STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

Roma, 25 novembre 2026

Il preliminare del preliminare e l'importanza dell'accordo scritto nella cessione immobiliare

Premessa

Nella prassi delle compravendite immobiliari è frequente che le parti sottoscrivano una proposta irrevocabile d'acquisto, una manifestazione d'interesse, una lettera d'intenti o una scrittura nella quale dichiarano di voler stipulare, in un momento successivo, un contratto preliminare e, infine, il contratto definitivo davanti al notaio. Questa articolazione, spesso descritta con l'espressione "preliminare del preliminare", può assolvere una funzione economica lecita, ma può anche generare una rilevante incertezza sulla natura del vincolo assunto e sui rimedi esercitabili in caso di mancata prosecuzione della trattativa.

La qualificazione dell'accordo non dipende dal titolo attribuito dalle parti al documento. Occorre esaminare il contenuto complessivo della scrittura, la volontà negoziale manifestata, gli interessi concretamente perseguiti, il grado di determinatezza dell'immobile e del prezzo, la previsione di ulteriori verifiche e la funzione attribuita alla successiva stipulazione. Una proposta denominata "prenotazione" può essere, secondo il suo contenuto effettivo, una mera puntuazione, un preliminare già perfezionato oppure un accordo preparatorio vincolante destinato a regolare una fase intermedia della formazione progressiva del contratto.

La distinzione è essenziale perché il contratto preliminare di compravendita immobiliare obbliga le parti a concludere il definitivo e, ricorrendone i presupposti, consente di domandare l'esecuzione in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. Il preliminare del preliminare, invece, normalmente obbliga le parti a proseguire il procedimento negoziale e a stipulare il successivo preliminare, ma non consente automaticamente di ottenere una sentenza che trasferisca la proprietà dell'immobile.

Il quadro normativo essenziale

Il contratto deve possedere, ai sensi dell'art. 1325 c.c., accordo, causa, oggetto e forma quando questa sia prescritta dalla legge a pena di nullità. La disposizione è richiamata nel

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

testo dell'art. 1325 c.c.. Per gli atti che trasferiscono la proprietà di beni immobili è richiesta la forma scritta, mediante atto pubblico o scrittura privata, ai sensi dell'art. 1350, n. 1, c.c.. La medesima forma è necessaria per il contratto preliminare in forza dell'art. 1351 c.c., secondo cui il preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma prescritta per il contratto definitivo.

La forma scritta non è una formalità meramente probatoria. Essa riguarda la validità dell'accordo e deve consentire di ricostruire, attraverso il documento o mediante elementi che il documento richiami in modo inequivoco, l'incontro delle volontà sugli elementi essenziali del negozio. Ne deriva che il comportamento successivo delle parti, i pagamenti eseguiti o le dichiarazioni rese in giudizio non possono, di regola, sostituire la forma scritta richiesta ad substantiam per il preliminare immobiliare.

Le parti possono inoltre convenire per iscritto una forma particolare per il futuro contratto. L'art. 1352 c.c. stabilisce che, in mancanza di diversa prova, tale forma si presume voluta per la validità del contratto. È quindi opportuno verificare se la scrittura preveda che il successivo preliminare debba essere stipulato davanti a un notaio, mediante scrittura privata autenticata o con altre modalità, e quale conseguenza le parti abbiano voluto collegare al mancato rispetto di tale forma.

Il preliminare propriamente detto può essere trascritto nei registri immobiliari quando risulta da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. L'art. 2645-bis c.c. attribuisce alla trascrizione una funzione di prenotazione degli effetti del definitivo o della sentenza che accolga la domanda di esecuzione in forma specifica, proteggendo il promissario acquirente contro le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli eseguite successivamente dal promittente alienante. Gli effetti della trascrizione sono tuttavia soggetti ai termini previsti dalla disposizione, sicché l'atto successivo o la domanda giudiziale devono essere trascritti entro i limiti temporali stabiliti dalla legge.

La trascrizione non costituisce, invece, una conseguenza automatica di qualsiasi scrittura preparatoria. Essa presuppone un contratto preliminare avente i requisiti necessari e la forma idonea alla pubblicità immobiliare. Quando l'accordo è realmente un preliminare del preliminare, la possibilità di trascriverlo deve essere valutata con particolare cautela e

non può essere affermata soltanto perché il documento contiene l'indicazione dell'immobile e del prezzo.

