

Comprare casa, nullo il preliminare senza il prezzo di acquisto

22 Settembre 2020

Il preliminare di vendita che non riporta il prezzo d'acquisto dell'immobile è nullo. Lo ha spiegato la Cassazione che, con la sentenza 17932/2020, è giunta ad un'altra importante conclusione: non sempre l'acquirente ha diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di acconto.

Preliminare senza prezzo, il caso

I giudici si sono pronunciati sul contenzioso sorto tra l'acquirente di un immobile da costruire e l'impresa. Dopo aver stipulato il preliminare di vendita, l'acquirente aveva versato 20mila euro a titolo di acconto.

Successivamente, gli acquirenti si erano rivolti al Tribunale ordinario chiedendo di dichiarare la nullità del contratto perché la società non aveva prestato la dovuta fideiussione ai sensi dell'articolo 2 del D.lgs. 122/2005 o di pronunciare la risoluzione per inadempimento, con diritto alla restituzione delle somme corrisposte.

Dal canto suo, l'impresa aveva chiesto il pagamento di altri 22mila euro come quale saldo del corrispettivo della progettazione e dell'esecuzione di lavori commissionati a terzi.

Preliminare senza prezzo, contratto nullo

In un primo momento, il Tribunale ordinario ha dichiarato la nullità del contratto e la restituzione delle somme versate a titolo di corrispettivo.

In Appello, la Corte ha ritenuto che il contratto non si fosse **perfzionato per iscritto**, ma ha respinto la domanda di restituzione delle somme versate.

La Cassazione, cui l'acquirente si è rivolto per ottenere la restituzione delle somme versate, ha ribadito la nullità del contratto preliminare perché **privo di uno degli elementi essenziali**, cioè il prezzo. In realtà l'acquirente e l'impresa avevano stipulato due atti: il primo era stato sottoscritto dalle parti, ma non indicava il prezzo, il secondo indicava il prezzo, ma non era stato sottoscritto. Secondo i giudici, nulla poteva dimostrare che i due atti fossero tra loro collegati.

Preliminare senza prezzo, l'acconto viene restituito?

La Cassazione ha respinto la richiesta dell'acquirente di ottenere la restituzione delle somme versate. I giudici non hanno rinvenuto nessun elemento che potesse dimostrare che il pagamento fosse avvenuto a titolo di acconto, quindi sulla base del contratto, poi dichiarato nullo, e non durante la trattativa.

Per la Cassazione, la fattura rilasciata dall'impresa, che nella causale riportava la dicitura "primo acconto per la vendita dell'appartamento", non dimostrava la presenza di un contratto scritto. Per richiedere la restituzione della somma versata, l'acquirente, ha concluso la Cassazione, avrebbe dovuto dimostrare di aver smarrito il contratto, stipulato in modo corretto.