

3.2. Non esclusione in base al titolo

Altro requisito della disposizione in esame è 'la non esclusione in base al titolo'. Come il requisito della 'possibilità', è un elemento fondamentale quando si vuole ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso *ex Art. 2932 CC*

⁴⁵ *Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto*, in www.Brocardi.it

⁴⁶ A. MAGRÌ, *Possibilità giuridica ed esecuzione coattiva dell'obbligo di contrarre*, il 27 Febbraio 2017 in www.magrilex.it

La non esclusione in base al titolo significa che nel contratto preliminare non deve esserci alcuna clausola o disposizione, *expressis verbis*⁴⁷, che specificamente escluda la possibilità di ottenere l'esecuzione specifica del contratto non concluso.

Perché la richiesta di esecuzione specifica sia ammissibile, è necessario che la volontà delle parti, espressa nel titolo stesso o emersa chiaramente dal comportamento successivo alla conclusione del preliminare in assenza di una clausola esplicita, non escluda tale possibilità. Se le parti hanno chiaramente manifestato l'intenzione di escludere la possibilità di ottenere l'esecuzione specifica del contratto preliminare, questa richiesta potrebbe non essere accolta.

Il giudice svolge un ruolo cruciale in questo processo, valutando attentamente il contenuto del titolo e la volontà delle parti al momento della stipula del contratto preliminare. Se non vi è una chiara esclusione nel titolo o nella volontà delle parti e se il contratto preliminare è attuabile e non vi sono ostacoli alla sua esecuzione⁴⁸, potrebbe essere possibile ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi dell'articolo 2932 CC.

In sintesi, la non esclusione in base al titolo è un elemento chiave per la possibilità di richiedere l'esecuzione specifica di un contratto preliminare e la valutazione della volontà delle parti da parte del giudice è fondamentale per determinare la validità di tale richiesta.

⁴⁷ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

⁴⁸ Riferito al requisito della “possibilità” (par. 3.1)

3.3. Esecuzione o offerta della prestazione

Al co 2 di Art. 2932 CC troviamo l'ultimo requisito da esaminare, ovvero: esecuzione o offerta della prestazione. Per analizzare al meglio il requisito in questione bisogna effettuare un'analisi passo per passo.

In primo luogo, si pone l'attenzione sulla esigibilità della prestazione: è imperativo determinare se la prestazione è immediatamente richiedibile al momento della presentazione della domanda di esecuzione specifica. Tale valutazione implica la considerazione di eventuali condizioni o termini futuri che potrebbero influenzare l'esigibilità della prestazione.

Successivamente l'attore si trova investito dell'onere probatorio al momento dell'instaurazione del procedimento giudiziale. In altre parole, è sua responsabilità fornire al giudice le prove necessarie a dimostrare che ha adempiuto agli obblighi previsti dall'Art. 2697 CC (a sostegno anche Cassazione civile 12/7409).

Nel contesto dell'offerta della prestazione, l'onere probatorio è solitamente meno rigoroso rispetto all'esecuzione effettiva della prestazione. La maggiore flessibilità nella presentazione delle prove da parte dell'attore risiede all'interno della disposizione stessa, in quanto questa non richiede un'offerta conforme agli Artt. 1208-1209 CC, ma è sufficiente un'offerta con le forme richieste da Art. 1214 CC. In definitiva, è bastante una serie ed inequivoca manifestazione di volontà ad eseguire il pagamento, senza indurre alcuna perplessità circa l'intento di adempiere⁴⁹. La giurisprudenza mostra maggiore flessibilità quando il versamento del prezzo avviene prima della stipula

⁴⁹ *Ex multis*: Cassazione civile sez. II, 30 gennaio 2013, n.2217; Cassazione civile sez. II, 30 dicembre 1999, n.14709, in *www.DeJure.it*

dell'atto. In questo caso, l'offerta si considera adempiuta al momento della domanda giudiziale, semplificando la prova dell'adempimento da parte della parte lesa⁵⁰.

