Quaderni della rivista di diritto privato

Diretti da

Giorgio De Nova

Direzione

Roberto Calvo
Giorgio De Nova
Massimo Franzoni
Enrico Gabrielli
Pietro Antonio Lamorgese
Raffaele Lener
Edoardo Marcenaro
Giuseppe Minniti
Stefano Pagliantini
Vincenzo Roppo
Giuliana Scognamiglio
Giuseppe Trapani

Comitato scientifico

Giorgio De Nova
Enrico Gabrielli
Natalino Irti
Pietro Rescigno
Paolo Spada
Giuseppe Vettori

ISBN 979-12-5965-690-2

€ 25,00

S. Pagliantini Through the Looking-Glass: il contratto preliminare negli alambicchi del diritto vivente

Quaderni della rivista di diritto privato

Stefano Pagliantini

Through the Looking-Glass: il contratto preliminare negli alambicchi del diritto vivente

CACUCCI EDITORE
BARI

Stefano Pagliantini è Ordinario di Diritto privato nell'Università di Firenze.

È risaputo: sebbene formalmente dichiarino fedeltà alle categorie ricevute, le Corti ormai sono sempre più propense a dilatarne le maglie, correggendo le loro insufficienze e talora rovesciandone il significato. Da questa angolazione, la contrattazione preliminare è l'incarnazione perfetta di un istituto che vive della propria crisi: una figura servente divenuta sovrana o, se lo si dovesse preferire, una fattispecie unitaria soltanto nel nome. L'obiettivo, non foss'altro per evitare che la figura sbiadisca in un confuso dagherrotipo, dev'essere nitido da subito: non si comprenderebbe, infatti, che cosa sia divenuto il contratto preliminare se si rinunciasse a collocarlo là dove l'intersezione tra i diversi formanti ordinamentali, chiamati a governarlo, prende vita. Di qui la cifra che ha animato questo studio, attento sì a rendere lo sfrangiarsi di un istituto, ma sempre avendo di mira il fine di persuadere il lettore a farsi attrarre da quelle *Zeit- und Geistesströmungen* che, oltre a disvelare le basi portanti del presente, preannunciano le traiettorie futuribili.

Quaderni della rivista di
diritto privato

Stefano Pagliantini

Through the Looking-Glass: il contratto preliminare negli alambicchi del diritto vivente

CACUCCI EDITORE
BARI

Quaderni della rivista di diritto privato

Comitato scientifico: Giorgio De Nova, Enrico Gabrielli, Natalino Irti, Pietro Rescigno, Paolo Spada, Giuseppe Vettori

Direttore: Giorgio De Nova

Direzione: Roberto Calvo, Giorgio De Nova, Massimo Franzoni, Enrico Gabrielli, Pietro Antonio Lamorgese, Raffaele Lener, Edoardo Marcenaro, Giuseppe Minniti, Stefano Pagliantini, Vincenzo Roppo, Giuliana Scognamiglio, Giuseppe Trapani

Comitato di valutazione scientifica: Pietro Abbadessa, Fabio Addis, Maria Teresa Alvarez Moreno, Roberto Amagliani, Francesco Astone, Angelo Barba, Ciro Caccavale, Roberto Calvo, Carmelita Camardi, Cristina Campiglio, Paolo Carbone, Antonio Carrabba, Donato Carusi, Angelo Chianale, Alessandro Ciatti, Mario Cicala, Nicola Cipriani, Paoloefisio Corrias, Gastón Fernández Cruz, Carlos De Cores, Pierre de Gioia Carabellese, Francesco Delfini, Enrico del Prato, Rocco Favale, Angelo Federico, Luis Leiva Fernàndez, Giovanni Furgiuele, Andrea Fusaro, Andrea Genovese, Fulvio Gigliotti, Gregorio Gitti, Attilio Gorassini, Carlo Ibba, Michele Lobuono, Francesco Macario, Vincenzo Meli, Raffaella Messinetti, Enrico Minervini, Massimo Miola, Salvatore Monticelli, Romulo Morales Hervias, Mario Notari, Gustavo Olivieri, Andrea Orestano, Fabio Padovini, Lucia Picardi, Pascal Pichonnaz, Paolo Pollice, Giacomo Porcelli, Giuseppe B. Portale, Vincenzo Ricciuto, Carlo Rimini, Antonio Rizzi, Francesco Rossi, Davide Sarti, Michele Sesta, Gianluca Sicchiero, Michele Tamponi, Federico Tassinari, Daniela Valentino, Francesco Venosta, Vincenzo Verdicchio, Gian Roberto Villa, Massimo Zaccheo, Lihong Zhang, Andrea Zoppini

Comitato editoriale: Giorgio Afferni, Andrea Azzaro, Claudia Benanti, Elsa Bivona, Ernesto Capobianco, Lisia Carota, Matteo Dellacasa, Valentina Di Gregorio, Fabrizio di Marzio, Massimo Di Rienzo, Amalia Diurni, Aldo Angelo Dolmetta, Fiorenzo Festi, Antonio Fici, Giancarlo Laurini, Giorgio Lener, Renato Marini, Alessia Mignozzi, Giacomo Oberto, Paolo Pardolesi, Andrea Pisani Massamormile, Maria Elena Quadrato, Mariano Robles, Rita Rolli, Renato Rordorf, Luigi Salamone, Luigi Salvato, Laura Schiuma, Maurizio Sciuto, Anna Scotti, Benedetta Sirgiovanni, Marco Tatarano, Emanuele Tuccari, Giovanni Maria Uda, Carlo Venditti, Fabrizio Volpe

CRITERI DI SELEZIONE DEI VOLUMI PUBBLICATI

La valutazione di tutti i contributi oggetto di pubblicazione viene effettuata in totale anonimato secondo il sistema "*double blind*", in osservanza di quanto prevede il Regolamento ANVUR, da un soggetto terzo, di volta in volta, individuato dalla Direzione, secondo le sue specifiche competenze nelle aree tematiche di pertinenza del contributo sottoposto a valutazione nell'ambito del Comitato di Valutazione composto da soggetti autonomi rispetto agli Organi della Rivista. Solo in casi eccezionali la Direzione assume direttamente la responsabilità della pubblicazione segnalando la circostanza e le relative motivazioni in una nota nella prima pagina del contributo.
L'Autore di uno scritto che aspiri ad essere pubblicato in questi Quaderni deve inviare il proprio lavoro alla Redazione, la quale svolgerà un esame preliminare concernente:
– la attualità del contributo;
– la pertinenza dell'argomento oggetto del contributo con le materie trattate dai Quaderni.
In caso di accettazione del contributo per la sottoposizione alla procedura di referaggio, il Direttore, o un componente della Direzione, invia il contributo ad uno o più esperti del tema trattato, designati preferibilmente fra i componenti del Comitato di Valutazione.
Il revisore (o i revisori) formulerà (o formuleranno) il proprio giudizio, tenendo conto dei seguenti parametri:
– correttezza e coerenza dell'impostazione metodologica;
– originalità dello scritto;
– adeguatezza della bibliografia e della giurisprudenza citate;
– chiarezza espositiva.
Sulla base di tali parametri, l'esito del referaggio può comportare: un giudizio di idoneità alla pubblicazione senza modifiche; un giudizio di idoneità alla pubblicazione, subordinato al previo apporto di modifiche e/o integrazioni (che verranno indicate all'Autore); un giudizio di non idoneità alla pubblicazione.
In caso di giudizio discordante fra più revisori, la decisione finale verrà assunta dal Direttore.
In caso di contributi provenienti da Autori di particolare fama o prestigio, il Direttore, sotto la sua responsabilità, può decidere di pubblicare il contributo, senza sottoporlo alla procedura di referaggio.

