



Premesso:

La Corte di appello di Napoli, con sentenza in data 25 maggio 2007 ha dichiarato la nullità del contratto preliminare in data 9 luglio 1996 intercorso tra ~~Police Melchionna e Maria Stagliano~~, da una parte, e ~~Giovannino Freda e Maria Fierro~~, dall'altra, in ordine alla vendita da parte dei primi ai secondi di una porzione di un fabbricato in Avellino, prevedendo la stipulazione di un "regolare preliminare di compravendita" ove, entro un certo termine il Banco di Napoli avesse dato il suo assenso alla cancellazione dell'ipoteca gravante (anche) su tale porzione immobiliare.

~~Police Melchionna e Maria Stagliano~~ hanno proposto ricorso per cassazione, contestando l'esattezza dell'orientamento seguito dalla Corte di appello di Napoli in ordine alla nullità del c.d. preliminare di preliminare.

Il collegio non ignora che questa S.C. ha già avuto occasione di affermare che il contratto in virtù del quale le parti si obbligino a stipulare un successivo contratto ad effetti obbligatori (ovvero un contratto preliminare di preliminare) è nullo per difetto di causa, non essendo meritevole di tutela l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi, in quanto produttivo di una inutile complicazione (sent. 2 aprile 2009 n. 8038, seguita, senza ulteriori approfondimenti da Cass. 10 settembre 2009).

Ritiene, tuttavia, che tale orientamento, nella sua assolutezza, potrebbe essere meritevole di precisazioni, con riferimento alle ipotesi che in concreto possono presentarsi.

In primo luogo, potrebbe dubitarsi della nullità del contratto preliminare il quale si limitasse a prevedere un obbligo di riproduzione del suo contenuto al verificarsi di determinate



circostanze, come nel caso di specie, in cui la stipulazione di un “regolare contratto preliminare” era subordinata al consenso del Banco di Napoli alla cancellazione dell’ipoteca gravante (anche) sulla porzione immobiliare promessa in vendita.

Ma quello che più conta è che il contratto preliminare di contratto preliminare non esaurisce il suo contenuto precettivo nell’obbligarsi ad obbligarsi, ma contiene – come nel caso di specie – anche l’obbligo ad addivenire alla conclusione del contratto definitivo.

Ora, appare difficile, in considerazione del principio generale di cui all’art. 1419, primo comma, cod. civ., ritenere che la nullità dell’obbligo di concludere un contratto preliminare riproduttivo di un contratto preliminare già perfetto possa travolgere anche l’obbligo, che si potrebbe definire finale, di concludere il contratto definitivo.

Alla luce di queste considerazioni ritiene il collegio che forse sarebbe opportuno l’intervento delle Sezioni Unite sul problema.

P.Q.M.

Si rimettono gli atti al Primo Presidente, perché valuti l’opportunità della rimessione del ricorso all’esame delle Sezioni Unite.

Roma, 4 febbraio 2014

IL PRESIDENTE RELATORE

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D’ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

12 MAR 2014

Roma,

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D’ANNA