La verifica degli effetti traslativi della sentenza di accoglimento, sostitutiva del contratto ad effetti reali definitivo non concluso, deve essere condizionata dal giudice all'adempimento della prestazione. Cosicché, l'effetto costitutivo della sentenza è subordinato alla precedente verifica dell'adempimento delle prestazioni, in altre parole è affermabile che si tratta di una “sentenza condizionata”⁵¹.

La non esigibilità della prestazione, si riferisce al caso in cui la prestazione non è subito richiedibile, per motivi come accordi tra le parti o per la natura stessa della prestazione, e può impattare nei confronti dell'attore, il quale viene esentato dall'offerta⁵² e dall'obbligo di provare l'adempimento.

⁵⁰ Cassazione civile 30 marzo 21, n. 8054, in *www.DeJure.it*

⁵¹ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

⁵² Cassazione civile sez. II, 26 febbraio 2016, n.3855, in *www.DeJure.it*

4. GIURISDIZIONE

La giurisdizione è il potere di un determinato ordine di giudici di decidere la domanda giudiziale proposta. È un presupposto processuale fondamentale, la cui assenza impedisce al giudice di pronunciarsi sul merito della controversia, costringendolo invece a dichiarare la chiusura del processo a causa della mancanza del potere giurisdizionale⁵³.

Nel contesto specifico dell'Articolo 2932 CC, che stabilisce il rimedio applicabile in caso di un contratto preliminare, si può dedurre implicitamente che la competenza giurisdizionale in materia spetti al giudice ordinario, cosa che corrisponde alla realtà dei fatti, salvo alcune eccezioni qualora si volesse agire contro la pubblica amministrazione⁵⁴. Questo perché l'ordinamento italiano è basato sul principio dell'unicità della giurisdizione, secondo il quale la funzione giurisdizionale è affidata a magistrati ordinari che sono istituiti e regolati dalle norme sull'ordinamento giudiziario, come stabilito dall'Art. 102 Cost. e pur mantenendo il principio dell'unicità della giurisdizione, vi sono alcune eccezioni in cui si prevede che la funzione giurisdizionale possa essere affidata a magistrati speciali, nel nostro caso a giudici amministrativi.

Secondo quanto stabilito dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 4785 del 2007, la competenza territoriale non è determinata dal luogo in cui si trova il bene oggetto del contratto, bensì dal luogo in cui è avvenuta la conclusione del contratto stesso, come indicato dall'Art. 20 C.p.C⁵⁵. Quindi, per esempio, se Caio vuole chiedere l'attuazione di un contratto ai sensi dell'Art. 2932 CC, il quale è stato sottoscritto a Padova e

⁵³ *Giurisdizione. Diritto processuale civile*, in www.treccani.it

⁵⁴ Vedi paragrafo 4.1

⁵⁵ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

riguarda la compravendita di una casa nel centro storico di Venezia con Tizio, dovrà presentare la sua richiesta al giudice ordinario di Padova anziché del giudice ordinario Venezia. Questo è dovuto al principio di territorialità del contratto, che determina il luogo in cui deve essere avviata l'azione giudiziaria.

In sintesi, per evitare il rigetto della domanda per errori procedurali, è importante tenere presente che, nei rapporti tra privati, il giudice competente per materia è il giudice ordinario. Tuttavia, per quanto concerne la competenza territoriale, il giudice competente è quello del luogo in cui è stato stipulato il contratto preliminare, conformemente all'articolo 20 C.p.C⁵⁶.

