

**Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili
di Brescia**

Commissione Diritto Societario e Commerciale



IL CONTRATTO PRELIMINARE

Commissione Diritto Societario e Commerciale: Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari (coordinatore), Rag. Bruno Rinaldi (cons. delegato dell'Ordine), Dott. Cristian Carini, Dott.ssa Elisabetta Casella, Dott. Antonio Chirolì, Dott. Alberto Facella, Dott. Francesco Fracascio, Dott. Cesare Frati, Dott.ssa Francesca Ghidini, Dott. Marco Maroni, Dott.ssa Stefania Olivari, Dott. Davide Pollini, Dott.ssa Enrica Sardo, Dott. Tiziano Terilli, Dott. Bruno Zubani.

PRESENTAZIONE

Fra i fini istituzionali cui è deputata la Commissione di Studio per il Diritto Societario e Commerciale rientrano a pieno titolo i documenti di approfondimento di particolari istituti giuridici che rappresentano strumenti ordinari per l'esercizio della Professione nell'espletamento delle attività di assistenza e consulenza contrattualistica e societaria.

Il "Contratto Preliminare" deve essere annoverato fra gli strumenti di lavoro del Dottore Commercialista ed Esperto Contabile in virtù tanto del frequente suo utilizzo, ora nel comparto immobiliare come in quello mobiliare e dei rapporti obbligatori in genere, quanto delle recenti novelle legislative che, negli ultimi anni, hanno innovato la fisiologia stessa dell'istituto integrandolo con nuova disciplina delle garanzie e dell'esercizio dell'azione pauliana in sede fallimentare.

La divisione sistematica in tre parti, comprendente anche nozioni giuridiche introduttive, prodromiche all'esatto inquadramento della normativa esaminata in uno con l'aggiunta dei riferimenti giurisprudenziali più significativi, rende l'elaborato di immediata e diretta utilità per l'operatore professionale mentre i fac-similes contrattuali allegati consentono una traccia sicura per la redazione di testi contrattuali adattati alle fattispecie concrete

Distribuzione dello studio:

Parte prima

Le obbligazioni, brevi cenni sul principio consensualistico, il contratto preliminare, preliminare proprio e improprio, le garanzie, norme del codice civile sul contratto preliminare, foro competente, differenza tra firma e sottoscrizione, le clausole vessatorie.

Parte seconda

Inadempimento contrattuale: risarcibilità del danno ed esecuzione in forma specifica del preliminare, breve rassegna di giurisprudenza in materia.

Parte terza

Il contratto preliminare immobiliare e di affitto/cessione d'azienda, aspetti civilistici e fiscali e esempi di contratti.

Documento elaborato da: Dott. Marco Maroni, Dott. Francesco Fracascio, Dott.ssa Elisabetta Casella, Dott. Tiziano Terilli. Supervisione: Dott. Luciano Aldo Ferrari.

PARTE PRIMA

LE OBBLIGAZIONI

L'obbligazione è un rapporto giuridico in forza del quale un soggetto, detto debitore, è tenuto ad una determinata prestazione, suscettibile di valutazione economica, a favore di un altro soggetto, detto creditore.

Si possono individuare i seguenti elementi:

- i soggetti, ossia il debitore e il creditore;
- il contenuto, rappresentato dal diritto del creditore nei confronti del debitore e dal correlativo obbligo del debitore nei confronti del creditore;
- l'oggetto, ossia la prestazione, di contenuto positivo (dare o fare) o negativo (non fare).

Il termine debito viene solitamente legato a un obbligo che ha ad oggetto una somma di denaro, ma viene anche utilizzato per designare l'obbligo che costituisce il contenuto di un rapporto obbligatorio.

Fonti delle obbligazioni

Sono fonti delle obbligazioni quegli atti o fatti idonei, secondo l'ordinamento, a costituire il rapporto giuridico obbligatorio e sono enumerate dall'art. 1173 del Codice Civile, secondo il quale le obbligazioni derivano:

- da contratto;
- da fatto illecito;
- da ogni altro fatto o atto idoneo a produrle in conformità all'ordinamento giuridico.

