

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - rel. Presidente -
Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere -
Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria - Consigliere -
Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere -
Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA INTERLOCUTORIA

sul ricorso 18978/2008 proposto da:

M.F. c.f. (OMISSIS), S.M. c.f. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA BUCCARI 3, presso lo studio dell'avvocato ACONE MARIA TERESA, rappresentati e difesi dall'avvocato ACONE MODESTINO;

- ricorrente -

contro

F.M. c.f. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ORTI DELLA FARNESINA 126, presso lo studio dell'avvocato STELLA RICHTER GIORGIO, rappresentata e difesa dall'avvocato GRELLA GIANFRANCO per proc. speciale del 20/1/2014 rep. n. 218742;

- resistente -

avverso la sentenza n. 1696/2007 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 25/05/2007; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 04/02/2014 dal Presidente Relatore Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA; udito l'Avvocato Acone Modestino difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso, in subordine, rimessione alle S.U.; udito l'Avv. Stella Richter con delega orale dell'Avv. Grella Gianfranco difensore della resistente anch'egli presente e chiedono il rigetto del ricorso; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SALVATO Luigi, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

La Corte di appello di Napoli, con sentenza in data 25 maggio 2007 ha dichiarato la nullità del contratto preliminare in data 9 luglio 1996 intercorso tra M.F. e S.M., da una parte, e F.G. e Fi.Ma., dall'altra, in ordine alla vendita da parte dei primi ai secondi di una porzione di un fabbricato in (OMISSIS), prevedendo la stipulazione di un "regolare preliminare di compravendita" ove, entro un certo termine il Banco di Napoli avesse dato il suo assenso alla cancellazione dell'ipoteca gravante (anche) su tale porzione immobiliare. M.F. e S.M. hanno proposto ricorso per cassazione, contestando l'esattezza dell'orientamento seguito dalla Corte di appello di Napoli in ordine alla nullità del c.d. preliminare di preliminare.

Il collegio non ignora che questa S.C. ha già avuto occasione di affermare che il contratto in virtù del quale le parti si obbligino a stipulare un successivo contratto ad effetti obbligatoli (ovvero un

contratto preliminare di preliminare) è nullo per difetto di causa, non essendo meritevole di tutela l'interesse di obbligarsi ad obbligarsi, in quanto produttivo di una inutile complicazione (sent. 2 aprile 2009 n. 8038, seguita, senza ulteriori approfondimenti da Cass. 10 settembre 2009).

Ritiene, tuttavia, che tale orientamento, nella sua assolutezza, potrebbe essere meritevole di precisazioni, con riferimento alle ipotesi che in concreto possono presentarsi.

In primo luogo, potrebbe dubitarsi della nullità del contratto preliminare il quale si limitasse a prevedere un obbligo di riproduzione del suo contenuto al verificarsi di determinate circostanze, come nel caso di specie, in cui la stipulazione di un "regolare contratto preliminare" era subordinata al consenso del Banco di Napoli alla cancellazione dell'ipoteca gravante (anche) sulla porzione immobiliare promessa in vendita.

Ma quello che più conta è che il contratto preliminare di contratto preliminare non esaurisce il suo contenuto precettivo nell'obbligarsi ad obbligarsi, ma contiene - come nel caso di specie - anche l'obbligo ad addivenire alla conclusione del contratto definitivo.

Ora, appare difficile, in considerazione del principio generale di cui all'art. 1419 c.c., comma 1, ritenere che la nullità dell'obbligo di concludere un contratto preliminare riproduttivo di un contratto preliminare già perfetto possa travolgere anche l'obbligo, che si potrebbe definire finale, di concludere il contratto definitivo.

Alla luce di queste considerazioni ritiene il collegio che forse sarebbe opportuno l'intervento delle Sezioni Unite sul problema.

P.Q.M.

Si rimettono gli atti al Primo Presidente, perché valuti l'opportunità della rimessione del ricorso all'esame delle Sezioni Unite.

Così deciso in Roma, il 4 febbraio 2014.

Depositato in Cancelleria il 12 marzo 2014.