



NEWS

Dallo Studio Amato di Roma 5 novembre 2019

Consegna differita dell'immobile e contratto di compravendita

La risposta dell'AE all'interpello 458 del 31 ottobre 2019.

Un notaio interpella l'AE rappresentando che tali Signori con contratto preliminare si sono obbligati al trasferimento di un immobile convenendo il differimento della consegna rispetto al rogito di compravendita. Da tale evento chiede se la pattuizione della consegna differita configuri **un diverso e ulteriore contratto** rispetto alla vendita.

L'AE dapprima ricorda il disposto dell'**art. 1376 del c.c.** "nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale, ovvero il trasferimento di un altro diritto, **la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso legittimamente prestato**".

Il contratto produce i suoi **effetti reali e traslativi** quando i contraenti si **scambiano il loro libero consenso** e non nel momento in cui viene materialmente consegnato il bene.

Il contratto di compravendita disciplinato **dall'art. 1470 del codice civile** costituisce il tipico contratto soggetto al principio consensualistico, quanto alla modalità di conclusione; gli **effetti traslativi si producono in virtù del solo consenso** legittimamente prestato dalle parti, senza necessità che il venditore consegni materialmente il bene al compratore. Ciò trova conferma nel disposto dell'articolo 1476 c.c. che tra le obbligazioni principali del venditore, prevede quella di consegnare la cosa al compratore (**art. 1477 c.c.**); tale obbligo si configura come **meramente esecutivo di un programma negoziale già realizzato** in forza del solo scambio della volontà delle parti. La consegna riguarda solo il possesso materiale del bene.

La giurisprudenza conferma quanto asserito dall'AE (Es. **Cassazione 569/2008**).