



Presenta il

# **Diritto Contrattuale in inglese – Parte IV**

## **“Il Contratto Preliminare”**

---

Dalla collana [#MultiBasics](#)

\*[MultiLex](#) vuol dire “[Multilanguage & Lex](#)”, ovvero gli ingredienti principali della nostra agenzia di avvocati traduttori. Ci occupiamo di traduzioni nel settore legale: sentenze, ordinanze, atti processuali, pareri legali, atti societari, contratti, testamenti, atti della pubblica amministrazione. Offriamo anche un servizio di [disbrigo pratiche](#) (certificati del casellario, certificati anagrafici e di Stato Civile, CCIAA, servizi per avvocati etc.), [legalizzazioni e apostille](#) (in Prefettura, Procura e Consolati), su tutto il territorio italiano.

---

## Cos'è la collana #MultiBasics?

Con questa collana, desideriamo sintetizzare, in italiano e in inglese, le maggiori branche del diritto italiano, illustrandone i rudimenti. I MultiBasics possono essere liberamente utilizzati e ricopiati, in tutto o in parte. Sono utili sia per chi deve tradurre istituti giuridici specifici (contenendo il lessico tecnico), sia per chi – avvocato, notaio, consulente, giurista o professionista in generale – si trova nella scomoda situazione di dover spiegare il diritto italiano a uno straniero. Ci auguriamo possano esserti di aiuto nel tuo lavoro!

## Aiutaci a migliorare!

Capita a tutti di sbagliare. Segnalaci errori e suggerisci modifiche e/o integrazioni scrivendo a [info@multilex.it](mailto:info@multilex.it).

Scarica l'intera Banca Dati gratuita di MultiLex

---

## INDICE

### **7. IL CONTRATTO PRELIMINARE**

7. THE PRELIMINARY CONTRACT

#### **7.1. FORMA DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

7.1. FORM OF A PRELIMINARY CONTRACT

#### **7.2. RAPPORTI TRA CONTRATTO PRELIMINARE E CONTRATTO DEFINITIVO**

7.2. RELATIONSHIP BETWEEN PRELIMINARY CONTRACT AND FINAL CONTRACT

#### **7.3. IL TERMINE NEL CONTRATTO PRELIMINARE**

7.3. THE TIME LIMIT IN A PRELIMINARY CONTRACT

#### **7.4. CONTENUTO DEL PRELIMINARE**

7.4. CONTENT OF A PRELIMINARY CONTRACT

#### **7.5. LE PARTI DEL PRELIMINARE**

7.5. PARTIES TO A PRELIMINARY CONTRACT

#### **7.6. GLI EFFETTI DEL CONTRATTO**

7.6. EFFECTS OF THE CONTRACT

#### **7.7. TIPOLOGIE SPECIFICHE DI PRELIMINARI**

7.7. SPECIFIC TYPES OF PRELIMINARY CONTRACT

#### **7.8. L'ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

7.8. SPECIFIC PERFORMANCE

#### **7.9. LA TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

7.9. TRANSCRIPTION OF A PRELIMINARY CONTRACT

#### **7.10. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

7.10. REGISTERING A PRELIMINARY CONTRACT

DIRITTO CONTRATTUALE IN INGLESE	CONTRACT LAW IN ENGLISH
<p style="text-align: center;"><b>PARTE IV</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PART III</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>“IL CONTRATTO PRELIMINARE”</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>“THE PRELIMINARY CONTRACT”</b></p>
<p><b>7. IL CONTRATTO PRELIMINARE</b></p>	<p><b>7. THE PRELIMINARY CONTRACT</b></p>
<p>Secondo l’art. 1351 c.c.: <i>“il contratto preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo.”</i></p>	<p>According to Art. 1351 of the Italian Civil Code: <i>“a preliminary contract is void if it is not made in the same form as the law prescribes for the final contract.”</i></p>
<p>Viene in tal modo introdotta, nell’ordinamento italiano, questa figura contrattuale, in base alla quale le parti contraenti, con la sua sottoscrizione, si obbligano alla successiva conclusione di un contratto “definitivo”, che riporti i medesimi elementi già elencati, nei loro aspetti essenziali, nel preliminare stesso.</p>	<p>This contractual model was thus introduced into the Italian legal system, upon the basis of which the contracting parties, by signing it, are bound to the subsequent conclusion of a 'final' contract, which contains the same key elements already listed in the preliminary contract.</p>
<p>Impropriamente, il contratto preliminare viene generalmente definito anche “compromesso”.</p>	<p>Preliminary contracts are also erroneously referred to as a 'settlement' or 'commitment'.</p>
<p>In pratica, la funzione del contratto preliminare è quella di vincolare i contraenti alla conclusione del successivo negozio definitivo, individuandone i punti essenziali con effetti “preparatori” rispetto ad esso. Solo una volta concluso il contratto definitivo, però, quegli obblighi già individuati nel preliminare potranno avere effetto tra le parti.</p>	<p>In practice, the function of preliminary contracts is to bind the contracting parties to concluding the subsequent final contract, identifying its key points as being 'preparatory' effects in relation thereto. However, those obligations previously outlined in the preliminary contract only take effect once the parties have concluded the final contract.</p>

Come si è visto, la disciplina codicistica relativa al preliminare è piuttosto sintetica, il Legislatore non ne ha mai fornito una definizione specifica, né ha individuato i suoi elementi essenziali, malgrado esso possa considerarsi un contratto perfezionato in ogni sua parte, tanto che avrebbe potuto essere trattato, anziché nella sezione che si occupa della forma del contratto, tra i contratti tipici.

D'altronde, l'introduzione del preliminare nel codice del 1942 costituisce una novità, se si considera che nel codice precedente esso non esisteva, ed è quindi frutto di una elaborazione dapprima dottrinale, nata dalla prassi e, successivamente, giurisprudenziale.

Forse è questa la ragione per cui esso non è stato disciplinato in modo maggiormente approfondito, nei suoi elementi essenziali, nel codice in vigore, e non è stato poi inserito tra i contratti tipici.

Come si deduce dalla sua stessa definizione di cui all'art. 1351 c.c., il tipico utilizzo del contratto preliminare è in **funzione preparatoria** di un successivo contratto definitivo.

Tra i due negozi sussiste quindi un chiaro collegamento.

Il contenuto del preliminare è una prestazione di fare (ovvero la conclusione del contratto definitivo) ed

As noted, the codified provisions relating to preliminary contracts are relatively succinct. The legislature has never provided a specific definition, nor identified its essential elements, despite the fact that it may be considered a perfected contract in all its parts, so much so that it could have been dealt with as a traditional contract, instead of in the Article dealing with the form of contracts.

On the other hand, the introduction of the preliminary contract in the Italian Civil Code of 1942 constitutes a new feature, if one considers that it did not exist in the previous Italian Civil Code, and has therefore developed, initially through doctrine, born of practice, and subsequently, case-law.