L'Archivio della Casa Editrice Cacucci, con decreto prot. n. 953 del 30.3.2022 della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica della Puglia-MiC, è stato dichiarato ***di interesse storico particolarmente importante*** *ai sensi degli articoli 10 c. 3, 13, 14 del d. lgs. n. 42/2004.*

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

© 2026 Cacucci Editore – Bari
Via Nicolai, 39 – 70122 Bari – Tel. 080/5214220
http://www.cacucciditore.it e-mail: info@cacucci.it

Ai sensi della legge sui diritti d'Autore e del codice civile è vietata la riproduzione di questo libro o di parte di esso con qualsiasi mezzo, elettronico, meccanico, per mezzo di fotocopie, microfilms, registrazioni o altro, senza il consenso dell'autore e dell'editore.

Indice

Introduzione

1. Esordio 9
2. Il preliminare senza un termine per l'adempimento: l'interpretazione additiva delle Corti 11
3. Breve notazione *en marge* 19
4. E perché mai l'art. 1183, comma 1, c.c. dovrebbe incorporare una sentenza costitutiva? 20
5. Congedo 23

Capitolo I

Preliminare di preliminare e trattative sequenziali (*MoU*) nei contratti di acquisizione societaria: *one-way trip*

1. Una storia tormentata di pianificazione contrattuale: pre-preliminare e *term sheet*. Istruzioni per l'uso 27
2. L'affiorare dei primi nodi: la vicenda ambrosiana come un *easy case* e un primo cenno alla sorte degli investimenti in affidamento 32
3. Un intermezzo necessario nella selva oscura: viaggio sincopato nel pre-preliminare 35
4. Il ribaltamento di prospettiva: la formazione progressiva del contratto e le incognite, non poi così arcane, del *MoU* 39
5. Il distinguo tra contratto e non contratto alla luce del pragmatismo giurisprudenziale da Cass. 594/2026 43
6. Un'istantanea eterodossa: il contratto condizionato di Francesco Carnelutti e l'avventura dell'interesse positivo proporzionale 46
7. A mo' di consuntivo per il giurista domestico poco aduso ad una procedimentalizzazione delle fasi contrattuali 50
8. A guisa di una postilla (in margine della *Geheimwissenschaft* esibita dagli iniziati della c.d. *M&A community*) 57

Capitolo II

Preliminare-definitivo: il controllo delle sopravvenienze giuridicamente rilevanti come una formula magica?

1. Proemio: alle soglie del preliminare 61
2. La base negoziale: quando il fondamento si sfalda 67
3. Genealogia di una formula criptica 68
4. Coda goethiana: ripensare il preliminare oltre le formule magniloquenti 75

Capitolo III

Spigolature su di una storia rimossa: la sorte del preliminare dopo la stipula di un contratto definitivo difforme

1. Uno stato dell'arte: *quid iuris* in caso di un definitivo divergente dal contratto preliminare? 77
2. Il primato del definitivo difforme nella tassonomia del formante giurisprudenziale 83
3. Quando l'accordo scritto coevo non sia richiesto 87
4. L'eccezione alla signoria del definitivo: il preliminare di vendita di cosa altrui 89
5. Il preliminare della dottrina e quello delle Corti: istantanea di un disallineamento? 92
6. A mo' di epilogo 95

Capitolo IV

Il preliminare di vendita di cosa comune: una storia, tempestata di equivoci e concettualismi, ancora in cerca d'autore

1. Prologo della comunione: la quota renitente e l'atto dovuto 97
2. Nella terra di nessuno dell'altruità: l'*unicum* indiviso e la promessa *a non domino* 99
3. Presunzioni sovrane: la documentalità tiranna del bene inscindibile 102
4. Il varco dell'impossibilità parziale: tra validità del patto e misura del prezzo 105

5. Epilogo tra false piste e crepuscoli: quale preliminare sopravvive? 109
6. Le ultime ombre del dogma: sopravvenienze, ipoteche e potestatività del promissario 111

Capitolo V

Sul godimento interinale del promissario acquirente: cronaca di due massime consolidate mentitorie all'ombra del binomio implodente "caparra confirmatoria-indennità di occupazione"

1. Una di due: primo atto 113
2. Secondo atto 118
3. La seconda 126
4. Ancora sulla fantasticheria del promissario acquirente comodatario 131
5. Storia di un crocevia tormentato: il *target* della legittimazione a domandare la cessazione di immissioni illecite 134
6. Il mito di un personalismo quale cifra di riscrittura dell'art. 844 c.c.: a futura memoria 137

Capitolo VI

La fattispecie del preliminare divenuto sconveniente: note sparse su di un esercizio (misconosciuto) di creatività giurisprudenziale

1. Atto I: promessa di vendita della nuda proprietà e morte del promittente alienante 141
2. Atto II: preliminare e sopravvenienza accrescitiva del valore del bene promesso in vendita… 147
3. … con un'incursione nell'area delle sentenze costitutive condizionali. Terza via e il precedente di Cass. 3347/1989 154
4. A margine di Cass. 8164/2023: che elegantemente giustizia il principio *res perit domino* 160
5. Intermezzo: il *dictum* di Cass. 8442/2024 e l'*horror vacui* delle sentenze traslative condizionate 161
6. Atto III: preliminare e sopravvenienze tra adeguamento e risoluzione 164

7. Alla ricerca di un art. 2932 *bis* c.c.? 168
8. Secondo intermezzo: note sparse su Cass. 10592/2026 e dintorni 170
9. A mo' di epilogo interlocutorio e in cerca d'autore: la policromia delle sopravvenienze nella sequenza preliminare-definitivo 173
10. Sul combinato disposto di Cass. 369/1995 e Cass. 4949/2016 177
11. Postilla: il finale pirotecnico di Cass. 10095/2026, cioè quando l'errore-vizio diventa l'ultima *spes* 179

Capitolo VII

La trascrizione del preliminare trent'anni dopo: viaggio nella *property rule* sovrana del promissario acquirente

1. Prima fattispecie relativa agli arcani confini dell'effetto prenotativo: art. 1458, comma 2, *v.* art. 2652, comma 1, n. 2 e art. 2643, n. 14, c.c. 185
2. Sull'art. 2645 *bis* c.c., seguendo la corrente: spigolature 190
3. Come un'interpretazione letterale dell'art. 1458, comma 2, sia ancillare ad ottimizzare una tutela reale del promissario acquirente che pure non abbia provveduto a trascrivere il contratto preliminare 193
4. I rapporti cangianti tra l'art. 2645 *bis* e l'art. 2652, comma 1, n. 2. *Nihil novi*? 196
5. Seconda fattispecie: l'integrazione additiva, per mano giudiziale, dell'art. 2645 *bis* e natura dei termini nel canone della Cassazione 201
6. Casi in esposizione alla ricerca di una *property rule* sotterranea: viaggio tra le pieghe di Cass. 3316/2026, Cass. 4033/2025, Cass. 22456/2023, Cass., S.U., 7337/2024, Cass. 8030/2024 e Cass. 26102/2016 209
7. Perché il promissario acquirente vince? La *ratio* di una *property rule* tiranna all'ombra di uno *ius ad rem* 217

Commiato 225

Introduzione

Sommario: 1. Esordio. – 2. Il preliminare senza un termine per l'adempimento: l'interpretazione additiva delle Corti. – 3. Breve notazione *en marge*. – 4. E perché mai l'art. 1183, comma 1, c.c. dovrebbe incorporare una sentenza costitutiva? – 5. Congedo.