Per il contratto preliminare trascritto, l'art. 2775-bis c.c. riconosce al promissario acquirente un privilegio speciale sui crediti conseguenti alla mancata esecuzione, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla norma. Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da alcune ipoteche indicate dalla stessa disposizione. Anche questa tutela conferma l'importanza pratica della corretta qualificazione e della pubblicità del contratto.

Puntuazione, lettera d'intenti e contratto preliminare

La minuta o puntuazione documenta l'intesa raggiunta su alcuni punti della trattativa, ma lascia ancora aperta la libertà delle parti di non concludere il contratto, con il limite della responsabilità precontrattuale derivante dalla violazione della buona fede. Essa può tuttavia assumere contenuto vincolante quando le parti abbiano voluto fissare definitivamente alcuni elementi e abbiano delimitato con sufficiente chiarezza l'ulteriore attività negoziale.

Il contratto preliminare, invece, contiene l'obbligo di stipulare il definitivo secondo un regolamento di interessi già sostanzialmente completo. L'immobile deve essere determinato o determinabile sulla base di elementi contenuti nella scrittura, il prezzo deve essere determinato o determinabile e devono risultare le obbligazioni fondamentali delle parti. La mancata indicazione degli estremi catastali non è necessariamente decisiva se l'immobile è comunque identificabile con certezza attraverso la descrizione contenuta nell'atto; al contrario, l'identificazione non può essere affidata a elementi estranei e successivi non richiamati in modo sufficiente.

La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 30688 del 25 novembre 2019 ha ribadito che l'oggetto del preliminare deve essere sufficientemente determinato o determinabile per consentire, ove ne ricorrano gli altri presupposti, la pronuncia sostitutiva ex art. 2932 c.c. La Corte ha escluso che l'indeterminatezza possa essere superata semplicemente valorizzando il comportamento successivo delle parti quando ciò comporti un sostanziale aggiramento della forma scritta.

In termini analoghi, la Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 22161 del 20 ottobre 2014 ha affermato che, nei contratti immobiliari soggetti a forma scritta ad substantiam,

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

l'oggetto è determinabile quando il giudice possa individuarlo sulla base di elementi prestabiliti dalle parti e contenuti nello scritto. Non è sufficiente che l'immobile sia stato individuato senza contestazioni nella fase esecutiva o che le parti abbiano successivamente operato come se l'accordo fosse completo.

La proposta d'acquisto accettata può quindi costituire già un preliminare, anche se le parti prevedono di stipulare successivamente un atto notarile o una scrittura denominata "compromesso", quando il documento abbia già definito il contenuto essenziale dell'operazione e la successiva stipula abbia funzione meramente riproduttiva o esecutiva. La Corte d'appello civile Roma, sentenza n. 5296 del 26 luglio 2024 ha distinto la mera puntuazione dal preliminare proprio in base alla presenza di un vincolo già completo sui profili essenziali e alla possibilità di agire per l'adempimento o per il risarcimento.

Il preliminare del preliminare secondo le Sezioni Unite

L'orientamento oggi di riferimento è quello espresso dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione con la sentenza n. 4628 del 6 marzo 2015. Le Sezioni Unite hanno escluso che il preliminare del preliminare sia sempre e necessariamente nullo per difetto di causa. Il giudice deve verificare, in concreto, se la formazione progressiva del contratto corrisponda a un interesse meritevole di tutela e se le diverse fasi abbiano contenuti negoziali effettivamente differenziati.

La validità dell'accordo preparatorio presuppone, in particolare, che sia identificabile una ristretta area del regolamento di interessi già coperta dal vincolo e che la stipulazione del successivo preliminare non sia una mera duplicazione inutile del primo documento. L'accordo può essere giustificato dalla necessità di svolgere verifiche urbanistiche, catastali, ipotecarie o finanziarie, di ottenere il consenso di un creditore alla cancellazione o al frazionamento di un'ipoteca, di acquisire autorizzazioni, di definire aspetti tecnici dell'immobile o di valutare elementi che le parti intendono lasciare a una fase successiva.