This may be why its key elements have not been more thoroughly regulated in the current Italian Civil Code, or included among typical contracts.

Its very definition in Art. 1351 Italian Civil Code, demonstrates that the typical use of a preliminary contract has a **preparatory function** prior to the final contract.

There is therefore a clear link between the two agreements.

The content of a preliminary contract is an agreement to perform (i.e., to conclude the final contract) and is

è solitamente collegato negozialmente ad un contratto di compravendita. Non è però raro che tale negozio venga usato con effetti preparatori di altri modelli contrattuali, come una successiva locazione o una permuta.

Nella compravendita immobiliare il preliminare è pressoché sempre presente, in quanto cristallizza gli accordi tra i contraenti, specie nei casi in cui solo a distanza di tempo ciascuno di essi sarà in grado di concludere il contratto definitivo.

Si pensi al caso in cui il promittente acquirente abbia necessità di tempo per ottenere un mutuo per l'acquisto, ad esempio, di un immobile, oppure all'ipotesi in cui il promissario venditore, per poter validamente alienare il bene, abbia bisogno di ottenere ulteriore documentazione (ad esempio il certificato di abitabilità e/o una qualche sanatoria di piccole irregolarità commesse all'interno dell'immobile).

In tali casi, dunque, il preliminare riveste una funzione essenziale, in quanto obbliga le parti ad impegnarsi per la futura contrattazione definitiva, indicando solitamente una data certa entro cui andrà effettuato il rogito, ed in tal modo vincola ciascun contraente al rispetto dell'impegno assunto, impedendo che con il passare del tempo uno di essi possa desistere dagli intenti già manifestati.

usually linked by negotiation to a contract of purchase or sale. However, it is not uncommon for such an agreement to be used with preparatory effects in other contractual models, such as a lease or trade.

In property sales, there is nearly always a preliminary, as it crystallises the agreements between the contracting parties, especially in cases where they will only be able to conclude the final contract after some time.

Take for example the case where a promissory buyer needs time to obtain a loan for the purchase of a property, or where a promissory seller, in order to be able to legitimately sell a property, needs to obtain additional documentation (e.g., a certificate of habitability and/or a clearance for minor imperfections within the property).

In such cases, therefore, the preliminary agreement plays an essential part, in that it obliges the parties to commit to the future definitive contract, usually indicating a certain date by which the deed must be signed, thus binding each contracting party to their commitment, preventing them, with the passage of time, from abandoning their formerly manifest intentions.

## 7.1. FORMA DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Per la sua validità, il contratto preliminare deve essere sottoscritto nella stessa **forma** del contratto definitivo. Diversamente, esso sarà nullo.

Pertanto, ad esempio, nel caso più tipico, di preliminare di compravendita, esso dovrà essere redatto in forma **scritta**.

Non viene specificato nell'art. 1351 c.c. se il rispetto della forma valga sia nel caso in cui essa sia richiesta *ad substantiam* (e cioè per la stessa validità dell'atto) sia nel caso in cui essa sia richiesta *ad probationem* (e cioè solo per dimostrare l'esistenza del contratto nei confronti di terzi estranei alla negoziazione).

La dottrina maggioritaria propende, in ogni caso, per ritenere necessario il rispetto della forma in entrambi i casi, anche perché la previsione di una forma *ad probationem* implica che sia implicitamente vietato alle parti dimostrare l'esistenza del contratto con altre modalità. Conseguentemente, il rispetto della forma garantirebbe anche la **prova della pattuizione**.

Coloro che, invece, sostengono che non debba essere rispettata la forma anche ove venisse richiesta *ad probationem* hanno quale argomento principale il principio della libertà di forma.

## 7.1. FORM OF A PRELIMINARY CONTRACT

In order to be valid, a preliminary contract must be executed in the same **form** as the final contract. Otherwise, it will be null and void.

Therefore, taking the most typical example of a preliminary sale-purchase agreement, it must be in **writing**.

Art. 1351 Italian Civil Code does not specify whether the observance of the form applies both when it is required *ad substantiam* (i.e., for the very validity of the deed) and when it is required *ad probationem* (only to prove the existence of the contract vis-à-vis third parties unconnected with the negotiation).

The majority opinion considers compliance with the form necessary in both cases, also because the provision of an *ad probationem* form implies that the parties are implicitly prohibited from proving the existence of the contract by other means. Consequently, compliance with the form would also guarantee **proof of the agreement**.

The main argument of those who maintain, conversely, that the form must not be observed, even if it is requested *ad probationem*, is the principle of freedom of form.

Anche gli atti modificativi e/o estintivi del preliminare (come, ad esempio, il recesso e/o la cessione del preliminare) dovranno essere redatti con le medesime forme del definitivo.

## **7.2. RAPPORTI TRA CONTRATTO PRELIMINARE E CONTRATTO DEFINITIVO**

Non sempre si riesce a distinguere un contratto preliminare da un contratto definitivo, anche perché il termine "preliminare" è spesso utilizzato in modo scorretto. Inoltre, vi sono figure negoziali molto simili tra di loro che solo per minimi particolari si differenziano (come il caso di contratti definitivi ad effetti differiti e/o con accordo di futura consegna di documenti).

Pertanto, per distinguere correttamente i due negozi, al di là di come essi vengono formalmente definiti dalle parti, occorre verificare innanzi tutto le reali intenzioni dei contraenti e le loro condotte in relazione al contratto, nonché esaminare l'intero testo negoziale.

Nel caso in cui vi sia un conflitto tra i contraenti per interpretare l'essenza del contratto, interverrà il giudice che, per stabilire a quale figura negoziale ci si debba riferire nel caso specifico, si baserà sulle regole previste dal codice civile per l'interpretazione soggettiva ed oggettiva del testo. La decisione del

Deeds modifying and/or terminating the preliminary agreement (such as, for instance, withdrawal and/or assignment of the preliminary) must also be drafted in the same form as the definitive contract.

## **7.2. RELATIONSHIP BETWEEN PRELIMINARY CONTRACT AND FINAL CONTRACT**

It is not always possible to distinguish a preliminary contract from a final contract, partly because the term 'preliminary' is often used incorrectly. Moreover, there are negotiation models that are very similar to each other and differ only in minor details (such as the case of final contracts with deferred effect and/or an agreement on future delivery of documents).

Therefore, in order to correctly differentiate between the two agreements, regardless of how they are formally defined by the parties, it is first necessary to ascertain the real intentions of the contracting parties and their conduct in relation to the contract, as well as to examine the entire text of the agreement.

In the event of a conflict between the contracting parties as to the interpretation of the essence of the contract, a judge will intervene in order to establish which contractual model should be referred to in the specific case, relying on the rules provided by the Italian Civil Code for the subjective and



giudice, se coerente e basata sulla legge e sulla normativa previste in materia di interpretazione del contratto, deve considerarsi insindacabile, e non potrà quindi essere soggetta ad impugnazione.