Secondo la volontarietà o meno della loro costituzione sono fonti le:

- obbligazioni derivanti da un atto di autonomia privata (contratto o altro negozio giuridico);
- obbligazioni derivanti dalla legge (ad esempio, quelle da fatto illecito).

Struttura dell'istituto

Il Codice non fornisce una nozione precisa di obbligazione, tuttavia, dalla norme contenute, è possibile rilevare la struttura dell'istituto.

L'obbligazione si evidenzia per i caratteri di relazionalità e necessaria cooperazione dei soggetti coinvolti ed è sottesa alla realizzazione di un interesse realizzabile con la collaborazione di un altro soggetto.

Da qui derivano i caratteri di mediatezza e relatività dell'obbligazione, contrapposti ai caratteri di immediatezza e assolutezza tipici dei diritti reali.

Per il suo carattere di mediatezza l'obbligazione rappresenta sempre e soltanto un rapporto relativo tra due o più soggetti, escludendo i soggetti terzi non coinvolti nell'obbligazione che hanno l'obbligo di astenersi dal turbarne il regolare svolgimento.

Prestazione

La prestazione costituisce l'oggetto del rapporto obbligatorio e consiste in un comportamento di contenuto positivo (fare o dare) o negativo (non fare). Essa, secondo l'art. 1174 del Codice civile, deve essere suscettibile di valutazione economica (carattere patrimoniale della prestazione) e corrispondere a un interesse, anche non patrimoniale, del creditore.

La prestazione deve inoltre essere possibile (suscettibile di esecuzione), lecita (non contraria alla legge, all'ordine pubblico o al buon costume) e determinata o, quantomeno, determinabile.

Dovere di correttezza

E' l'art. 1175 del Codice civile che dispone che il debitore e il creditore sono tenuti a comportarsi secondo le regole della correttezza.

In virtù di tale dovere le parti hanno il dovere di reciproca collaborazione; il debitore deve eseguire tutte le prestazioni strumentali ed accessorie che risultano necessarie affinché l'interesse del creditore sia compiutamente realizzato; il creditore, da parte sua, deve cooperare con il debitore per agevolargli l'adempimento o, quantomeno, evitargli inutili aggravii.

Estinzione dell'obbligazione

L'estinzione dell'obbligazione si ha:

- quando il debitore è liberato dal suo vincolo verso il creditore e cioè quando l'interesse del creditore è soddisfatto dal comportamento del debitore previsto come oggetto dell'obbligazione, nel luogo, nel tempo e nelle modalità previste;
- quando pur mutando qualche elemento del rapporto (ad esempio, la persona del debitore), l'interesse del creditore si vede comunque soddisfatto;
- quando la modificazione di qualche elemento del rapporto (impossibilità sopravvenuta della prestazione, remissione del debito) impedisce il soddisfacimento dell'interesse del creditore.

Adempimento dell'obbligazione

L'art 1218 del Codice civile stabilisce che con l'adempimento si estingue in modo naturale l'obbligazione, ma la mancata o inesatta esecuzione della prestazione (inadempimento) provoca una responsabilità contrattuale facendo sorgere in capo al debitore l'obbligo di risarcire il danno cagionato al creditore, se non prova che l'inadempimento è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

Altri modi di estinzione

Oltre all'adempimento, sono modi soddisfattori di estinzione dell'obbligazione:

- la compensazione, che si ha quando due persone sono obbligate l'una verso l'altra e i due debiti si estinguono per le quantità corrispondenti sussistendo determinate condizioni (art. 1241 del Codice civile);
- la confusione, che si ha quando le qualità di creditore e di debitore si riuniscono nella stessa persona (art. 1253 del Codice civile).

Sono, invece, modi non soddisfattori di estinzione dell'obbligazione:

- la novazione, che si ha quando le parti sostituiscono all'obbligazione originaria una nuova obbligazione con oggetto o titolo diverso (novazione oggettiva, art. 1230 del Codice civile) o quando un nuovo debitore è sostituito a quello originario (novazione soggettiva, art. 1235 del Codice civile);
- la remissione, che si ha quando il creditore comunica al debitore la volontà di rinunciare al suo diritto di credito, sempre che il debitore non dichiari entro un congruo termine di non volerne profittare (art. 1236 del Codice civile);
- l'impossibilità sopravvenuta per causa non imputabile al debitore (art. 1256 e seguenti del Codice civile).