Il principio è stato applicato dalla Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 13416 del 30 giugno 2015, che ha escluso l'automatica nullità del preliminare del preliminare, pur ribadendo che esso non consente, per il solo fatto di contenere effetti obbligatori, l'esecuzione in forma specifica prevista per il preliminare di vendita.

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 2269 del 25 gennaio 2023 ha precisato che il giudice non può limitarsi a richiamare astrattamente la validità della figura. Deve accertare in concreto l'interesse delle parti a una formazione progressiva e la differenziazione dei contenuti negoziali, soprattutto quando il primo accordo contenga già l'indicazione del bene, del prezzo, delle modalità di pagamento e delle date previste per i successivi atti.

La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 36380 del 29 dicembre 2023 ha individuato, quali indici da valutare complessivamente, la previsione espressa della stipula di un successivo preliminare, il rinvio a tale momento del versamento del saldo della caparra, la previsione che nel successivo atto saranno disciplinate più dettagliatamente le obbligazioni reciproche e la necessità di acquisire ulteriori elementi relativi alla regolarità edilizia e urbanistica del bene. La decisione ha escluso che la presenza dei soli elementi economici essenziali basti, senza un esame dell'intera operazione, a qualificare l'accordo come preliminare definitivo.

La figura, pertanto, non è un modo per sottrarsi alla forma scritta o per lasciare indeterminato indefinitamente il contenuto del contratto. È uno strumento di formazione progressiva, valido solo quando la progressione risponda a una funzione concreta e il primo accordo renda riconoscibile ciò che è già definitivamente vincolante e ciò che resta da negoziare.

Forma scritta e contenuto dell'accordo preparatorio

Un accordo destinato a produrre effetti obbligatori deve essere redatto con particolare precisione. È opportuno indicare le parti in modo completo, il titolo di provenienza del venditore, la descrizione dell'immobile, i dati catastali disponibili, le pertinenze, il prezzo o i criteri per determinarlo, la somma versata e la sua qualificazione, le modalità di pagamento, le scadenze, le verifiche ancora da eseguire e la funzione del futuro preliminare.

La scrittura dovrebbe chiarire se le parti intendono già obbligarsi alla vendita mediante un preliminare pienamente efficace oppure se intendono soltanto obbligarsi a proseguire la trattativa e a stipulare un ulteriore contratto. Deve inoltre precisare quali elementi siano già immodificabili e quali restino da definire. Una clausola generica secondo cui "le parti

si impegnano a sottoscrivere il compromesso" è normalmente insufficiente per stabilire, da sola, la natura dell'accordo.

Nel caso di immobile da costruire, l'art. 6 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 estende i requisiti di contenuto e forma anche a ogni contratto comunque diretto al successivo acquisto della proprietà o di altro diritto reale sull'immobile. La norma richiede, tra l'altro, la descrizione dell'immobile e delle pertinenze, le caratteristiche tecniche, i termini di esecuzione, il prezzo, le modalità di pagamento, le eventuali somme a titolo di caparra, gli estremi della fideiussione e i titoli abilitativi, con gli allegati tecnici previsti. L'applicabilità concreta deve essere verificata in base alla natura dell'immobile e alla qualità del venditore.

Quando le parti intendono attribuire alla somma versata la funzione di caparra confirmatoria, devono indicarlo in modo chiaro. Ai sensi dell'art. 1385 c.c., in caso di inadempimento della parte che ha ricevuto la caparra, l'altra può recedere ed esigere il doppio; se invece preferisce chiedere l'esecuzione o la risoluzione, il risarcimento è regolato dalle norme generali. Non ogni acconto o deposito assume automaticamente natura di caparra.

Effetti dell'inadempimento

La violazione dell'accordo preparatorio valido può assumere conseguenze diverse in relazione alla sua qualificazione. Se la scrittura è un contratto preliminare completo, la parte non inadempiente può valutare la domanda di esecuzione in forma specifica, la risoluzione, il risarcimento o, ove sia stata pattuita una caparra confirmatoria, il recesso con richiesta del doppio. Se la scrittura è un preliminare del preliminare, il rimedio principale consiste normalmente nella domanda di adempimento dell'obbligo di stipulare il successivo preliminare, nel risarcimento dei danni conseguenti alla violazione dell'accordo e, quando ne ricorrano i presupposti, nella risoluzione del rapporto obbligatorio preparatorio.