Un caso tipico in cui appare difficile distinguere i due modelli contrattuali può ravvisarsi nell'ipotesi in cui nel preliminare le parti decidano di anticipare gran parte delle prestazioni (ad esempio la consegna del bene ed il pagamento di parte del prezzo) al momento della sua sottoscrizione. In tal caso, al contratto definitivo resterebbe esclusivamente l'obbligo di trasferimento della proprietà.

In tal caso, oltre ai dubbi sulla esatta configurazione del preliminare, potrebbero sorgere problematiche a livello fiscale, dal momento che potrebbero essere richieste le tasse tipiche del contratto definitivo già con la sottoscrizione del preliminare.

Ad ogni modo, per quanto alcune prestazioni vengano anticipate, senz'altro non potrà mai essere previsto, nel preliminare di compravendita, il trasferimento di proprietà del bene, in quanto il negozio verrebbe a perdere del tutto la sua tipicità e dovrebbe essere considerato un contratto definitivo a tutti gli effetti, cioè a prescindere da come le parti avevano inteso definirlo.

La Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza n.

objective interpretation of the text. The judge's decision, if it is consistent and based on the law and the rules provided for interpreting contracts, must be considered incontestable and cannot therefore be subject to appeal.

A typical case in which it appears difficult to distinguish between the two contractual models may occur when, in the preliminary agreement, the parties decide to pre-empt significant aspects of the performance (e.g., delivery of the goods and the payment of part of the price) at the time of its signature. In that case, only the obligation to transfer ownership would remain with the final contract.

In such a case, in addition to doubts as to the exact configuration of the preliminary contract, tax issues might arise, since the taxes typical of the definitive contract might already be required upon signing the preliminary.

In any event, however much performance is anticipated, transferring ownership of the property can never be stipulated in the preliminary contract of sale, since the transaction would lose its specific character entirely and would have to be considered a final contract to all intents and purposes, regardless of how the parties had intended it to be defined.

The Supreme Court of Cassation Joint Divisions, in judgment 7930/2008,

7930/2008, ha risolto i dubbi sulla qualificazione giuridica del **preliminare con effetti anticipati**, stabilendo che detto negozio vada considerato come un contratto **misto**, risultante dall'accostamento di tre contratti diversi: 1) un preliminare; 2) un mutuo (quanto all'anticipazione del prezzo o di una sua parte); 3) un comodato (quanto al trasferimento della detenzione del bene).

### 7.3. IL TERMINE NEL CONTRATTO PRELIMINARE

Di norma, nel contratto preliminare le parti indicano un **termine** entro cui il contratto definitivo dovrà essere necessariamente sottoscritto, oppure stabiliscono che il preliminare stesso avrà efficacia sino a un determinato termine, oltre il quale esso, appunto, non avrà effetti.

A titolo esemplificativo, torniamo al caso in cui una parte abbia necessità di ottenere un mutuo per acquistare un immobile: le parti possono prevedere che il preliminare varrà sino a una determinata data, con la conseguenza che, se entro tale data il mutuo non sarà stato concesso, il preliminare cesserà ogni effetto.

Nel caso in cui, invece, nel preliminare non sia stato concordato un termine entro cui perfezionare il contratto definitivo, ma i contraenti si siano limitati a stabilire che detto negozio

resolved the doubts on the legal qualification of **preliminary contracts with anticipatory effects**, establishing that such agreements should be considered as a **mixed** contract, resulting from the combination of three different contracts: 1) a preliminary contract; 2) a loan (as to the advance payment of the price or part thereof); 3) a gratuitous loan for use (as to the transfer of the possession of the property).

### 7.3. THE TIME LIMIT IN A PRELIMINARY CONTRACT

As a rule, the parties indicate a **time limit** within which the final contract must necessarily be signed, or stipulate that the preliminary contract itself will be effective within a certain term, after which it will have no effect.

By way of illustration, let us return to the case where a party needs to obtain a mortgage to purchase a property: the parties may stipulate that the preliminary agreement will run until a certain date, with the consequence that if the mortgage has not been granted by that date, the preliminary agreement will cease to have any effect.

If, on the other hand, the preliminary contract did not stipulate a time limit within which the final contract was to be finalised, but the parties merely agreed that the final contract would be entered

verrà sottoscritto al momento della semplice richiesta di una delle parti, il contratto continuerà ad avere effetti sino al maturarsi della prescrizione decennale.

Ove neppure detta generica indicazione temporale fosse stata inserita nell'atto, e in esso sia, quindi, del tutto assente un termine per l'adempimento, in tal caso, secondo alcuni autori, le parti, per l'esecuzione del contratto, dovranno richiedere l'intervento del giudice. Secondo altri, invece, al contratto andrà applicata la norma prevista dall'art. 1183 c.c., secondo cui: "*Se non è determinato il tempo in cui la prestazione deve essere eseguita, **il creditore può esigerla immediatamente**. Qualora tuttavia, in virtù degli usi o per la natura della prestazione ovvero per il modo o il luogo dell'esecuzione, sia necessario un termine, questo, in mancanza di accordo delle parti, è stabilito dal giudice.*

*Se il termine per l'adempimento è rimesso alla volontà del debitore, spetta ugualmente al giudice di stabilirlo secondo le circostanze; se è rimesso alla volontà del creditore, il termine può essere fissato su istanza del debitore che intende liberarsi."*

#### **7.4. CONTENUTO DEL PRELIMINARE**

Dal momento che il Legislatore ha previsto che il contratto preliminare

into at the simple request of one of the parties, the contract would continue to have effect until the expiration of the ten-year limitation period.

If even that generic time indication were not included in the deed, and is therefore devoid of a time limit for performance, then in that case, according to some commentators, the parties would have to request a judicial intervention in order to enforce the contract. Contrary opinion however holds that according to the rule laid down in Art. 1183 Italian Civil Code: "*If the time within which performance is to be effected is not fixed, **the creditor may require performance immediately**. Where, however, by virtue of customary practice or the nature of the service or because of the manner or place of performance, a time limit is necessary, it shall, in the absence of agreement between the parties, be fixed by the court.*

*If the time for performance is left to the will of the debtor, it should likewise be determined by the court, according to the circumstances; if it is left to the will of the creditor, the time limit may be fixed at the request of the debtor who intends to discharge themselves."*

#### **7.4. CONTENT OF A PRELIMINARY CONTRACT**

Since the legislature has determined that the preliminary contract must have

debba avere i medesimi elementi essenziali del contratto definitivo che le parti si obbligano a sottoscrivere, per comprendere quali siano tali elementi sarà necessario partire dal contratto tipico che i contraenti intendono realizzare.

Pertanto, nel caso in cui (come avviene per la maggior parte dei casi) il contratto preliminare sia stato sottoscritto per poi procedere ad un contratto definitivo di compravendita, considerato che gli elementi essenziali di tale contratto tipico sono **l'oggetto della vendita** e il **prezzo**, detti elementi andranno disciplinati nel preliminare stesso.