1. *Esordio*

Questo volume si offre al lettore come un itinerario, dall'andatura quasi rabdomantica, entro le stanze più riposte del contratto preliminare: non già l'istituto addomesticato dai manuali, nella sua compassata funzione ancillare rispetto al contratto definitivo, ma il preliminare quale creatura proteiforme del diritto vivente, figura anfibia e intermittente, talora servente e talaltra sovrana, una figura soprattutto che le Corti, con un passo ad un tempo compassato e imperioso, hanno sottratto alla tranquillante cattività della fattispecie codicistica. L'*incipit* del titolo, *Through the Looking-Glass*, non è dunque un vezzo letterario, ma lo stigma dell'intera operazione: attraversato lo specchio di una esigua epperò succosa trama codicistica (artt. 1351, 2645 *bis*, 2775 *bis* e 2932 c.c.), l'interprete scopre che il preliminare non restituisce più la propria immagine canonica, bensì una serie di rifrazioni, di doppi e di apparizioni laterali nei quali il concetto si sfrangia e la categoria, che si credeva mansuefatta, diventa improvvisamente straniera. Oltre lo specchio, una volta che l'interprete l'abbia varcato, non si trova un mostro, ma qualcosa di più insidioso: un diritto vivente che, mentre dichiara fedeltà alle categorie ricevute, le piega e le pluralizza così da renderle – o auspicando che lo divengano – funzionali a bisogni di tutela che il sistema scritto non aveva previsto o aveva *soltanto* intravisto.

Il lettore, seguendo la linea tracciata nei diversi capitoli, tornerà a scoprire che il preliminare è, perciò, un arcipelago: precontratto e quasi-contratto, strumento di affidamento e presidio contro le sopravvenienze, titolo assorbito nel definitivo e, ad un tempo, fattispecie resistente, fonte di godimento interinale e pure contratto che può divenire sconveniente fino a rilevare, per effetto di un art. 2645 *bis* c.c. letto in sintonia con l'art. 2652, comma 1, n. 2 c.c., da dispositivo prenotativo di una tutela reale mascherata. La sua unità non è ontologica, ma problematica: e non sta nella definizione, ma nella capacità di aggregare conflitti che il sistema codicistico non sa più ordinare sotto il cappello di *una sola* formula. La cifra del volume è, dunque, una critica della semplificazione? Certamente, almeno nel senso che ogni qual volta il diritto vivente conia una massima, bisogna interrogarsi sul suo rovescio, ogni qual volta la dottrina suggerisce una categoria, ne va verificata la tenuta nel laboratorio aspro della fattispecie concreta, ogni qual volta la giurisprudenza sembra voler risolvere un conflitto, va colto il prezzo sistematico del bilanciamento suggerito. Quel che si ottiene, cos'è? Un preliminare, verrebbe da scrivere, barocco e prismatizzato: ma non per ornamento, quanto e piuttosto per struttura e funzione. È un preliminare fatto di pieghe e di controspinte, di eccezioni che diventano regole e di regole che, a loro volta, sopravvivono soltanto se circondate da eccezioni: un istituto, in definitiva, che continua a vivere proprio perché non si lascia più catturare in una gabbia dogmatica né dire al singolare.

Probabilmente il volumetto non piacerà a chi, pur aduso alla fatica del concetto, ama la purezza delle geometrie euclidee e si compiace quando riscontri il sapore pacificante della *summa divisio* mentre qui al più potrà trovarsi un consuntivo inquieto e screziato. Pazienza: ad un preliminare finemente cesellato di gran lunga preferiamo una figura policentrica che il diritto vivente continua a rifare mentre finge soltanto di interpretarla. La saga, *prima facie* tutt'altro che allettante, relativa alla sorte di un preliminare che sia privo di termine con lo spettro, in agguato, dell'annessa prescrizione, è paradigmatica di come, senza l'ausilio costante delle Corti, l'immagine codicistica del contratto preliminare mostri le fattezze di un simulacro a scartamento ridotto. È evidente che spingersi a scrivere che il diritto vivente ha provveduto ad una *ricodifi-*

cazione a cielo aperto dello stesso equivale a lanciare una provocazione, il classico sasso in piccionaia per intendersi. Epperò, che il preliminare *in action* reifichi la poliforme rappresentazione impressagli da una prassi della contrattazione immobiliare sempre più variopinta, è un dato incontestabile. Chi lo omette o mostra noncuranza dimentica che non esiste un'evidenza normativa codicistica il cui ordito sia stato così infiltrato da un creativismo giurisprudenziale solerte nel dilatare le maglie di una tutela ormai non più agglutinata ai piedi di un art. 2932 c.c. rivelatosi, per altro, meno eversivo di quanto Faggella e i suoi sodali, per tutto il primo Novecento, avevano temuto. Per un assaggio di questa giostra non serve andare troppo lontano: la parabola del preliminare senza termine sunteggia, con il suo corredo di luci e ombre, i gangli di interrogativi che una libertà contrattuale lasciata a sé stessa infittisce invece di diradarli.

Provare per credere.

2. *Il preliminare senza un termine per l'adempimento: l'interpretazione additiva delle Corti*

Posto infatti che il diritto alla stipula del definitivo si estingue spirato infruttuosamente l'ordinario termine decennale di prescrizione, qual è l'*exordium praescriptionis* laddove il preliminare non contempli un termine per l'adempimento? Va da sé che, nell'inerzia delle parti, la prescrizione corra e che il suo *dies a quo*, laddove le stesse abbiano previsto un termine, muova dalla data in cui il definitivo si sarebbe dovuto stipulare[1]. Non conta, al riguardo, che il promissario acquirente abbia corrispo-

[1] Qui il discorso è ben esemplificato da Cass., 16 maggio 2017, n. 12143, in *DeJure*, relativa ad un caso nel quale gli eredi del promittente venditore erano convenuti in giudizio *ex* art. 2932 c.c. rispetto ad un preliminare il cui termine per la stipula del contratto definitivo non era stato osservato. Opposta l'eccezione di prescrizione e l'inefficacia del preliminare per mancata osservanza del termine pattuito senza un accordo scritto di differimento, la Cassazione rigetta osservando che, laddove il termine non sia essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c., l'inadempimento dello stesso non comporta l'inefficacia automatica del contratto. Il preliminare, sebbene difetti un accordo scritto di differimento, resta vincolante per le parti e la

sto l'intero o una gran parte del prezzo e neppure che sia stato immesso nella detenzione anticipata del bene: entrambi sono fatti neutrali che, non impattando sulla sorte del diritto di credito, restano ai margini di un discorso che, nonostante tanti siano i lustri trascorsi da Cass., 5 aprile 1989, n. 1642[2], continua a rimanere un *rebus*. Ignavia degli interpreti, cecità delle Corti o, più banalmente, superficialità di un legislatore che avrebbe potuto troncare di netto la questione se, sul modello del § 936 dell'ABGB[3], avesse statuito l'essenzialità di un termine per la validità del contratto preliminare[4]? Probabilmente è un concorso di cause: fatto sta

---

domanda di esecuzione in forma specifica *ex* art. 2932 c.c. «può essere proposta nel termine della prescrizione ordinaria decennale». In dottrina v. R. Rascio, *Il contratto preliminare*, Napoli, 1967, p. 149. Utile è pure il *dictum* di Cass., 24 ottobre 2022, n. 31369, in *OneLegale*, *tranchant* nel rimarcare che la prescrizione del diritto del promissario acquirente «all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex* art. 2932 c.c.», non inizia a decorrere dalla conclusione del preliminare, «ma dalla data di scadenza del termine fissato per la stipula del contratto definitivo».