4.1. Giurisdizione dinanzi giudice amministrativo

Come espresso nei paragrafi precedenti, un qualsiasi atto idoneo a far sorgere il consenso è passibile di applicazione della disposizione in questione; dunque, anche gli atti effettuati con l'Amministrazione Pubblica. Diversamente da quanto detto precedentemente, se si volessero impugnare questi atti, al fine di ottenere una sentenza costitutiva ai sensi di *ex Art. 2932 CC*, non sarebbe possibile fare domanda al giudice ordinario, bensì al giudice amministrativo, poiché questo è uno dei casi che rientra nelle eccezioni predette, grazie anche agli Art. 7 C.p.A., Art. 133, comma 1, lett. a), n. 2), C.p.A e Art. 11 L. 241/'90⁵⁷, quali derogano la giurisdizione dal giudice ordinario al giudice amministrativo nei casi di 'interessi legittimi'⁵⁸ e 'diritti soggettivi'⁵⁹.

⁵⁶ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

⁵⁷ REDAZIONE, *L'applicabilità dell'art. 2932 c.c. nella giurisdizione amministrativa*, il 5 luglio 2023 in www.giurdanella.it

⁵⁸ In riferimento ad Art. 7 C.p.A.

⁵⁹ In riferimento a Art. 133, comma 1, lett. a), n. 2), C.p.A e Art. 11 L. 241/'90, quali la rendono di materia esclusiva di giurisdizione amministrativa

Per lungo tempo, sia la giurisprudenza che una parte rilevante della dottrina giuridica hanno sostenuto che la presentazione di una richiesta in base all'Art. 2932 CC nei confronti della Pubblica Amministrazione, nel caso in cui quest'ultima sia inadempiente rispetto a un'obbligazione di contrarre prevista da un preliminare, fosse da considerarsi inammissibile. Il motivo risiedeva in due distinte ragioni, una *ex lege* e l'altra nella rigidità dell'iter amministrativo. Specificatamente, la prima ragione, quella *ex lege*, proveniva da Art. 4, L 20 marzo 1865, n. 2248, all. E)', la quale esprimeva che il giudice civile non poteva pronunciarsi su contenziosi riguardanti obbligazioni di *facere* nei confronti della Pubblica Amministrazione. Mentre, la seconda ragione era insita nell'iter amministrativo, ossia la Pubblica Amministrazione poteva giungere alla stipulazione del contratto definitivo solo seguendo l'iter amministrativo apposto con un certo potere discrezionale, nel rispetto dell'interesse pubblico, tra l'adempimento degli obblighi contrattuali e l'assunzione della responsabilità per inadempimento⁶⁰. Oggi, si è verificato un cambiamento significativo, poiché è emersa la possibilità di intraprendere un'azione costitutiva ai sensi *ex Art. 2932 CC*. Questa nuova prospettiva è stata resa possibile grazie alla confutazione delle motivazioni precedenti. Contro la prima ragione si è sostenuta l'applicazione di Art. 2932 CC anche alla Pubblica Amministrazione, equiparandola agli altri soggetti privati, dopo la scelta degli strumenti contrattuali per la sua azione. Pertanto, per la Pubblica Amministrazione vale la regola della fungibilità della prestazione del consenso dovuto. Per quanto riguarda la pretesa della Pubblica Amministrazione di scegliere tra adempimento ed inadempimento, tale motivazione è stata giudicata "illogica e scandalosa". Questa

⁶⁰ B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1° ottobre 2013

condotta comporterebbe ad utilizzare un potere giuridico che permette di optare per la violazione della norma giuridica, quando, invece, il potere discrezionale della Pubblica Amministrazione dovrebbe limitarsi alla scelta di opzioni consentite dal diritto oggettivo. In merito si è espressa anche la Corte di Cassazione⁶¹ che ha permesso l'esecuzione in forma specificazione ai sensi della disposizione *de qua* nei confronti della Pubblica Amministrazione qualora il contesto normativo non contempli ulteriori valutazioni discrezionali dopo la firma del preliminare⁶².

È importante ricordare che non sempre le controversie nei confronti della Pubblica Amministrazione sono di giurisdizione del giudice amministrativo, in questo contesto. Qualora la Pubblica Amministrazione stipuli un contratto preliminare di vendita, di un bene rientrante nel suo patrimonio, in *iure privatorum*, il promissario acquirente può richiedere una domanda giudiziale ai sensi di *ex Art. 2932 CC* dinanzi ad un giudice ordinario, in quanto la PA ha agito in vesti di privato⁶³.