Le Sezioni Unite hanno ricondotto la responsabilità per violazione del preliminare del preliminare alla rottura del rapporto obbligatorio assunto nella fase precontrattuale, con natura contrattuale. Il risarcimento non è tuttavia automatico. Occorre provare l'inadempimento, la sua imputabilità, il danno-conseguenza e il nesso causale. Non è sufficiente dimostrare che il definitivo o il successivo preliminare non siano stati

stipulati, perché la mancata conclusione può essere giustificata dal mancato avveramento di una condizione, dall'assenza di un accordo su aspetti che le parti avevano espressamente riservato o da un impedimento non imputabile.

La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 5779 del 12 marzo 2014 costituisce il precedente che aveva rimesso alle Sezioni Unite il problema della validità della figura, sottolineando la possibile utilità di un accordo che rinviasse la stipulazione del successivo preliminare al verificarsi di circostanze concrete, quale il consenso del creditore ipotecario alla liberazione del bene. Il principio è stato poi sistematizzato dalle Sezioni Unite del 2015.

Quando l'accordo è invece un preliminare pienamente vincolante e il venditore non adempie, l'art. 2932 c.c. consente, se possibile e se non escluso dal titolo, di ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. La domanda non può essere accolta, per i contratti traslativi, se l'attore non esegue la propria prestazione o non ne offre l'esecuzione nei modi di legge, salvo che essa non sia ancora esigibile, come risulta dall'art. 2932 c.c..

La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 30688 del 25 novembre 2019 ha posto in evidenza che l'oggetto deve essere sufficientemente determinato per permettere la pronuncia sostitutiva. La sentenza ex art. 2932 c.c. non può integrare liberamente un contratto incompleto né individuare il bene attraverso elementi che non risultino adeguatamente incorporati nella forma scritta.

Caparra, recesso, risoluzione e clausola penale

La caparra confirmatoria attribuisce alla parte non inadempiente una scelta tra rimedi alternativi. Può essere esercitato il recesso con ritenzione della caparra o richiesta del doppio, oppure può essere domandata la risoluzione giudiziale con il risarcimento integrale del danno secondo le regole generali. La Cassazione civile, Sez. VI-2, ordinanza n. 10178 del 16 aprile 2021 ha chiarito che chi sceglie la risoluzione giudiziale ha diritto alla restituzione della caparra effettivamente versata quale effetto restitutorio, ma non al doppio previsto per il diverso rimedio del recesso.

Lo stesso principio è stato ribadito dalla Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 20957 dell'8 settembre 2017, secondo cui la domanda di risoluzione con risarcimento di ulteriori danni è incompatibile con la ritenzione della caparra come liquidazione

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

forfettaria del danno. La Cassazione civile, Sez. II, sentenza n. 28298 del 15 ottobre 2021 ha ulteriormente sottolineato l'incompatibilità strutturale e funzionale tra la domanda di recesso con ritenzione della caparra e la domanda di risarcimento integrale.

La qualificazione della domanda non dipende necessariamente dal nomen iuris utilizzato. La Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 29482 del 7 novembre 2025 ha affermato che la richiesta del doppio della caparra come unica ed esaustiva conseguenza dell'inadempimento può essere interpretata come esercizio implicito del recesso, anche se l'atto introduttivo utilizza il termine "risoluzione". Se, invece, insieme al doppio della caparra sono richiesti ulteriori danni, la domanda tende a essere qualificata come domanda di risoluzione giudiziale e risarcimento integrale.

La clausola penale è distinta dalla caparra. L'art. 1382 c.c. prevede che la penale limiti il risarcimento alla prestazione promessa, salvo che sia stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore, e che essa sia dovuta indipendentemente dalla prova del danno. Caparra e penale possono coesistere, ma la loro operatività dipende dal rimedio scelto e dall'assetto contrattuale. La verifica deve essere condotta sul testo della clausola e sulla domanda concretamente proposta.

Trascrizione e tutela nei casi di crisi del venditore

La trascrizione del preliminare è particolarmente importante quando il promissario acquirente versa somme rilevanti, quando la stipula del definitivo è differita nel tempo o quando il venditore è esposto a rischi di pignoramento, ipoteca o insolvenza. La trascrizione non elimina ogni rischio, ma consente di rendere opponibile la prenotazione nei limiti previsti dall'art. 2645-bis c.c. e può fondare il privilegio speciale previsto dall'art. 2775-bis c.c.