2 In *Giur. it.*, 1990, I, 1, c. 1247 s., e in *Rass. dir. civ.*, 1993, p. 159 ss., con nota di A. Villella, *Funzione del termine nel preliminare e prescrizione*, seguita da Cass., 29 agosto 1991, n. 9224, in *Corriere giur.*, 1991, p. 1077, e da Cass., 29 luglio 1992, n. 9086, in *Vita not.*, 1993, p. 212 s.

3 Come auspicato, in special modo, da G. Carrara, *La formazione dei contratti*, Milano, 1915, p. 46 s., e da G. Pacchioni, *Corso di diritto civile. Dei contratti in generale*, Torino, 1933, p. 173 ss.

4 Va, per altro, considerato che la dottrina succedanea al codice del 1942 era incline a ritenere che il termine, piuttosto che di adempimento, fosse di efficacia, con il risultato che, spirato inutilmente, il preliminare cessasse di vincolare le parti. Esemplare, al riguardo, è il dire di D. Rubino, *La compravendita,* in *Trattato di diritto civile e commerciale* diretto da A. Cicu - F. Messineo, ristampa della 2° ed. riv. e ampliata, Milano, 1971, p. 36 s. secondo il quale il termine convenuto nel preliminare sarebbe dovuto rilevare come termine finale di efficacia dello stesso donde, nel silenzio delle parti, un termine fissato giudizialmente per effetto di un'applicazione analogica dell'art. 1331 c.c., comma 2, norma che consente a chi conceda un'opzione di domandare al giudice un termine di estinzione di efficacia della proposta. *Similiter* G. Amoroso, *Contratto preliminare di vendita e*

che domandarsi se sia ammissibile quando, per ragioni di *affectio* reciproca per esempio, un termine non sia stato convenuto, che l'*exordium* possa maturare dalla stipula del contratto preliminare continua ad alimentare vivaci polemiche. Di primo acchito, si dice, dovrebbe valere l'argomento classico per cui, se la prestazione del consenso fosse immediatamente esigibile non si capirebbe per quale motivo le parti avrebbero deciso di negoziare tramite una sequenza preliminare-definitivo che *causalmente* serve a dilazionare il perfezionarsi subitaneo dell'affare. Osservare che è verissimo, in realtà serve a ben poco giacché, a ruota, verrà allora da chiedersi: perché mai Cass., 9 aprile 2026, n. 8978[5] ha provveduto, senza tentennamenti, a statuire che *quod sine die debetur statim debetur*? Il precedente del 1989, diciamolo, era piuttosto bizzarro: soltanto la «natura» della prestazione, e non lo «scopo» del contratto giustifica, vi si leggeva, la deroga all'esigibilità immediata del consenso. Il che non è esatto giacché il disposto dell'art. 1817 c.c. basta a dimostrare che è la natura del contratto di mutuo, e non certo quella di un'obbligazione restitutoria che ben potrebbe eseguirsi istantaneamente, ad ammettere che lo *statim debetur* sia messo fuori gioco. Quanto invece all'altro argomento messo in esergo, e cioè che la prescrittibilità, comunque decorrente dalla stipula del preliminare, sarebbe – in ogni caso – del diritto di domandare al giudice la fissazione di un termine, soffre del vistoso contrappunto che una siffatta domanda, in quanto «facoltà compresa nel contenuto del diritto derivato dal contratto preliminare»[6], non può prescriversi separatamente dal diritto che la include; e, *ça va sans dire*, se l'*actio interrogatoria* non costituisce oggetto di un *diritto autonomo*, vien da sé che il periodare della Corte di allora si affloscia fino a svaporare. A voler ragionare in una maniera più ariosa, potrebbe dirsi che, se l'interesse al differimento marchia il contratto preliminare, nella fase esecutiva è un interesse alla futura pattuizione che si prende la scena ma in un modo,

---

termine essenziale, in *Dir. e giur.*, 1964, p. 427 ss., con l'avallo di Cass., 9 ottobre 1971, n. 2801, in *Giust. civ.*, 1972, p. 113 ss.

5 In *OneLegale*.

6 G. Gabrielli, *Contratto preliminare* (*Sintesi di informazione*), in *Riv. dir. civ.*, 1993, p. 241.

se difetta un termine espresso, che spesso è mistilineo ove si ammetta, come sembra fondato invero riconoscere, che quando le ragioni del rinvio hanno trovato attuazione – perché ad esempio il finanziamento atteso è stato ottenuto o l'immobile regolarizzato o restaurato – è ormai trascorso un lasso temporale adeguato a che le parti possano pretendere la stipula del definitivo[7]. Si torna così, e *d'emblée*, al quesito iniziale: perché Cass. 8978/2026 sancisce che il *dies a quo* della prescrizione matura dalla data di stipula del preliminare? Non sarà che c'entra, nel silenzio di un legislatore rivelatosi incauto, il fatto che all'omissione del termine si accompagnava, nella specie, tanto l'*absentia* di *un'actio interrogatoria* che il concorrente difetto di condizioni implicite di esigibilità?

Per non cadere nella trappola di una falsa pista, potrebbe imbastirsi un discorso che prenda le mosse dal notare come sia da reputarsi *inerte* la parte che, dinanzi ad un ritardo ingiustificato protratto per un lasso temporale superiore ad uno *spatium temporis* di congrua tolleranza, nulla faccia per sollecitare la stipula del definitivo sebbene, nel contempo, abbia adempiuto alle obbligazioni poste a suo carico. In un contesto siffatto, ha più di un senso dire che il giudice, laddove difetti un termine convenzionale o *ex lege*, può essere chiamato ad accertare che sia trascorso, e per intero, un termine congruo in rapporto alla natura della prestazione[8]: il che giustifica la proposizione di una domanda di risoluzione o di esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. Dopo di che, a ragionare così, diventa più semplice comprendere il *dictum* di una Cassazione chirurgica nello statuire che l'inattività delle parti, protrattasi per oltre dieci anni da quando il diritto alla stipula del definitivo poteva essere fatto valere, comporta l'estinzione per prescrizione. Intesa alla lettera, detto senza tanti paludamenti, la Cassazione erra: a volerla prendere sul serio viceversa no, ma sul presupposto che vada interpretata *non* nel senso che il preliminare senza termine vada eseguito immediatamente bensì che il diritto alla stipula, ove una delle parti tenga condotte dilatorie o frapponga ostacoli al definitivo, dev'essere esercitato

---

7 C. Torresani, *Termine di adempimento del contratto preliminare e prescrizione del diritto alla stipula del definitivo*, in *Obbl. contr.*, 2011, p. 358.