In conclusione, il recente pronunciamento della Corte di Cassazione e degli altri operatori giuridici ha aperto la strada a una nuova prospettiva giuridica riguardo alla possibilità di impugnare gli atti della Pubblica Amministrazione per ottenere una sentenza costitutiva dinanzi a un giudice amministrativo. Questo sviluppo rappresenta un importante passo avanti nella garanzia dei diritti dei privati nei confronti della PA.

⁶¹ Cassazione civile sez. Un, 7 ottobre 1983, n.5838, in *www.DeJure.it*

⁶² B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile, Utet giuridica*, 1° ottobre 2013

⁶³ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

5. NATURA, OGGETTO ED EFFETTI DELLA SENTENZA

La disposizione *de qua* è conforme a produrre gli effetti dell'Art. 2908 CC: “Nei casi previsti dalla legge⁶⁴, l'autorità giudiziaria può costituire, modificare o estinguere rapporti giuridici, con effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa.”

Le azioni costitutive compongono una *species* all'interno del *genus* delle azioni di cognizione, che comprendono anche le sentenze di condanna e di accertamento. La normativa in questione offre una chiara comprensione del concetto di azioni costitutive. Tali azioni sono orientate verso l'ottenimento di una sentenza che abbia l'effetto di creare, modificare o estinguere rapporti giuridici sostanziali. Allo stesso tempo, fornisce anche un limite fondamentale per queste azioni, definendone la tipicità e delimitando così il loro ambito di applicazione. Per cui il giudice ha il compito di eseguire non una semplice sentenza di natura dichiarativa *more solito*, ma in aggiunta deve creare diritti o status e modificare o estinguere rapporti giuridici pregressi.⁶⁵

Come anticipato, è certa l'ammissibilità dell'Art. 2932 CC a produrre gli effetti dell'Art. 2908 CC, infatti rientra nella categoria delle azioni costitutive ‘non necessarie’, in quanto le parti coinvolte avrebbero potuto conseguire autonomamente gli effetti desiderati nel processo contrattuale se ci fosse stata collaborazione da parte della controparte. In altre parole, nei casi di azioni costitutive, la collaborazione e l'adempimento autonomo da parte delle parti possono evitare la necessità di un intervento giudiziario per risolvere la questione⁶⁶. Per comprendere al meglio questo concetto, prendiamo come esempio un caso in cui viene richiesto il nostro Art. (argomento di tesi): Tizio e Caio hanno stipulato un preliminare di compravendita. In

⁶⁴ Tra cui, per l'appunto, rientra caso di Art. 2932 CC

⁶⁵ G. FORGIONE, *La sentenza costitutiva*, il s.d. in www.forgionegianluca.it

⁶⁶ G. FORGIONE, *La sentenza costitutiva*, il s.d. in www.forgionegianluca.it

un momento successivo, Caio rifiuta di adempiere e di sottoscrivere l'atto definitivo. Di conseguenza, Tizio decide di intraprendere un'azione costitutiva ai sensi dell'Art. 2932 CC. Tuttavia, è evidente che se Caio, in modo diverso da quanto è accaduto, avesse adempiuto alla sua obbligazione sottoscrivendo l'atto definitivo, la sentenza costitutiva non sarebbe stata necessaria. La questione si sarebbe risolta direttamente tra le parti, senza la necessità di un intervento giudiziario.

