

DIRITTOdi **GIANLUIGI FINO****Il preliminare del preliminare**

Il contratto preliminare di preliminare si perfeziona mediante l'accettazione di una proposta di acquisto ma non è sempre valido.

Trattasi di una vera e propria figura negoziale in forza della quale le parti si obbligano alla successiva stipula del contratto preliminare che, come noto, determina il loro reciproco impegno alla sottoscrizione del **contratto definitivo**, cristallizzando le condizioni di vendita, il prezzo, le relative modalità di pagamento, l'oggetto nonché il termine entro il quale sottoscrivere il negozio definitivo.

L'attività negoziale immobiliare, normalmente svolta da un'agenzia intermediaria, si snoda attraverso 5 fasi: mandato all'intermediario volto alla ricerca di un acquirente; sottoscrizione di una proposta irrevocabile di acquisto; accettazione della proposta di acquisto (c.d. preliminare di preliminare); stipula del contratto preliminare; stipula del contratto definitivo di vendita per atto pubblico. La sottoscrizione del venditore sulla proposta di acquisto avanzata dal potenziale acquirente determinerà quindi l'obbligo per le parti di stipulare un successivo contratto preliminare. La problematica principale riscontrata nell'ambito dell'analisi di tale vincolo contrattuale investe principalmente 2 profili: individuazione di una linea di confine tra l'esistenza di **semplici trattative** e la vera e propria assunzione di un obbligo contrattuale; stabilire se l'obbligo conseguente l'accettazione della proposta di acquisto determini il vincolo alla **sottoscrizione** del preliminare piuttosto che del definitivo. Secondo un primo orientamento di pensiero, il preliminare di preliminare non avrebbe alcun effetto vincolante tra le parti, difettando la "causa" concreta del contratto in mancanza di una sua **concreta funzione economica** in grado di offrirne una legittimazione ai sensi dell'art. 1322 c.c.. A parer delle Sezioni Unite, tuttavia, risulterà necessario agevolare e tutelare le parti nella formazione progressiva del contratto, allorquando si riscontrino interessi autonomi in ogni fase della trattativa. La formazione progressiva dell'accordo dovrà quindi essere accertata verificando la differenziazione dei contenuti negoziali tra le rispettive forme contrattuali.

La responsabilità derivante dal **rifiuto di contrarre** nella fase successiva alla stipula del preliminare di preliminare, trattandosi di un accordo finalizzato a successive stipule, avrà natura contrattuale conseguente all'inadempimento di un'obbligazione specifica. Con la sentenza n. 4628/2015 la Cassazione ha ritenuto necessario agevolare e tutelare le parti nella formazione progressiva del contratto, allorquando si riscontrino interessi autonomi in ogni fase della trattativa. A parer dei giudici di legittimità la formazione progressiva dovrà accertarsi verificando la differenziazione dei contenuti negoziali tra le rispettive forme contrattuali: dovrà pertanto risultare identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare.

Di conseguenza l'operatore di diritto, prima di ritenere nullo per mancanza di causa il contratto preliminare di preliminare, sarà tenuto a " *verificare la sussistenza di una **causa concreta** dell'accordo dichiarato nullo tale da renderlo meritevole di tutela da parte dell'ordinamento, in quanto inserito in una sequenza procedimentale differenziata, secondo un programma di interessi realizzato gradualmente* ". L'interesse tutelato, pertanto, dovrà essere "**meritevole** " e, come tale, individuato nel perimetro dell'art. 1322 c.c.