8 Cass., 10 aprile 1986, n. 2500, in *Giur. it.*, 1987, I, 1, c. 501.

tempestivamente in una delle forme, *alternative* per la cronaca, consentite dalla legge (istanza di un termine giudiziale ai sensi dell'art. 1183, comma 1, parte prima, c.c. oppure domanda di trasferimento coattivo). Certo, la fraseologia adottata è ambigua, risentendo della circostanza che la questione sorge soltanto laddove il preliminare sia stato concluso *per scrittura privata*. Epperò, se si contestualizza la decisione, traspare nitidamente che il problema alligna in un *onere* della parte interessata alla stipula di attivarsi in nome di un principio di *autoresponsabilità* che spiega perché se, nonostante l'interesse manifestato, l'inerzia prende il sopravvento sulle *due* facoltà concesse, non c'è più ragione di ipotizzare che il promissario acquirente vanti un bisogno meritevole di tutela: per la cronaca, la proposizione della domanda giudiziale *ex* art. 2932 c.c. è dato per pacifico che, a sua volta, contenga implicitamente una richiesta di fissazione del termine ai sensi dell'art. 1183 c.c. Si può pensare, naturalmente, che l'inerzia protratta attesti un *deficit* succedaneo dell'interesse economico che aveva mosso le parti: sebbene sia pure vero che, se c'è stata la consegna anticipata della *res*, con annesso godimento continuato della stessa, più che un sopravvenuto disinteresse economico del promissario acquirente, *solvens* poniamo della metà del prezzo, a palesarsi sia il suo inconfessato intendimento, onde evitare di provvedere al saldo, di un acquisto a titolo originario. Altro poi è dire che una siffatta aspettativa suoni ormai come perdente visto quanto la Corte è da tempo granitica nell'evidenziare che la suddetta immissione, non essendo nel possesso bensì in una detenzione qualificata, non è rilevante ai fini dell'usucapione. Cass., 22 luglio 2022, n. 22980[9] è, a tal riguardo, paradigmatica di quanto perigliose possano rivelarsi talune traiettorie innescate dalla carenza di un termine d'adempimento: stipula del preliminare nel 1995, domanda di esecuzione in forma specifica promossa nel 2005 da un promissario acquirente che, immesso nella detenzione del bene, aveva provveduto ad effettuare dei lavori di ristrutturazione dell'immobile. La domanda se l'autorizzazione a compiere lavori sulla

[9] In *OneLegale*. Per la cronaca, qui l'ostacolo insuperabile diventa quello che l'elencazione di cui all'art. 2943 c.c., in ordine all'individuazione degli atti interruttivi della prescrizione, è tassativa.

res costituisce un atto di riconoscimento del diritto idoneo a interrompere la prescrizione dell'azione *ex* art. 2932 c.c. dovrebbe suonare tutto fuorché peregrina: e, tuttavia, se il promissario è soltanto un detentore, non c'è ragione, secondo la giurisprudenza, perché la prescrizione non maturi. Attenzione, perciò, alle massime mentitorie: se il sistema annovera due facoltà per contrastare l'inerzia della controparte, il *dies a quo* non decorre dalla stipula ma dal momento in cui il giudice, valutato l'intero contesto circostanziale, reputa trascorso il termine c.d. «necessario», cioè il momento a partire dal quale l'inerzia delle parti diventa colpevole. Un *termine mobile*, quindi, *non fisso*: e fa tutta la differenza di questo mondo tra esigibilità ed inesigibilità della prestazione[10].

Dopo di che, chiarito che un adempimento istantaneo è impossibile laddove i lavori di costruzione dell'immobile promesso debbano essere ancora ultimati, deve allora supporsi, *sic stantibus rebus*, che l'intelaiatura di un termine *a quo* e di uno *ad quem* sia la più virtuosa perché meglio mixa la dinamica di un conflitto di interessi corredato da un alto tasso di vischiosità? Dipende, verrebbe da chiosare, se è vero che l'istantanea di un promittente sprovveduto è tutt'altro che persuasiva considerando che, se l'eccezione di prescrizione verrà accolta, oltre a conservare la proprietà del bene, sempre al venditore spetterà quell'indennità di occupazione, divenuta retroattivamente *sine titulo*, destinata a compensare, almeno in parte *qua*, l'obbligazione restitutoria degli acconti di prezzo ricevuti[11]. A valle, dunque, dell'accertata prescrizione, vengono

---

10 E. Russo, *Brevi note sull'apposizione del termine nel contratto preliminare*, in *Dir. e giur.*, 1981, p. 949; R. Calvo, «*In facultativis non datur praescriptio»: vincoli preparatori, circolazione giuridica ed estinzione*, in *Studi in onore di Giovanni Giacobbe* a cura di G. Dalla Torre, I, Milano, 2010, p. 496, e, prima ancora, G. Cotturri, *Contratto preliminare a termine e risoluzione per inadempimento*, in *Corti Bari, Lecce e Potenza*, 1967, p. 274. Una messa a punto in G. Gabrielli - V. Franceschelli, *Contratto preliminare*: *I) Diritto civile*, voce dell'*Enciclopedia giuridica Treccani*, Roma, 1988, IX, p. 8 s.

11 Cass., 31 maggio 2022, n. 17559, in *OneLegale*, che distingue meritoriamente tra l'obbligo di restituzione, a norma dell'art. 2033 c.c., della cosa stessa e degli eventuali frutti rispetto ad un'obbligazione risarcitoria per il

ad operare le regole della *condictio indebiti* (art. 2033 c.c.), a sua volta pur sempre un'azione sottoposta al termine di prescrizione decennale, il cui mancato esperimento si tradurrebbe in un *consolidamento* in via definitiva della disponibilità del bene in capo al promissario occupante.

Orbene, se questo è lo stato dell'arte, delle due l'una: o si segue piattamente la corrente o, calandosi nei meandri di un dato giurisprudenziale frastagliato, ci si industria a far comprendere che il problema del *dies solutionis* diventa l'ennesimo luogo nel quale affiora quel distinguo – tra un preliminare puro e uno ad effetti anticipati – ormai istituzionalizzato nel comparto della contrattazione immobiliare, se è vero che soltanto il secondo può schiudere la variante di una condotta speculativa impraticabile, viceversa, ove manchi la *differentia specifica* di un'esecuzione anticipata. Non serve chissà quale riflessione meditata: se il fruire *medio tempore* dell'immobile non interrompe il termine di prescrizione, il rischio che si accolla un promissario acquirente, che abbia corrisposto una caparra o degli acconti prezzo ingenti, diventa esorbitante (rilascio subitaneo dell'immobile e indennità retroattiva). È un eccesso di autoresponsabilità o il riflesso di un'alea mal calcolata? A quanto ci consta sono soltanto Cass., 10 dicembre 2019, n. 32224[12] e Cass., 3 settembre 2021, n. 23864[13] che hanno mostrato di voler ovviare ai pregiudizi economici di un postprescrizione *nemico* del promissario acquirente: la prima giocando sul fatto che una reiterata disponibilità, manifestata dal promissario, a stipulare il definitivo è senz'altro riproduttiva di un comportamento oggettivamente idoneo ad interrompere il decorso della prescrizione e la seconda valorizzando la circostanza di una rinuncia del promittente venditore all'intervenuta prescrizione. Entrambe, se le si abbina, fanno intuire quanto profondo sia lo scarto con la fattispecie del preliminare puro giacché, se la promessa di acquisto, poniamo di un terreno agricolo, non è seguita da una *traditio* e da versamenti di denaro, la circostanza che maturino opposti convincimenti – nell'ordine, quel-

---

mancato godimento del bene nel periodo successivo al compimento della prescrizione.