La sentenza, prodotta ai sensi di *ex Art. 2932 CC*, identifica *ex nunc*⁶⁷ la modifica della condizione giuridica sostanziale che avrebbe dovuto verificarsi a causa dell'assenso fornito dalla parte precedentemente vincolata, agendo in questo modo come una sorta di sostituto del contratto definitivo⁶⁸. Per questo motivo, dopo che la sentenza è passata in giudicato, si crea un rapporto di natura contrattuale e reciproca⁶⁹. Nonostante l'efficacia costitutiva della sentenza emessa ai sensi dell'Art. 2932 CC, non impedisce che gli effetti traslativi della stessa siano condizionati all'adempimento da parte del promissario acquirente (o di chi ha richiesto l'azione) di specifici obblighi previsti nel contratto preliminare. Questo sta a significare che la decisione del tribunale, sostituendo il contratto che avrebbe dovuto essere concluso, non può differire dal contenuto della promessa, quando ciò sia possibile e non escluso dal titolo⁷⁰. Anche l'oggetto del contratto segue lo stesso principio, appena espresso, di immutabilità, non tanto sull'oggetto in senso lato del contratto definitivo, bensì sull'oggetto del contratto preliminare, quale è l'assetto di interessi. Infatti, dev'essere mantenuta la stessa identità

⁶⁷ Letteralmente “da adesso”, quindi a partire dall'emissione della sentenza produce effetti

⁶⁸ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

⁶⁹ Cassazione civile sez. II, il 18 marzo 2006, n. 690, in *www.DeJure.it*

⁷⁰ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

sostanziale dell'oggetto del contratto preliminare e il bene indicato in esso dev'essere non oggettivamente diverso; ciò implica che anche in presenza di difformità sostanziali⁷¹, l'esperibilità dell'azione costitutiva è ammessa, con tanto di richiesta di adeguamento del prezzo da parte del prominente venditore.

Circa l'esecutività della sentenza, la questione è abbastanza ambigua. Nel contesto normativo non è chiara se la sentenza emessa ex Art. 2932 CC sia passibile di Art. 282 C.p.C, quale esprime la provvisoria esecutività della sentenza emessa in primo grado. Infatti, nel corso degli anni la giurisprudenza si è contraddetta⁷². Attualmente l'ultima sentenza⁷³ emessa, riguardo l'esecutività, ha espresso la possibilità di anticipare l'esecuzione delle disposizioni di condanna presenti nella sentenza costitutiva, quale deve essere valutata in modo specifico, considerando il tipo di relazione tra l'effetto condannatorio accessorio da anticipare e l'effetto costitutivo che può essere realizzato solo con il passaggio in giudicato. Quindi, l'anticipazione è esclusa quando la disposizione condannatoria è strettamente legata all'effetto costitutivo attraverso un nesso sinallagmatico⁷⁴.

5.1. Le trascrizioni

Al fine di una garanzia maggiore dei contratti preliminari reali, la domanda giudiziale della disposizione *de qua* è soggetta all'onere della trascrizione. Nello specifico, la domanda giudiziale è soggetta alla trascrizione di Art. 2652 CC al comma 2, parimenti

⁷¹ Cassazione civile sez. II, il 15 ottobre 2021, n. 28293, in *www.DeJure.it*

⁷² v. Cassazione civile sez. III, il 3 settembre 2007, n. 18512 e Cassazione Civile sez. un., il 22 febbraio 2010, n. 4059, entrambe in *www.DeJure.it*

⁷³ Cassazione civile sez. II, il 10 aprile 2017, n. 9184, in *www.DeJure.it*

⁷⁴ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

la sentenza di accoglimento è assoggettata alla trascrizione e i suoi relativi effetti dell'Art. 2643 CC, specificatamente al n.14⁷⁵.