Allo stesso modo, se il preliminare prelude a una locazione, andranno individuati l'oggetto del bene locato, il costo della locazione e il periodo di tempo di validità di tale accordo.

La Suprema Corte ha chiarito in più occasioni che, ai fini dell'emissione di una sentenza costitutiva che, ai sensi dell'art. 2932 c.c. imponga alla parte inadempiente l'adempimento del contratto preliminare, non dovranno necessariamente essere previsti nel preliminare stesso anche tutti gli elementi secondari e/o accessori dell'accordo, ma sarà sufficiente (anzi, in questo caso, necessario) l'inserimento di quelli essenziali, al fine di dimostrare la serietà del vincolo obbligatorio concluso tra i contraenti.

the same essential elements as the final contract that the parties undertake to enter into, one must start from the type of contract that the parties intend to enter into, in order to understand what those elements are.

Therefore, if (as generally occurs) the preliminary contract is signed with a view to subsequently proceeding to a final contract of sale, given that the essential elements of this type of contract are **the subject-matter of the sale** and the **price**, these elements should be regulated in the preliminary contract itself.

Similarly, if the preliminary contract is a prelude to a lease, the object of the leased property, the cost of the lease and the period of validity of that contract must be identified.

The Supreme Court has clarified on several occasions that for the purposes of issuing a constitutive judgment that, pursuant to Art. 2932 Italian Civil Code, requires the non-performing party to perform the preliminary contract, it is not absolutely necessary to also include all secondary and/or ancillary elements of the contract in the preliminary contract itself, but rather, it will be sufficient (indeed, in this case, necessary) to include the essential elements to demonstrate the seriousness of the binding obligation concluded between the parties.

Conseguentemente, nel preliminare può essere rinviata al futuro contratto definitivo la determinazione degli elementi accessori dell'accordo e, comunque, nel contratto definitivo i contraenti avranno sempre la possibilità di modificare e/o introdurre ulteriori elementi secondari, inizialmente non previsti nel preliminare.

Ad ogni modo, al di là degli elementi essenziali, ai fini della validità del preliminare, i contraenti possono decidere di inserirvi una serie di accordi collaterali e/o accessori che, seppure non ne costituiscono una parte necessaria, sono comunque di consueto aggiunti per una migliore regolamentazione dei reciproci rapporti tra le parti.

A titolo esemplificativo, si può prevedere una clausola che consenta al promissario acquirente di contrarre per sé e/o per persona da nominare.

Ancora, si può inserire una clausola risolutiva espressa, e/o una caparra, e/o una condizione sospensiva (relativa, ad esempio, nella compravendita, alla concessione di un mutuo e/o, in caso di locazione, alla attesa di un trasferimento da altra città, che giustifichi l'esigenza di affittare). Solitamente, alla condizione sospensiva è anche collegato un determinato termine entro cui essa dovrà o meno realizzarsi per sancire l'efficacia o meno del contratto.

Consequently, in the preliminary contract the determination of the ancillary elements of the agreement may be postponed to the future final contract and, in any event, in the final contract the contracting parties will always have the possibility of amending and/or introducing additional ancillary elements not initially stipulated in the preliminary contract.

However, in addition to the essential elements, for the preliminary contract to be valid, the parties may decide to insert a series of collateral and/or ancillary agreements that, although not a necessary part thereof, are nevertheless usually added to better regulate the mutual relations between the parties.

By way of example, a clause permitting the promissory buyer to contract for themselves and/or for a person to be named may be added.

Also, an express termination clause, and/or a deposit, and/or a condition precedent (for example, in the case of a sale/purchase, relating to the granting of a loan and/or, in the case of a lease, to the expectation of a transfer from another town, justifying the need to rent) may be inserted. Usually, a time-limit is also attached to the condition precedent, within which it must or must not be realised in order to sanction the effectiveness or otherwise of the contract.

Nell'intervallo di tempo previsto dalla clausola sospensiva, in ogni caso, entrambi i contraenti dovranno mantenere una condotta in buona fede.

Sulla base del principio dell'autonomia contrattuale che regola il nostro ordinamento, inoltre, le parti possono addirittura decidere di non avvalersi della facoltà di agire per **l'esecuzione in forma specifica** del contratto in caso di inadempimento, ex art. 2932 c.c.

Secondo la norma appena citata, la parte che abbia adempiuto alla propria obbligazione può agire in giudizio per ottenere una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto che non è stato concluso. Quindi, ad esempio, nel caso in cui due contraenti abbiano sottoscritto un contratto preliminare per la compravendita di un immobile e il promissario acquirente abbia già versato il prezzo o parte di esso, mentre il promissario venditore sia divenuto inadempiente, non intervenendo alla data prevista per il definitivo, allora il promissario acquirente potrà citare quest'ultimo in giudizio per l'esecuzione del preliminare e, all'esito della causa, potrà ottenere una sentenza con la quale il Giudice disporrà il trasferimento della proprietà del bene.

Ebbene, le parti, proprio in virtù dell'autonomia contrattuale che regola i rapporti commerciali nel nostro ordinamento, possono rinunciare

In the interval provided for by the standstill clause, both contracting parties must, in any event, conduct themselves in good faith.

Moreover, on the basis of the contractual autonomy principle that governs our legal system, the parties may even decide not to avail of the right to bring legal action for **specific performance of the contract** in the event of non-performance, pursuant to Art. 2932 Italian Civil Code.

According to the aforementioned rule, the party that has performed its obligation may sue for a judgment to produce the same effects as the non-performed contract. Thus, for example, if two parties have signed a preliminary contract for the sale of a property and the promissory buyer has already paid the price or part of it, but the promissory seller has defaulted by failing to act on the due date for the final contract, then the promissory buyer may sue the latter for enforcement of the preliminary contract and, as a result, obtain a judgment ordering the transfer of ownership of the property.

The parties, precisely by virtue of the contractual autonomy that governs commercial relationships in the Italian legal system, may contractually waive

contrattualmente a tale diritto, e quindi ad agire ai sensi dell'art. 2932 c.c.

### 7.5. LE PARTI DEL PRELIMINARE

Nel contratto preliminare viene definito **promittente** colui che si impegna a eseguire una determinata prestazione all'atto di sottoscrizione del contratto definitivo, mentre il **promissario** è colui che, con la sottoscrizione del preliminare, si obbliga a ricevere la prestazione prevista dall'accordo.

A titolo esemplificativo, in caso di preliminare di compravendita, sarà dunque il **promittente venditore** colui che si impegna a vendere un dato bene e il **promissario acquirente** colui che, invece, si impegna a acquistare tale bene previo pagamento del prezzo.

Le parti possono essere sia persone fisiche che persone giuridiche (da intendersi sia associazioni, sia società - di persone e/o di capitali - sia enti).

Ovviamente, le parti debbono possedere la capacità di agire e, quindi, di contrarre.

È anche possibile che il contratto preliminare venga concluso da un rappresentante in possesso dei dovuti poteri.