12 In *Riv. giur. edilizia*, 2020, p. 261.

13 In *OneLegale*.

lo di un promittente che fa affidamento su di una stipula a breve del definitivo al quale si contrappone la *spes* di un promissario acquirente che pensa viceversa di poter attendere l'erogazione del finanziamento pubblico indispensabile per disporre di una provvista sufficiente – non diventa di per sé motivo perché possano prodursi dei danni patrimoniali irreversibili. Lo scotto c'è, torniamo a dirlo, ad esecuzione anticipata intrapresa: e come si possa temperarlo, se il discorso si fa più sottile, non è così ascoso da ricercare. Meglio di altre lo lascia intendere Cass., 30 aprile 2026, n. 12148[14], pronunziatasi sull'applicazione dell'art. 2944 anche rispetto ai diritti potestativi, ivi compreso il diritto all'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, sul presupposto naturalmente che la natura potestativa o creditoria del diritto non è più percepita come ostacolo all'operatività dell'effetto interruttivo. Una siffatta lettura dell'art. 2944 c.c., non è fine a sé stessa: come non lo è ammonire che il riconoscimento vale se consapevole, inequivoco e manifestato in modo idoneo ad essere apprezzato come tale. Il punto è che, quando ricognitivi del diritto vantato dal promissario acquirente passano dei comportamenti del promittente venditore, allora il problema si sposta sull'individuazione selettiva di queste condotte: più esteso infatti sarà il loro perimetro, maggiori margini si daranno per un'interruzione che, se ad una parte giova, nel caso di un preliminare ad esecuzione anticipata, è – per motivi poc'anzi esposti – al promissario detentore. Alla bisogna una sponda la fornisce pure Cass., 30 marzo 2026, n. 7677[15], pronunciata su di un preliminare privo di termine e ben salda, dopo aver negletto lo *statim debetur*, nello spostare il *dies a quo*, se è vero che il termine di prescrizione del diritto alla risoluzione per inadempimento viene dalla stessa fatto decorrere dal momento in cui l'inadempimento si manifesta in modo oggettivo e riconoscibile, come nel caso di iscrizione successiva di ipoteche o pignoramenti. Sono due percorsi complanari che lasciano comprendere come l'impiego di tecnicismi, più o meno sofisticati, possa tornare utile ad imbastire un bilanciamento di interessi che sia più ponderato.

---

14 In *DeJure*.

15 In *DeJure*.

Occhio ai concetti, dunque: il contratto preliminare non è un contratto a termine differito di efficacia e, se un'essenzialità è prevista, concerne il termine per l'adempimento. Niente, naturalmente, si frappone a che le parti convengano anche un termine finale di efficacia: ma non lo si può presumere. Dopo di che la scadenza del termine, nell'inerzia di ambedue le parti, comporta un *inadempimento reciproco* e non un'*estinzione automatica* del rapporto.

3. *Breve notazione* en marge

Quello sunteggiato, non è il solo canovaccio prospettabile: una variazione sul tema è il caso, che originò il *dictum* pluricommentato di Cass., 10 dicembre 2001, n. 15587[16], su di una stipula del contratto definitivo a richiesta del promittente venditore e *sub condicione* della corresponsione di almeno metà del prezzo. Qui la Corte, è bene rammentarlo, si pronunciò a favore di un diritto alla stipula che maturava dal giorno della *solutio*: il che, fornendo in verità un'interpretazione costruttiva dell'art. 2935 c.c., finiva per esplicitare una regola che non faceva una grinza, specie a tener conto del fatto che la promissaria acquirente soltanto dal pagamento della metà del prezzo poteva, in realtà, considerarsi nella condizione di far valere il suo diritto. L'alternativa, e cioè un *exordium praescriptionis* che invece fosse decorso soltanto dal momento in cui vi fosse stata la fissazione giudiziale del termine su istanza della promissaria acquirente, avrebbe finito per penalizzare il promittente alienante. È vero beninteso che, nell'ipotesi di un termine rimesso alla volontà di una delle parti, la quale ovviamente ometta di effettuare la scelta, soccorre una determinazione giudiziale su istanza della controparte (art. 1183, comma 2, c.c.): epperò, se la decorrenza della prescrizione si associasse

---

[16] In *Contratti*, 2002, p. 653 ss., con nota autorale di V. Di Bona, *La prescrizione nel preliminare e il termine per la stipula del definitivo*; in *Rass. dir. civ.,* 2004, p. 780 ss., con nota (informativa) di M. Tamma, *Contratto preliminare e termine di prescrizione per la stipula del definitivo*; in *Corriere giur.*, 2002, p. 1030 ss., con nota di A. Forchino, *Preliminare di compravendita privo di termine per la stipula del contratto definitivo e prescrizione del diritto*.

esclusivamente alla suddetta iniziativa, l'effetto sarebbe quello di trasformare *in perpetuo* il diritto della promissaria alla stipula del definitivo nel caso in cui si procrastinasse l'adire il giudice *ex* art. 1183 c.c[17]. Valorizzando il tempo della *solutio* pecuniaria quanto, invece, persuasivamente si ottiene è che il termine di adempimento dell'obbligazione pecuniaria e il termine finale per la stipula del definitivo vengono a coincidere. Che poi un siffatto ragionamento implichi riconoscere che, in casi siffatti, un termine in realtà c'è, non crediamo che sia seriamente revocabile in dubbio. Ci viene, per di più, in soccorso Cass., 26 gennaio 2024, n. 2514[18], adita per accertare se l'erogazione di un mutuo andasse intesa a guisa di un termine per l'adempimento anziché come una condizione: «il termine per l'adempimento deve ritenersi maturato», chiosa la Corte, tanto «con il verificarsi dell'evento sia con la definitiva impossibilità del suo [prodursi]» (da ravvisarsi, rispetto all'erogazione del finanziamento, «nel diniego» dello stesso). Semmai qui il dubbio alberga sul fatto che ad un evento futuro e incerto possa attribuirsi la qualifica di termine per l'adempimento: da non confondersi, per altro, con il caso, contiguo ma distinto, di una condizione sospensiva con termine finale visto che il contratto è qui destinato a non produrre effetti laddove la condizione non si verifichi tempestivamente.

4. *E perché mai l'art. 1183, comma 1, c.c. dovrebbe incorporare una sentenza costitutiva?*

Il prologo al finale, detto alla di Majo maniera, è di un'evidenza quasi lapalissiana: da un lato un termine, che non rileva quale modalità

---

17 Cass., 3 maggio 2010, n. 10625, in *Dir. e giust. online*, 15 maggio 2010, con nota di D. Palombella, *Preliminare di compravendita. Chi chiede l'adempimento in forma specifica deve dimostrare che il diritto non sia prescritto* (nella quale il *dies a quo* è ravvisato dal momento nel quale si sarebbe provveduto all'integrale adempimento dell'obbligazione pecuniaria).