Dall'Art. 2652 CC traspare che l'importanza della trascrizione della domanda giudiziale⁷⁶ è evidenziata dall'Art. 111 co 4 CpC, che stabilisce il principio dell'insensibilità del processo nei confronti degli atti dispositivi del diritto in contestazione. In base a questo principio, anche se il convenuto acquista un bene, la sentenza sfavorevole al convenuto avrà un impatto anche sull'acquisto eventuale effettuato da terzi. Tuttavia, il processo si considera in corso solo a partire dalla trascrizione della domanda giudiziale, quindi è importante scrivere la nota di trascrizione, in cui verranno inseriti solo gli estremi della domanda e non il diritto sostanziale in sé, il più veloce possibile. In definitiva, l'effetto della trascrizione è quello di riservare gli effetti della sentenza di accoglimento, che, sebbene emessa successivamente all'acquisto effettuato da un terzo, avrà precedenza su quest'ultimo se la domanda giudiziale è stata trascritta in precedenza⁷⁷. Questo, grazie all'Art. 2643 CC, che produce i suoi effetti retroattivamente fino alla data di trascrizione della domanda giudiziale.

In conclusione, questo processo è definito 'meccanismo pubblicitario composito'⁷⁸. È definito 'pubblicitario' perché la trascrizione implica l'iscrizione di un atto in un registro pubblico che certifica pubblicamente il possesso di un diritto. È definito 'composito' perché comprende due fasi: la prima è l'iscrizione della domanda

⁷⁵ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

⁷⁶ cui nella sua nota è sufficiente scrivere gli estremi della domanda

⁷⁷ M. DI DOMENICO, *L'art. 2652 c.c.: La trascrizione delle domande giudiziali e la Pubblicità Sanante.*, in www.notaiodidomenico.it

⁷⁸ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub Art. 2932 CC*, CEADM, novembre 2022

giudiziale, e la seconda è la trascrizione della sentenza. Quest'ultima produrrà i relativi effetti fino al momento in cui la domanda viene registrata nel registro pubblico.

6. CASI DI RISOLUZIONE E RESCISSIONE

La sentenza di accoglimento, come già acquisito, produce un rapporto contrattuale a tutti gli effetti passibile alle regole contrattuali. Contrariamente a quanto si potrebbe pensare, l'istituto della rescissione⁷⁹ non è possibile in questo contesto, poiché minerebbe l'integrità e la stabilità del giudicato. Questione differente avviene quando all'azione costitutiva venutasi a creare è applicabile l'istituto della risoluzione⁸⁰, questo perché quest'ultimo istituto, basandosi su una patologia successiva alla creazione dell'azione costitutiva, non compromette l'intangibilità del giudicato, cosa che accadrebbe se venisse applicato l'istituto di rescissione⁸¹, poiché le patologie sono insite al momento della stipula e ciò comporterebbe ad una strana situazione, in cui la sentenza in giudicato sia annullabile.

Ricordiamo, che l'istituto della risoluzione non è altro che lo scioglimento di un contratto per il sopravvenire di fatti che alterano l'equilibrio tra le prestazioni, quali possono essere: impossibilità sopravvenuta, eccessiva onerosità e inadempimento. Nel caso nostro, la Corte di cassazione si è espressa in merito in tre differenti momenti esponendo quali siano i casi in cui vi è risoluzione con sentenza costitutiva ai sensi di Art. 2932 CC:

1. Inadempimento di non scarsa importanza *ex* Art. 1455 CC⁸²;
2. Risoluzione per eccessiva onerosità, a seguito di svalutazione monetaria⁸³;
3. Risoluzione per impossibilità sopravvenuta⁸⁴.

⁷⁹ Artt. 1447-1448 CC

⁸⁰ Artt. 1453-1469 CC

⁸¹ G. CIAN e A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile, sub* Art. 2932 CC, CEADM, novembre 2022

⁸² Cassazione Civile sez. II, il 7 aprile 2006, n. 8212, in *www.DeJure.it*

⁸³ Cassazione Civile sez. II, il 13 gennaio 1995, n. 369, in *www.DeJure.it*

⁸⁴ Cassazione Civile sez. II, il 12 febbraio 1993, n. 1782, in *www.DeJure.it*

Concentreremo la nostra attenzione sul primo caso in quanto presenta una maggiore complessità, richiedendo un'analisi più approfondita. Gli altri due casi, invece, sono meno complessi e possono essere trattati in modo più conciso, poiché si basano su criteri oggettivi.