Nell'ipotesi in cui il rappresentante che sottoscrive il preliminare non sia in

this right, and thus act pursuant to Art. 2932 Italian Civil Code.

### 7.5. PARTIES TO A PRELIMINARY CONTRACT

In the preliminary contract, the **promissor** undertakes to perform a certain performance when the final contract is signed, whereas the **promissee**, by signing the preliminary contract, undertakes to receive the performance stipulated by the agreement.

By way of example, in the case of a preliminary sale and purchase agreement, the **promissory seller** will therefore be the one who undertakes to sell a given asset and the **promissory buyer** on the other hand, undertakes to purchase that asset upon payment of the price.

The parties may be either natural or legal persons (meaning associations, companies - partnerships and/or corporations - and bodies).

Obviously, the parties must possess the capacity to act and, therefore, to enter into contracts.

It is also possible for the preliminary contract to be concluded by a duly authorised representative.

In the event that the representative signing the preliminary contract does

possession of the necessary powers, the contract would nevertheless retain its effects if a suspensive clause has been provided for, enabling the signatory to obtain the necessary powers within a given time. However, if at the expiry of that period the representative has not been able to obtain validation of its powers, then the transaction will lose its effect and thus become ineffective.

Similarly, if the promisor is not the owner of the property in question, for the deed to be valid, it will be sufficient for the promisor to obtain a power of attorney to sell from the actual owner in order to be able to legitimately sign the definitive agreement, without any need for specific approval of the preliminary contract by the latter.

In the case of a preliminary contract relating to a single co-owned property, the contract will only be valid if all co-owners sign it. Therefore, if the consent and signature of even only one of the co-owners is lacking, the contract cannot take effect and cannot be considered valid due to lack of consent.

In accordance with the foregoing, therefore, if the spouses are co-owners of the property that is the object of the contract (either because there is legal joint property between them, or because, although in a legal separation of property regime, they have in any

not possess the necessary powers, the agreement may nevertheless retain its effects if a suspensive clause has been provided for, enabling the signatory to obtain the necessary powers within a given time. However, if at the expiry of that period the representative has not been able to obtain validation of its powers, then the transaction will lose its effect and thus become ineffective.

Similarly, if the promisor is not the owner of the property in question, for the deed to be valid, it will be sufficient for the promisor to obtain a power of attorney to sell from the actual owner in order to be able to legitimately sign the definitive agreement, without any need for specific approval of the preliminary contract by the latter.

In the case of a preliminary contract relating to a single co-owned property, the contract will only be valid if all co-owners sign it. Therefore, if the consent and signature of even only one of the co-owners is lacking, the contract cannot take effect and cannot be considered valid due to lack of consent.

In accordance with the foregoing, therefore, if the spouses are co-owners of the property that is the object of the contract (either because there is legal joint property between them, or because, although in a legal separation of property regime, they have in any



comproprietà), allora, affinché il preliminare sia valido ed efficace dovrà essere sottoscritto da entrambi; viceversa, vi sarebbe un difetto di consenso.

## 7.6. GLI EFFETTI DEL CONTRATTO

Mentre è evidente che il contratto preliminare provochi **effetti obbligatori** verso i suoi sottoscrittori, che saranno quindi vincolati alla stipula del definitivo, esso **non ha effetti reali**, nel senso che con la sola sottoscrizione di tale negozio non si otterrà né il trasferimento della proprietà (o del possesso) del bene, né il trasferimento dei diritti legati al bene stesso, che potranno essere ottenuti esclusivamente dopo la conclusione del contratto definitivo.

Allo stesso modo, le parti, con la conclusione del preliminare, non ottengono direttamente il diritto alle prestazioni ivi descritte, in quanto anche le rispettive prestazioni sono rinviate e subordinate alla successiva stipula del definitivo.

Malgrado quanto appena precisato, le parti potrebbero comunque stabilire che alcune prestazioni vengano anticipate al momento della conclusione del preliminare. In questo caso parla di **preliminare con effetti anticipatori**.

case acquired the property in co-ownership), then for the preliminary contract to be valid and effective, it must be signed by both of them; otherwise, there would be a lack of consent.

## 7.6. EFFECTS OF THE CONTRACT

While it is obvious that the preliminary contract produces **obligatory effects** towards its signatories, who will thus be bound to concluding the final contract, it has **no real effects**, in the sense that the mere signing of such a transaction will neither result in the transfer of ownership (or possession) of the property nor in the transfer of the rights attached to the property itself, which can only be obtained after the final contract is concluded.

Similarly, when concluding the preliminary contract, the parties do not directly obtain the right to the performances described therein, since the respective performances are also postponed and subject to the subsequent conclusion of the final contract.

Notwithstanding the foregoing, the parties may nevertheless agree that certain performances be anticipated when concluding the preliminary contract. This refers to a **preliminary contract with anticipatory effects**.

Più nello specifico, ad esempio, in caso di preliminare di compravendita immobiliare, i contraenti potrebbero prevedere che il promissario acquirente sia autorizzato anche prima del definitivo a trasferirsi nell'immobile e/o a eseguirvi dei lavori di ristrutturazione, magari previo pagamento di una parte del prezzo.

In una simile ipotesi egli non acquisirebbe comunque il possesso del bene (ed ovviamente, men che meno la proprietà), in quanto potrebbe essere considerato solo quale mero **detentore qualificato** del bene stesso, e cioè come colui che ne ha in quel momento la materiale disponibilità, ma che non ha alcun potere né legale né materiale su di esso.

A garanzia del promissario venditore, in ipotesi simili, le parti sono solite sottoscrivere un contratto di comodato (e/o un contratto di locazione) collegato al preliminare, che regola la detenzione del bene nell'intervallo tra preliminare e definitivo, prevedendo e disciplinando anche la sorte dell'oggetto del contratto in caso di inadempimento, mancata sottoscrizione del definitivo e/o inefficacia del preliminare.

#### **7.7. TIPOLOGIE SPECIFICHE DI PRELIMINARI**

Non è considerato valido, sempre nell'ambito della compravendita, il

More specifically, for instance, in the case of a preliminary sale of real estate, the parties could provide that the promissory buyer is authorised even before the final sale to move into the property and/or carry out renovation work thereon, perhaps upon payment of part of the price.

In this case, they would not acquire possession of the goods (and obviously, much less ownership), since they could only be regarded as a mere **qualified holder** of the goods themselves, i.e., as the party with the tangible availability of them at that time, but who has no legal or material power over them.

As security for the promissory seller in such cases, the parties usually enter into a gratuitous loan agreement (and/or a lease agreement) attached to the preliminary contract, which regulates the holding of the property in the interval between the preliminary and final contract, also providing for and regulating the fate of the object of the contract in the event of non-performance, non-signing of the final contract and/or ineffectiveness of the preliminary contract.