18 In *DeJure*.

del negozio bensì dell'adempimento[19] ancorché di regola non sia essenziale[20], dall'altro un'inerzia ingiustificata la quale, perché passi come *tale*, postula che il diritto associatole sia utilmente azionabile. Condivisa questa premessa, tutto il resto viene da sé: mancando, all'atto di sottoscrizione del preliminare, un interesse attuale al subitaneo perfezionarsi dell'affare, non può dirsi esigibile un diritto alla stipula del definitivo. *Ergo*, neppure è ipotizzabile però che il *dies a quo* della prescrizione inizi a decorrere da quando la promessa si è perfezionata, non potendo ipotizzarsi un'inerzia etichettabile come ingiustificata «nella semplice attesa del soddisfacimento dell'interesse al differimento sotteso al contratto concluso»[21].

Poi, e il lettore converrà, qui si aprirebbe la traiettoria tormentata di quale sia la natura da riconoscere ad una fissazione del termine *iussu iudicis* che, se si muove dalla premessa di una sua obbligatorietà, con l'effetto così di avere una prestazione tanto ineseguibile che inesigibile fino al darsi della sentenza costitutiva, *hic et nunc* condurrebbe a ritenere precluso ciò che prima è apparso ragionevole, cioè un rigetto della domanda perché la Corte reputa trascorso dalla stipula del preliminare un

---

19 In *Rilevanza del termine e poteri del giudice*, Milano, 1972, p. 6 ss. Residuerebbe, in verità, l'ipotesi di clausole che rimettano la conclusione del definitivo alla semplice richiesta dell'acquirente o a quando lo stesso disporrà della somma necessaria al saldo: due fattispecie il cui connotato di mera potestatività è tale che, in applicazione dell'art. 1355 c.c., qui a delinearsi finisce di nuovo per essere un preliminare privo della data di adempimento. Vale, perciò, l'apparato argomentativo che si è già provveduto ad esporre.

20 Cass., 27 aprile 2022, n. 13156, in *OneLegale*, nitida nel sentenziare che l'essenzialità dev'essere contenutisticamente circostanziata: e, vien fatto di rilevare, *in re ipsa* soltanto se il preliminare presenta una clausola risolutiva espressa oppure se il termine risulta collegato alla durata di una fideiussione rilasciata a garanzia. Dopo di che non deve omettersi di sottolineare l'ammissibilità di una rinuncia all'essenzialità *per facta concludentia* topici (occupazione dell'immobile, pagamento di ratei del prezzo o di altri oneri, lavori di manutenzione).

21 C. Torresani, *op. cit.*, p. 358.

arco temporale sufficiente a sentenziare che il debitore avrebbe *potuto* e *dovuto* adempiere. L'idea di una sentenza costitutiva necessaria pecca, d'altro canto, del difetto di procrastinare il rapporto finché il giudice non fissi il termine[22]. Il che, a tacer d'altro, si espone al contrappunto che qui c'è piuttosto una prestazione sì esigibile, ma non eseguibile finché non sia trascorso un periodo di tempo sufficiente a permettere l'adempimento. Spirato infruttuosamente questo lasso di tempo, perché mai il contraente fedele dovrebbe passare per il medio di una sentenza quando può formalmente intimare l'adempimento dando un termine congruo? Posto invero che una costituzione in mora *ex persona* è necessaria in tutti i casi di obbligazioni senza termine (art. 1219, comma 1, c.c.), non v'è niente che osti a ritenere ammissibile la surrogabilità di una determinazione giudiziale con un'intimazione stragiudiziale parimenti determinativa. Letto così l'art. 1183, comma 1., seconda parte, c.c., diventerebbe un luogo nel quale è messo a sistema un «intervento solo correttivo del giudice»[23].

Attenzione, però, alle illusioni ottiche, non conoscendo un altro modo per etichettare la svista alla quale cerca di rimediare Cass., 11 giugno 2026, n. 19274[24], lucidissima nel mettere in risalto che la domanda di fissazione del termine e quella di cui all'art. 2932 c.c. non sono sovrapponibili, visto che l'inutile scadenza di un termine pattuito non è assimilabile a quella che si dà quando nessuna previsione al riguardo sia stata concordata tra le parti.

In dottrina c'è chi scrive che, nel preliminare, il termine assolve «ai motivi che inducono le parti a determinarlo con la durata più confacente ai propri interessi», ragion per cui «non necessita di apposita regolazione»[25]. Non ci interessa capire se sia vero o sia falso: è pacifico, però, che tanto i preliminari trascrivibili ai sensi dell'art. 2645 *bis* c.c., quanto

---

22 G. Sicchiero, *Contratto preliminare e termine per l'adempimento*, in *Giur. it.*, 2022, p. 1821.

23 C. Torresani, *op. cit.*, p. 359.

24 In *OneLegale*.

25 G. Sicchiero, *op. cit.*, p. 1822.

i preliminari di immobili da costruire, retti dall'art. 6, comma 1, d.lgs. 122/2005, devono farsi per atto pubblico. E un preliminare rogato da un notaio avrà senz'altro un termine per l'adempimento. Vuol dire, allora, che deve ragionarsi di *contrattazione preliminare* perché manca una fattispecie che rilevi come un tipo dominante? Senz'altro: ma se bastasse dire questo, varrebbe il motto oraziano – *dimidium facti, qui coepit, habet* – quando invece lo stato dell'arte è tutt'altro che consolatorio.

5. *Congedo*

Il diritto vivente dei contratti preliminari[26]: è il titolo di un bel saggio di Vincenzo Carbone, intellettualmente sincero nel gettare la maschera e riconoscere, come nei prossimi capitoli il lettore potrà riscontrare, che la sequenza preliminare-definitivo rappresenta uno dei luoghi sintomatici di *inventio* del diritto. Il problema, pertanto, non può più essere quello di riservare un plauso festante o una censura corrosiva ad un tessuto normativo codicistico che conta smagliature e lacune in una percentuale tutt'altro che esigua.