In caso di apertura della liquidazione giudiziale, la disciplina dei contratti preliminari è oggi contenuta nell'art. 173 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza. La norma prevede regole specifiche per il subentro o lo scioglimento del curatore e tutela in modo particolare, a determinate condizioni, il preliminare trascritto avente a oggetto l'abitazione principale del promissario acquirente o dei suoi familiari. Il testo dell'art. 173 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza deve essere applicato verificando la data della procedura, la trascrizione dell'atto e la destinazione dell'immobile.

STUDIO LEGALE TRIBUTARIO LTD
Avv. Nicola di Stefano
Viale Europa n. 62 – Roma
P.le Repubblica n. 19 – Milano
PEC: avvnicoladistefano@puntopec.it
Fax: 06.9436.8016

Questa protezione non è normalmente disponibile per una semplice proposta non trascritta o per una scrittura priva dei requisiti formali del preliminare. La scelta di stipulare un accordo preparatorio deve quindi essere accompagnata da una valutazione del rischio patrimoniale del venditore, dalle verifiche ipotecarie aggiornate e, ove possibile, dalla previsione di una trascrizione notarile del preliminare effettivamente perfezionato.

Valutazione conclusiva

Il "preliminare del preliminare" non è una categoria automaticamente nulla né un contratto automaticamente equivalente al preliminare di vendita. La sua validità dipende dall'interesse concreto alla formazione progressiva, dalla differenziazione tra le fasi, dalla chiarezza dell'oggetto del primo vincolo e dal rispetto della forma scritta. L'accordo è utile quando serve a cristallizzare alcuni punti fermi mentre restano da svolgere verifiche o da definire aspetti ulteriori; è rischioso quando viene utilizzato per rinviare genericamente ogni obbligazione essenziale o per raccogliere somme senza indicare la loro natura e senza garantire la posizione dell'acquirente.

La redazione dell'accordo dovrebbe quindi chiarire se le parti intendano già concludere un preliminare suscettibile di esecuzione specifica oppure soltanto vincolarsi alla stipula di un successivo preliminare. Dovrebbe indicare con precisione l'immobile, il prezzo, le somme versate, le condizioni sospensive o risolutive, le verifiche ancora da effettuare, il termine per il successivo atto, la sorte delle somme in caso di mancata stipulazione e il rimedio convenuto per l'inadempimento. In presenza di somme di importo significativo, dovrebbe essere valutata la stipula notarile e la trascrizione del contratto preliminare, oltre alla verifica dei gravami e della situazione patrimoniale del venditore.

Le decisioni richiamate sono state selezionate e verificate in relazione ai rispettivi oggetti e non rappresentano l'intero universo delle pronunce in materia. I principi di riferimento sono quelli espressi dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 4628 del 2015 e successivamente precisati dalla Corte di cassazione, in particolare con le ordinanze n. 2269 del 2023 e n. 36380 del 2023. Le decisioni di merito sono state utilizzate soltanto come applicazioni concrete e non come precedenti vincolanti.

Per una valutazione di un caso specifico occorrerebbe esaminare il documento sottoscritto, l'eventuale accettazione, la prova dei versamenti, il titolo di provenienza, la

visura ipotecaria, la situazione catastale e urbanistica, le comunicazioni successive, l'eventuale proposta di mutuo, la presenza di condizioni e la qualificazione espressamente attribuita dalle parti alle somme versate. Senza tali elementi non è possibile stabilire con certezza se il documento sia una semplice puntuazione, un preliminare del preliminare o un preliminare immobiliare completo, né individuare il rimedio concretamente più adeguato.

Lo Studio legale tributario LTD / Avv. Nicola di Stefano è specializzato nella materia immobiliare. Lo studio rilascia pareri legali scritti in riferimento al specifico caso. Restiamo dunque a disposizione per qualsiasi informazione e/o richiesta al riguardo.

Roma-Milano, 25 novembre 2026

Avv. Nicola di Stefano

Tutti i diritti riservati. / All rights reserved