#### **7.7. SPECIFIC TYPES OF PRELIMINARY CONTRACT**

A **preliminary, preliminary contract**, i.e., a preliminary contract by which the

**preliminare di preliminare**, ovvero un contratto preliminare con cui le parti si obbligano alla successiva sottoscrizione di altro preliminare.

Si ritiene, infatti, che detto contratto **mancherebbe di causa** rivelandosi **nullo**. Esso potrebbe avere efficacia solo laddove venisse utilizzato dai contraenti come un contratto a formazione progressiva, e cioè un negozio in cui l'accordo tra le parti si realizza progressivamente nel tempo, raggiungendo man mano l'approvazione di ogni singolo aspetto e di ogni singola clausola discussa.

In tal caso, sarà il Giudice a dover indagare se esso possa ritenersi valido o meno, valutando se tra le parti sia maturata o meno l'esigenza di procedere progressivamente al conseguimento dell'accordo definitivo.

Diversamente dal caso di preliminare di preliminare, è invece possibile la sottoscrizione, tra le parti, di un preliminare di una cosa di proprietà di soggetto diverso dal promittente venditore (definita come **preliminare di cosa altrui**).

Quest'ultimo, però, dovrà obbligarsi a divenire proprietario del bene oggetto di vendita entro un determinato termine, per poi trasferirne la proprietà al promissario acquirente che, invece, dovrà obbligarsi a pagarne il relativo prezzo.

parties undertake to subsequently sign another preliminary contract, is not considered valid in the context of buying and selling.

It is considered in fact, that such a contract **lacks cause and is null and void**. It could be effective only where it is used by the parties as a contract with progressive formation, i.e., a transaction in which the agreement between the parties is realised progressively over time, gradually achieving approval of each individual aspect and each individual clause discussed.

In that case, it will be for the judge to investigate whether it can be considered valid or not, assessing whether or not the parties' need to proceed has progressively matured toward achievement of the final contract.

In contrast to a 'preliminary,' preliminary contract, parties can enter into a preliminary contract for an item owned by a party other than the promissory seller (referred to as a **preliminary contract for items owned by third parties**).

The latter, however, will have to undertake to become the owner of the object of the sale within a specified time, and then transfer ownership to the promissory buyer, who, in turn, will have to undertake to pay the relevant price.

Ove, però, il promittente venditore non riuscisse ad ottenere entro il termine previsto la proprietà del bene, allora il promissario acquirente avrà diritto di recedere dal contratto agendo poi per il risarcimento del danno. Il promittente venditore potrà evitare il risarcimento solo dimostrando che il mancato trasferimento della proprietà in suo favore sia dipesa da una causa a lui non imputabile.

Il promittente venditore, invece di obbligarsi all'acquisto della titolarità del bene, potrebbe anche convincere l'effettivo proprietario a cedere direttamente il bene all'altro contraente, facendolo intervenire nel preliminare al fine di fargli prestare il consenso al trasferimento.

In tale seconda ipotesi, però, il proprietario effettivo non si impegnerà verso il promissario acquirente, ma verso il promissario venditore, con la conseguenza, dunque, che il promissario acquirente non potrà agire nei suoi confronti per l'esecuzione specifica dell'obbligo di vendere, come invece potrà avvenire nella prima ipotesi descritta.

Le parti, inoltre, possono concludere un **contratto preliminare in favore di un terzo**, estraneo alla pattuizione, indicato dal promissario acquirente, che quindi potrà concludere il definitivo in luogo di quest'ultimo e che, in caso di inadempimento, potrà agire in giudizio, una volta dimostrata la sua accettazione

If, however, the promissory seller does not succeed in obtaining ownership of the property goods within the time limit, then the promissory buyer will be entitled to withdraw from the contract and sue for damages. The promissor may only avoid liability by proving that failure to transfer the property was not their fault.

The promissory seller, instead of being obliged to acquire titles to the property, could also persuade the actual owner to transfer the property directly to the other contracting party by having them intervene in the preliminary contract so as to have them consent to the transfer.

In the latter hypothesis, however, the actual owner will not commit to the promissory buyer, but to the promissory seller, with the consequence, therefore, that the promissory buyer will not be able to take legal action against the latter for specific performance of the obligation to sell, as may be the case in the first hypothesis described.

The parties may also conclude a **preliminary contract in favour of a third party**, extraneous to the agreement, indicated by the promissory buyer, who may then conclude the definitive contract in the latter's place and who, in the event of non-performance, may take legal action, once their acceptance and

e disponibilità alla conclusione del contratto.

Il contratto preliminare, a seconda che entrambi i contraenti si obblighino alla stipula del definitivo, oppure uno solo di essi si impegni in tal senso, viene definito **bilaterale** o **unilaterale**.

Il **contratto preliminare unilaterale**, che è comunque possibile, va inserito nella casistica dei contratti con obblighi per il solo proponente, dal momento che in tale ipotesi contrattuale, mentre una parte si obbliga alla successiva sottoscrizione del definitivo, l'altro contraente non assume alcun impegno in tal senso. Esso si differenzia dal **patto di opzione** in quanto comunque viene prevista, nella pattuizione, la sottoscrizione di un futuro contratto definitivo, mentre nell'opzione si perfeziona direttamente l'accordo con la sola dichiarazione rilasciata dall'opzionario (ovvero il soggetto che ha il diritto di esprimere, con una propria dichiarazione di volontà finale, il consenso al rapporto contrattuale propostogli).

Non è insolito nella realtà, sempre nell'ambito della compravendita, trovarsi di fronte alla figura della **prenotazione**, atto con cui una parte, appunto, prenota un servizio (ad esempio un albergo) e/o un bene da produrre o ordinare (ad esempio una macchina, un libro, un mobile). Anche tale schema viene fatto rientrare, da gran parte della dottrina, nell'ambito

willingness to conclude the contract has been demonstrated.

The preliminary contract, depending on whether both parties undertake to enter into the final contract or only one of them does so, is referred to as **bilateral** or **unilateral**.

The **unilateral preliminary contract**, which is nevertheless possible, is to be included in the case of contracts with obligations for the offeror only, since in such a contractual hypothesis, while one party undertakes the subsequent signing of the final contract, the other party does not undertake any such commitment. It differs from the **option agreement** in that, in any event, provision is made in the agreement for signing a future final contract, whereas in the option agreement, the contract is directly finalised by the mere declaration made by the optionee (i.e., the person who has the right to express consent to the contractual relationship proposed, through their own final declaration of intent).

It is not unusual in real world scenarios, again in the context of buying and selling, to find oneself faced with the **reservation** model, an action whereby one party, to be specific, books a service (e.g., a hotel) and/or a good to be produced or ordered (e.g., a car, book, piece of furniture). Much of the jurisprudence places this structure within the model of a preliminary

della figura del preliminare. Infatti, se da un lato c'è un soggetto che prenota la prestazione obbligandosi al pagamento del relativo prezzo (e spesso versando un acconto), dall'altro c'è un contraente che si obbliga a far ottenere detta prestazione entro un determinato termine.