Cass., 19 giugno 2026, n. 20868[27] ci ricorda quando un termine per l'adempimento può essere essenziale per una parte o per entrambi i contraenti; Cass., 22 luglio 2024, n. 20052[28] ci rammenta che la previsione di un termine essenziale per l'adempimento del contratto, essendo posta nell'interesse di uno o di entrambi i contraenti, non preclude alla parte interessata di rinunciare, seppur tacitamente, ad avvalersene, anche dopo la scadenza del termine; Cass., 31 luglio 2024, n. 21497[29] sancisce, a sua volta, che la prescrizione del diritto di chiedere l'esecuzione specifica *ex* art. 2932 c.c. decorre dalla data di conclusione del contratto preliminare e non è sospesa o condizionata dal rilascio del certificato di abitabilità, a meno che le parti non abbiano espressamente previsto tale rilascio come

---

26 In *Corriere giur*., 2015, p. 614 ss.

27 In *OneLegale*.

28 In *Notariato*, 2024, p. 503.

29 In *DeJure*.

condizione sospensiva espressa. E, in questa galleria improvvisata di casi e questioni, andrebbero citate, perché tutt'altro che innocue, Cass., 9 agosto 2023, n. 24263[30], puntuale nello statuire come abbiano implicitamente rinunciato ad avvalersi dell'intervenuta prescrizione dell'azione di adempimento i promittenti venditori che proseguano le trattative per ovviare all'abusività del bene, domandando al promissario acquirente il pagamento dell'ICI; Cass., 2 settembre 2019, n. 21947[31], nitida nel ribadire che la disponibilità del promissario acquirente al pagamento del prezzo residuo, manifestata nel giudizio avente ad oggetto l'esecuzione del preliminare ovvero la sua risoluzione, integra gli estremi del riconoscimento del diritto che interrompe la prescrizione *ex* art. 2944 c.c., senza dimenticare quella Cass., 19 giugno 2014, n. 14023[32], tutt'altro che di maniera nel sentenziare che, ove il promissario acquirente abbia ottenuto, in sede giudiziale, la fissazione del termine entro cui stipulare il contratto definitivo, il successivo giudicato si forma anche sull'esistenza del credito che presuppone il suddetto termine. L'effetto è che, nella successiva causa instaurata dallo stesso promissario per l'emissione di una pronuncia costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., il promittente venditore potrà soltanto eccepire la prescrizione dell'*actio iudicati* ai sensi dell'art. 2953 c.c., e non anche quella del diritto di ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto. Come linearmente si fa notare, trattasi pur sempre di una facoltà compresa nel credito accertato ed insuscettibile di autonoma prescrizione.

Mettiamo pure, per ragioni di economia espositiva, un punto[33]: nella consapevolezza, però, che quanto si para davanti agli occhi dell'in-

---

30 In *Immobili & proprietà*, 2023, p. 580

31 In *Studium iuris*, 2020, p. 488

32 In *DeJure*.

33 Anche se andrebbe riflettuto sulla sorte dell'art. 1347 c.c. quale dispositivo che attrezza l'impossibilità dell'oggetto come una vicenda che non pregiudica la validità del contratto che sia sottoposto a termine o a condizione, sempre che, naturalmente, l'impossibilità si dissolva prima della scadenza del termine o dell'avverarsi della condizione. Se fosse vero che la disposizione può essere di pertinenza del preliminare, *quid iuris* nel caso di un

terprete è uno spartito di linee la cui esplorazione richiede metodo e non incursioni estemporanee. Il rischio di narrazioni apocrife[34] è dietro l'angolo.

---

oggetto illecito laddove le parti abbiano stipulato sul presupposto che l'illiceità cessi entro il termine fissato per la stipula del contratto definitivo? Per l'ammissibilità, seppur dubitativa, della fattispecie, v. G. Gabrielli, *Contratto preliminare: I) Diritto civile. Postilla di aggiornamento*, voce dell'*Enciclopedia giuridica Treccani*, Roma, aggiornamento VI, 1997, p. 7, che ragiona di una validità «dell'assunzione dell'obbligo di adottare tale contenuto in futuro».

34 O parziali. Una riflessione a tutto tondo implicherebbe, per il vero, che la questione del termine venisse affrontata, ove il preliminare abbia natura *b2c*, dalla specola del controllo di vessatorietà ai sensi dell'art. 34, comma 1, cod. consumo. Non è infatti, sebbene sia il profilo più vistoso, che le vicende di un preliminare tra professionista e consumatore siano confinate alla predisposizione unilaterale di clausole penali o caparre confirmatorie. Al netto della circostanza che, chi vuole, troverà un'analisi non ortodossa in S. Pagliantini, 'Soledil' come home*: variazioni civilistiche su di una vessatorietà simil-macchinica*, in *Foro it.*, 2026, I, in corso di stampa, ci permettiamo qui di segnalare che l'eventuale rifiuto di stipulare il definitivo, senza prima mondare il preliminare delle clausole sospettate di essere abusive, non condurrebbe ad una responsabilità da inadempimento, nei confronti del promittente professionista, artefice dell'abuso *in contrahendo*. Chi, d'altronde, volesse addentrarsi, con uno spirito alieno da equivoci e concettualismi, nello sdrucciolevole terreno del termine, potrebbe rilevare come ad un sicuro rigetto dovrebbe finire esposta la domanda di esecuzione in forma specifica che il promittente avviasse nonostante la perduranza di clausole abusive. Non si vede, in effetti, per quale motivo il giudice adito non dovrebbe subordinare la pronuncia di una sentenza costitutiva *ex* art. 2932 c.c. al vaglio preventivo di una non abusività di parti, essenziali o non, del regolamento contrattuali. Dopo di che, come può notarsi, quelle esposte sono soltanto delle pillole. Per una riflessione più articolata, proclive a smontare il luogo comune del termine quale elemento naturale della contrattazione preliminare, ci permettiamo il rinvio a S. Pagliantini, *Il preliminare senza termine: un problema di rimedi o commedia degli equivoci?*, in *Foro it.*, 2026, I, in corso di stampa.

Quaderni della rivista di diritto privato

1. Rosaria Romano (*a cura di*), *Confini e intersezioni della proprietà intellettuale oggi*, 2017.
2. Claudia Confortini, *Garanzia autonoma e interessi usurari*, 2022.
3. Roberto Calvo, *Il negozio giuridico. Saggi*, 2022.
4. Valentina Di Gregorio, *I contratti di "servizi". Contributo allo studio del sotto-tipo*, 2022.
5. Barbara Francone, *La rilevanza dei controlli interni nelle società per azioni: soluzioni organizzative*, 2022.
6. Serenella Sabina Luchena, *Offerta pubblica di acquisto e regime derogatorio*, 2023.
7. Marco Francesco Campagna, *La sintesi. Studio sul linguaggio contrattuale*, 2023.
8. Enrico Gabrielli, *Studi sul concorso dei creditori*, 2023.
9. Francesco Rossi (*a cura di*), *"L'autonomia privata". Gli studi di Enrico Gabrielli*, 2023.
10. Fiammetta Borgia, Benedetta Sirgiovanni (a cura di), *Intelligenza artificiale e diritto: la cripto-arte e la sua circolazione. Un dialogo interdisciplinare*, 2024.
11. M. Floriana Cursi (a cura di), *La 'Introduzione allo studio storico del diritto romano'. Un capitolo della biografia intellettuale di Riccardo Orestano*, 2024.
12. Giulia Cardillo, Revenge porn *e tutela della* privacy. *Aspetti multidisciplinari del fenomeno*, 2024.
13. Lavinia Vizzoni, *I "minori digitali" tra doveri educativi e tutele*, 2025.
14. Benedetta Sirgiovanni, *Patto commissorio e mercato del credito*, 2025.
15. Elisa Colletti, *Intelligenza artificiale e attività sanitaria: i nuovi danni*, 2025.
16. Matteo Turci, *Diritti fondamentali e disciplina del contratto. Regolazione dei rapporti, tutela, garanzie*, 2025.

17. Laura Mancini, *Autonomia privata e adeguatezza del regolamento contrattuale*, 2026.
18. Stefano Pagliantini, *Through the Looking-Glass: il contratto preliminare negli alambicchi del diritto vivente*, 2026.