

**LA PROPOSTA E LA SUCCESSIVA ACCETTAZIONE DI COMPROVENDITA DI  
UN IMMOBILE IN AGENZIA COSTITUISCONO  
“PRELIMINARE DI PRELIMINARE”**

Con la sentenza n. 14270 del 15 ottobre 2025, il Tribunale di Roma ha affermato i seguenti principi.

La proposta di acquisto di un immobile firmata in agenzia, e la successiva accettazione della parte venditrice, integrano un accordo preliminare rispetto al contratto preliminare che le parti si siano ivi riservate di sottoscrivere successivamente.

L'interesse delle parti alla definizione di un “preliminare di preliminare” è costituito dalla volontà di bloccare l'affare e di vincolarsi al proseguimento delle trattative.

La responsabilità che scaturisce astrattamente a carico delle parti dall'accordo “preliminare del preliminare” può quindi essere solo di tipo precontrattuale ex art. 1337 c.c.

Con il “preliminare del preliminare” non sorge una vera e propria obbligazione di trasferimento del bene, e dunque alla parte venditrice, di conseguenza, non può essere contestato l'inadempimento per difformità edilizie dell'immobile, sanabili entro la data della stipula del contratto definitivo.

Avv. Maria De Cono