Le parti possono anche sottoscrivere un **contratto preliminare di vendita per persona da nominare**, in tal caso un terzo potrà sostituirsi all'originario contraente nella stipula del definitivo, e godere degli effetti di tale negozio.

La dichiarazione con cui il terzo viene nominato quale effettivo contraente del definitivo solitamente viene riportata all'interno del contratto definitivo stesso. Sino a quando non verrà prodotta tale dichiarazione, potrà agire per l'esecuzione in forma specifica del contratto soltanto colui che ha provveduto alla iniziale sottoscrizione del preliminare.

Il terzo può anche comunicare direttamente all'altra parte la dichiarazione di nomina e la sua disponibilità a procedere con il definitivo, ma detta comunicazione, per essere valida, dovrà essere redatta seguendo le medesime forme previste per il contratto preliminare.

Quindi, dopo la ricezione di una tale comunicazione, il terzo subentrerà nel contratto con effetti sin dall'origine,

contract. In fact, if on one side there is a party who books the service, thus being obliged to pay the relevant price (often by making a down-payment), on the other side there is a contracting party who undertakes to have that service performed within a specified time.

The parties may also enter into a **preliminary contract of sale for a person yet to be named**, in which case a third party may take the place of the original contracting party in the conclusion of the final contract, and enjoy the effects of that transaction.

The declaration by which the third party is named as the actual contracting party of the final contract is usually included in the final contract itself. Until such a declaration is produced, only the person who originally signed the preliminary contract may take legal action for specific performance of the contract.

The third party may also communicate the declaration of appointment and its willingness to proceed with the final contract directly to the other party, but for it to be valid, that communication must be drafted in the same form as the preliminary contract.

Thus, upon receipt of such a notice, the third party will take over the contract with effect from the outset, replacing

sostituendosi al precedente contraente, che non avrà dunque più alcun diritto all'acquisto del bene.

### **7.8. L'ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

Qualora uno dei due contraenti del preliminare si riveli inadempiente, l'altra parte avrà la facoltà di scegliere se **agire per il risarcimento dei danni**, oppure per chiedere **l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il definitivo**.

Tale seconda azione è disciplinata dall'art. 2932 c.c. e prevede un giudizio in seguito al quale il contraente danneggiato dall'adempimento potrà, appunto, ottenere la prestazione oggetto del contratto definitivo che avrebbe dovuto essere sottoscritto tra le parti.

Infatti, all'esito del procedimento, il contraente otterrà, ai sensi dell'art. 2932 c.c. una sentenza **costitutiva** che, in pratica, sostituirà il contratto definitivo, con cui l'istante otterrà la prestazione che era stata oggetto di pattuizione: a titolo esemplificativo, se con il preliminare le parti si erano obbligate a sottoscrivere un contratto definitivo per il trasferimento della proprietà di un immobile, allora la sentenza emessa all'esito di tale azione consentirà proprio tale trasferimento della proprietà del bene. La pronuncia giudiziale produrrà lo stesso risultato - e cioè il trasferimento della proprietà

the previous contracting party, who will therefore no longer have any right to purchase the goods.

### **7.8. SPECIFIC PERFORMANCE**

If one of the two parties to the preliminary contract defaults, the other party will have **the choice of either suing for damages** or seeking **specific performance of the obligation to conclude the final contract**.

This second action is governed by Art. 2932 Italian Civil Code and provides for a judgment following which the contracting party aggrieved by the breach may obtain the performance that is the subject of the final contract that should have been signed between the parties.

In fact, as the outcome of the proceedings, the contracting party will obtain, pursuant to Art. 2932 Italian Civil Code, a **constitutive** judgment that, in practice, will replace the final contract, by which the applicant will obtain the performance that had been the subject of the agreement: by way of example, if with the preliminary contract, the parties had undertaken to enter into a final contract for transferring ownership of a property, then the judgment issued as a result of that legal action will enable that exact transfer of ownership of the property. The judicial ruling will produce the same result - namely the transfer of

dell'immobile - che si sarebbe raggiunto tra i contraenti con la stipula del definitivo. Quindi, dal momento che è obbligatorio procedere alla trascrizione di un contratto definitivo di compravendita, allo stesso modo dovrà essere trascritta anche la suddetta sentenza ottenuta ex art. 2932 c.c.

Detta sentenza potrà però essere pronunciata soltanto nel caso in cui nel contratto preliminare siano stati inseriti tutti gli elementi essenziali previsti per il definitivo e, inoltre, solo nel caso in cui l'istante abbia, a sua volta, eseguito la prestazione che gli spettava, ovvero l'abbia offerta formalmente.

In tale seconda ipotesi, il Giudice, in sentenza, potrebbe statuire che il trasferimento della proprietà del bene sia condizionata all'integrale pagamento del prezzo.

L'azione di esecuzione in forma specifica viene applicata quasi esclusivamente nei contratti preliminari di compravendita immobiliare. Infatti, l'esecuzione in forma specifica non sarebbe applicabile e/o prevedibile nel caso di mancata sottoscrizione di contratti definitivi per un obbligo di fare: in tali casi, infatti, se il contraente inadempiente aveva già dimostrato di non voler rispettare la prestazione a suo carico, è palese che non provvederà all'adempimento neppure in presenza della relativa sentenza. Sarebbe dunque preferibile in simili fattispecie agire

ownership of the property - that would have been achieved between the parties upon signing the final contract. Therefore, since it is mandatory to transcribe a final contract of sale, the aforementioned judgment obtained pursuant to Art. 2932 Italian Civil Code must also be transcribed.

However, such a judgment may only be rendered if all the essential elements required for the final contract have been included in the preliminary contract and, moreover, only if the applicant has, in turn, performed the obligation to which it was entitled, or has formally offered it.

In this second hypothesis, the judge may rule that the transfer of ownership of the property is conditional upon full payment of the price.

The enforcement of specific performance is applied almost exclusively in preliminary contracts for the sale of property. In fact, specific performance would not be applicable and/or foreseeable in the case of failure to sign final contracts for an obligation to perform: in such cases, in fact, if the non-performing party had already demonstrated its unwillingness to perform, it is obvious that it will not perform even in the presence of the relevant judgment. It would therefore be preferable in such cases to act directly by requesting termination of the



direttamente chiedendo la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno. L'azione di esecuzione in forma specifica non può essere prevista neppure nel caso in cui il bene oggetto del trasferimento previsto nel preliminare fosse deperito o alienato.

### **7.9. LA TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

Con il DL n. 669/1996 è stato introdotto nel Codice Civile l'art. 2645 bis.