Si è affermato che se una sentenza, emessa secondo l'Art. 2932 CC, impone all'acquirente di pagare il prezzo della compravendita, tale obbligo diventa attuale al momento del passaggio in giudicato della sentenza che trasferisce la proprietà del bene o allo scadere di un eventuale termine supplementare stabilito dalla stessa. Di conseguenza, se il ritardo nel pagamento è considerato grave, potrebbe causare la risoluzione del rapporto stabilito con la sentenza che ha sostituito il contratto non concluso. In tali circostanze, non è necessario che il creditore richieda al giudice di fissare un termine per l'adempimento, né che metta formalmente in mora il debitore⁸⁵. Per quanto riguarda le ragioni che giustificano la domanda di risoluzione, è stato chiarito che nel caso di un rapporto costituito in base all'Art. 2932 CC, la gravità dell'inadempimento da parte del promissario acquirente, che non versi al promittente venditore il saldo del prezzo della compravendita concordato nel preliminare, dev'essere valutata considerando la reciproca natura delle prestazioni e la complessiva economia del rapporto. Di conseguenza, tale inadempimento non sembra essere grave se confrontato con quello del promittente venditore, che, pur essendo obbligato dalla sentenza emessa secondo l'Art. 2932 CC, ha ritardato per diversi anni la cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli sull'immobile, dopo la firma del preliminare e la successiva pronuncia della sentenza costitutiva⁸⁶.

⁸⁵ Cassazione Civile sez. II, il 7 novembre 2017, n. 26364, in *www.DeJure.it*

⁸⁶ Cassazione Civile sez. II, il 6 agosto 2001, n. 10827, in *www.DeJure.it*

Infine, è stato sottolineato che la risoluzione del contratto per inadempimento dovrebbe essere dichiarata quando il promissario acquirente non adempie all'obbligo di versare il saldo del prezzo pattuito nel contratto preliminare, se il trasferimento dell'immobile è stato disposto tramite una sentenza di esecuzione specifica ai sensi dell'articolo 2932. Questo mancato adempimento rappresenta un grave inadempimento che giustifica la revoca del trasferimento immobiliare precedentemente ordinato tramite pronuncia giudiziale⁸⁷.

⁸⁷ Cassazione Civile sez. II, il 6 agosto 2001, n. 10827, in *www.DeJure.it*

CAPITOLO TERZO

CONCLUSIONI

Questo studio si è proposto di esaminare in dettaglio il concetto e l'applicazione dell'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare (Art. 2932 CC). Partendo da un'analisi approfondita della normativa vigente e delle interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali pertinenti, l'obiettivo è stato quello di fornire una comprensione esaustiva di questa figura giuridica.

Nel mio studio, ho ritenuto indispensabile includere un'introduzione al concetto di contratto preliminare. Questa scelta è stata dettata dalla necessità di fornire le basi necessarie per conoscere il contesto normativo in cui si inserisce l'Art. 2932 CC. Affinché si possa apprezzare fino in fondo il significato e le implicazioni della disposizione *de qua*, è fondamentale capire il concetto di contratto preliminare.

Mentre nel secondo capitolo, il *focus* dell'analisi è stato sull'esplicazione e sull'approfondimento della disposizione riguardante l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare (Art. 2932 CC), argomento principale dello studio condotto. La ricerca è funzionale alla comprensione di come tale disposizione agisca e venga applicata per risolvere situazioni in cui una delle parti coinvolte nel contratto preliminare si rifiuta di adempiere all'accordo, contestualmente, l'altra parte desidera che il contratto venga concluso. In questo capitolo sono stati affrontati i temi cardine della normativa come l'applicabilità, con una certa meticolosità riguardo la scelta dei casi specifici, e ancora i requisiti, quali condizioni essenziali che devono essere soddisfatte affinché sia possibile presentare una richiesta davanti a un tribunale, per cui devono essere presenti la possibilità dell'oggetto, la non esclusione di tale azione costitutiva in base al titolo e l'offerta o l'esecuzione della prestazione. Altresì, è stato

trattato il tema della giurisdizione dell'azione in questione, con un approfondimento *ad hoc* riguardo la giurisdizione dinanzi un giudice amministrativo.

Tuttavia, durante la ricerca, è emerso un contrasto di opinioni sia nella giurisprudenza che nella dottrina. In particolare, si è notata una certa divergenza di opinioni su alcuni aspetti della disposizione, come circa l'esecutività provvisoria della sentenza emessa in primo grado *ex Art. 282 C.p.C.*. Alcune sentenze della Cassazione sostengono la sua applicabilità già in prima istanza, com'è stato previsto dall'ultima sentenza in merito⁸⁸, mentre altre hanno sollevato dubbi sulla sua applicabilità, considerando i rischi di ingiustizie per la parte soccombente⁸⁹. Durante la ricerca condotta, nonostante le diverse opinioni nei diversi temi trattati, altrettanto è vero che alcune questioni siano state chiare e pacifiche. Un esempio evidente riguarda l'esclusione dell'istituto della rescissione e l'applicabilità dell'istituto della risoluzione delle azioni costitutive *ex Art. 2932 CC*. Questo punto di convergenza rappresenta una base stabile per l'analisi della disposizione *de qua* e delle sue implicazioni, semplificando la trattazione e consentendo di concentrarsi su altri aspetti della normativa e della giurisprudenza che possono essere più controversi, come quello citato precedentemente⁹⁰.

In conclusione, questo studio potrebbe rappresentare un solido fondamento per future ricerche sull'esecuzione specifica del contratto preliminare, previsto dall'Art. 2932 CC. Confido di aver trattato con sufficiente chiarezza la maggior parte degli argomenti e di poter così fornire una base affidabile per ulteriori indagini e approfondimenti. L'obiettivo era quello di presentare comunque informazioni e fornire un'analisi per una

⁸⁸ Cassazione civile sez. II, il 10 aprile 2017, n. 9184, in *www.DeJure.it*

⁸⁹ Vedi par. 5, pag. 29;

⁹⁰ Riferito l'applicabilità provvisoria della sentenza *ex Art. 282 C.p.C.*

panoramica della materia per esplorare ulteriormente questo importante ambito del diritto contrattuale.

SITOGRAFIA

- M. CALLEGARI, *Preliminare di preliminare: formazione progressiva o contratto autonomo?*, il 10 giugno 2020 in www.altalex.com
- M. DI DOMENICO, *L'art. 2652 c.c.: La trascrizione delle domande giudiziali e la Pubblicità Sanante.*, in www.notaiodidomenico.it
- G. FORGIONE, *La sentenza costitutiva*, in www.forgioneganluca.it
- F. GAZZONI, *Il contratto preliminare. Le Teorie*, il 27 febbraio 2004 in www.altalex.com
- A. MAGRÌ, *Possibilità giuridica ed esecuzione coattiva dell'obbligo di contrarre*, il 27 febbraio 2017 in www.magrilex.it
- S. SATTA, *L'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto*, in www.jstor.org
- REDAZIONE, *L'applicabilità dell'art. 2932 c.c. nella giurisdizione amministrativa*, il 5 luglio 2023 in www.giuridanella.it
- Banca dati sentenze: www.DeJure.it
- Banca dati articoli: www.Brocardi.it

BIBLIOGRAFIA

- B. DE NONNO SFORZA, *Digesto delle Discipline Privatistiche, sezione civile*, Utet giuridica, 1 ottobre 2013
- F. GAZZONI, *Il contratto preliminare*, Giappichelli, Torino, 2010
- L. MARTINEZ, *Giurisdizione amministrativa ed esecuzione forzata in forma specifica (art. 2932 c.c.)*, CEDAM, 2012
- G. CIAN E A. TRABUCCHI, *Commentario Breve al Codice Civile*, CEDAM, novembre 2022