Tale norma prevede che i contratti preliminari che hanno ad oggetto compravendite immobiliari, e/o il trasferimento o la modifica o la costituzione di diritti di usufrutto su beni immobili, o diritti di superficie o edificatori, o ancora che costituiscono la comunione di diritti di proprietà o di usufrutto, o, infine, che costituiscono o modificano servitù, il diritto di uso o di abitazione su beni immobili, debbono essere trascritti se risultano da atto pubblico o scrittura privata autenticata, e tale obbligo sussiste anche se simili contratti sono sottoposti ad una eventuale condizione sospensiva o risolutiva, oppure riguardano immobili ancora da costruire o in corso di edificazione.

Sempre la suddetta norma precisa che la **successiva trascrizione** del contratto definitivo concluso all'esito di tali contratti preliminari (oppure della sentenza che accolga ai sensi dell'art. 2932 c.c. la domanda di esecuzione in

contract and compensation for damages.

Any legal action for specific performance cannot be considered even if the object of the transfer under the preliminary contract is damaged or sold.

### **7.9. TRANSCRIPTION OF A PRELIMINARY CONTRACT**

Legislative Decree 669/1996 introduced Art. 2645-bis into the Italian Civil Code.

This provision stipulates that preliminary contracts that have as their object real estate sales, and/or the transfer or modification or constitution of usufruct rights over real estate, or surface or building rights, or constituting joint rights of ownership or usufruct, or, finally, constituting or modifying easements, the right of use or dwelling in immovable property, which must be transcribed if they are the result of a public deed or a notarised private deed, and this obligation subsists even if such contracts are subject to a possible suspensive or resolute condition, or concern immovable property yet to be constructed or under construction.

The same rule specifies that the **subsequent transcription** of the final contract concluded at the end of such preliminary contracts (or of the judgment, pursuant to Art. 2932 Italian Civil Code, granting the request for

forma specifica degli stessi contratti preliminari), **prevale** su tutte le eventuali trascrizioni o iscrizioni che dovessero essere state eseguite, a carico del promittente alienante, in epoca successiva alla trascrizione del contratto preliminare.

Si è trattato di una importante innovazione rispetto al passato.

Infatti, innanzi tutto nel nostro ordinamento viene per la prima volta prevista la trascrizione di un negozio privo di effetti traslativi, quale è il contratto preliminare.

Inoltre, la trascrizione in questo caso non assume la sua tipica efficacia "dichiarativa", ma ha una funzione di "prenotazione": gli effetti derivanti dalla trascrizione del definitivo decorreranno sin dalla trascrizione del preliminare, ma soltanto nel caso in cui alla trascrizione di tale contratto faccia poi seguito, appunto, la sottoscrizione e la successiva trascrizione del contratto definitivo.

In tal modo, le eventuali trascrizioni effettuate tra il preliminare ed il definitivo verranno travolte ed annullate, e varrà quindi soltanto la trascrizione del passaggio di proprietà tra i due contraenti del definitivo a decorrere dalla data del contratto preliminare.

Lo scopo di tale norma è stato quello di evitare una serie di situazioni

specific performance of said preliminary contracts), **prevails over** all possible transcriptions or registrations that may have been made against the promisor subsequent to transcription of the preliminary contract.

This was a major innovation compared to the past.

In fact, first and foremost, the transcription of a transaction without transferrable effects, such as the preliminary contract, is introduced for the first time in our legal system.

Moreover, transcription in this case does not take on its typical 'declaratory' effect, but has a 'reservation' function: the effects deriving from the transcription of the final contract will take effect from the transcription of the preliminary contract, but only in the event that the transcription of that contract is followed by the signing and subsequent transcription of the final contract.

Thus, any transcriptions made between the preliminary contract and the final contract will be overturned and annulled, and only the transcription of the transfer of ownership between the two parties to the final contract will be valid from the date of the preliminary contract.

The purpose of this ruling was to avoid a number of disturbing situations

patologiche purtroppo spesso verificatesi nella prassi commerciale. Si pensi al caso di un promissario venditore che prometteva in vendita il medesimo immobile a diversi acquirenti trattenendone gli anticipi versati con la sottoscrizione di ciascun preliminare, ovvero di una società costruttrice fallita prima della sottoscrizione del contratto definitivo. In tale ultima ipotesi, proprio in considerazione dei meri effetti obbligatori del contratto preliminare, i promissari acquirenti subivano la perdita dell'immobile in quanto il fallimento era opponibile agli acquirenti, e perdevano tutte le somme anticipate al costruttore, ben difficilmente recuperabili.

La trascrizione del preliminare ha, quindi, lo scopo di "pubblicizzare" tale negozio rendendolo conoscibile ai terzi, limitando eventuali truffe e/o il verificarsi di situazioni patologiche come in passato.

La trascrizione del preliminare, però, ha una **efficacia limitata nel tempo**, infatti vale sino ad un anno dopo la data fissata nel contratto per il rogito, e non più di tre anni dalla sottoscrizione del preliminare. Successivamente a tali termini, i suoi effetti cessano e risulteranno *tam quam non essent* (e cioè come se non vi fossero mai stati) se nel frattempo non è intervenuta la sottoscrizione del definitivo e/o della domanda giudiziale di adempimento in forma specifica.

unfortunately occurring frequently in business practice.

One considers the case of a promisor promising to sell the same property to several buyers and retaining the advances paid with the signing of each preliminary contract, or of a building company going bankrupt before the final contract was signed. In the latter hypothesis, precisely because of the mere obligatory effects of the preliminary contract, the promissory buyers suffered the loss of the property since the bankruptcy was enforceable against the buyers, and they lost all the sums advanced to the builder, which were very difficult to recover.

The transcription of the preliminary contract is, therefore, intended to 'publicise' this transaction by making it known to third parties, thus limiting possible fraud and/or the occurrence of unpleasant situations as in the past.

Transcription of the preliminary contract, however, has a **time-limited effect**, being valid until one year after the date fixed in the contract for the deed, and no more than three years after the signing of the preliminary contract. After those time limits, its effects cease and it will be *tam quam non essent*, (as if it had never been there), if in the meantime the final contract has not been signed and/or no judicial application for specific performance has been made.

### 7.10. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro 30 giorni dalla sottoscrizione.

Se detto contratto è stipulato con atto notarile, sarà il notaio a provvedere alla sua registrazione, sempre entro 30 giorni dalla stipula.

Cosa accade in caso di omessa registrazione del contratto preliminare?

In tale ipotesi, il contratto è comunque valido, ma a carico delle parti inadempienti a tale obbligo di legge è dovuta l'imposta di registro fissa, oltre agli interessi e alle sanzioni, in misura variabile tra il 120% e il 240% delle imposte non versate.

### 7.10. REGISTERING A PRELIMINARY CONTRACT

The preliminary contract of sale must be registered within 30 days of signing.

If this contract is concluded by notarial deed, the notary will register it, again within 30 days of its signing.

What happens in the event of failure to register the preliminary contract?

In such a case, the contract is nonetheless valid, but a fixed registration tax, plus interest and penalties, in an amount varying between 120% and 240% of the unpaid taxes, is payable by the parties who fail to comply with this legal obligation.

Scarica l'intera Banca Dati gratuita di MultiLex