BREVI CENNI SUL PRINCIPIO CONSENSUALISTICO

A questo punto è fondamentale non solo una citazione al principio consensualistico, ma un breve *excursus* che chiarisca, anche se sommariamente, l'enorme portata e la rilevanza di detto principio sia nei contratti preliminari che nei contratti che definiscono gli accordi. Esso è contenuto nell'art. 1376 del codice civile che prevede che mediante il consenso delle parti, legittimamente manifestato, si trasferisce la proprietà o un altro diritto reale.

E' un principio fondamentale, espresso in maniera chiara dall'articolo citato che così recita "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 o si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato".

Grazie al consenso e, quindi, alla prefata norma si ottiene l'efficacia immediata del contratto.

Secondo il codice civile con il consenso non solo si ottiene la conclusione del contratto, ma anche il contestuale, istantaneo, trasferimento del diritto.

La consensualità non attiene agli effetti del contratto (tipico dei contratti reali), ma al perfezionamento dell'accordo: in una economia di scambi sempre più in espansione non si poteva e non si può prendere in considerazione la possibilità di legare il trasferimento della proprietà all'avvenuto pagamento del prezzo.

La conseguenza di quanto detto è che nel nostro codice civile il principio consensualistico è rinvenibile dalla lettura dell'articolo 1376 intitolato "contratti con effetti reali" (contrapposto ai contratti che producono solo effetti obbligatori tra le parti). L'oggetto del contratto deve essere il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale o di un altro diritto.

La proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso legittimamente manifestato.

Ma l'articolo 1376 non è applicabile:

- ai diritti reali di garanzia;
- al trasferimento dei diritti di credito;

e non si applica a tutti gli effetti del trasferimento (come si nota dal possesso di buona fede nel caso di beni mobili ex art 1155 codice civile).

Conseguenza di quanto detto è che nel nostro ordinamento permane un certo formalismo che è evidente quando viene garantita la tutela dei terzi.

L'accordo delle parti perfeziona il contratto, ma il trasferimento della proprietà avviene con la individuazione delle cose, che generalmente coincide con la consegna.

L'articolo 1376 del codice civile rappresenta un principio che, con la promessa libera e non condizionata, determinata dall'impegno reciproco, rappresenta l'espressione della volontà consensuale non derogabile

IL CONTRATTO PRELIMINARE

Il contratto preliminare (talvolta detto anche impropriamente compromesso) è l'accordo con il quale le parti si obbligano reciprocamente alla stipula di un successivo contratto definitivo.

Con il contratto preliminare non si trasferisce la titolarità di un bene, ma ci si obbliga a tale trasferimento in un secondo momento (per verificare la persistenza dell'interesse alla transazione, la sussistenza di determinati vizi, o per riservarsi la possibilità di apportare modifiche); il contratto preliminare deve comunque contenere già in sé gli elementi essenziali del successivo contratto definitivo.

Nel caso in cui una delle due parti si dovesse rifiutare di stipulare il successivo contratto definitivo, l'altra parte avrà la possibilità di ottenere una sentenza (costitutiva) che produca gli stessi effetti del contratto preliminare.

La legge prevede che il preliminare deve avere la stessa forma prescritta per il contratto definitivo (art. 1351 c.c.). pertanto, se si vuole vendere un immobile, il relativo preliminare dovrà essere redatto in forma scritta, a pena di nullità (forma *ad substantiam*).

PRELIMINARE PROPRIO E PRELIMINARE IMPROPRIO

Va segnalata inoltre la differenza tra il preliminare proprio (che è il contratto preliminare normalmente inteso) e il preliminare improprio: le differenze tra le due fattispecie risiedono nel fatto che nel **contratto preliminare proprio** lo strumento del consenso è un contratto ad efficacia reale, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un bene che sarà perfezionato con l'effetto traslativo soltanto con la conclusione del contratto definitivo (acquisto del diritto di proprietà); nel **contratto preliminare improprio**, invece, l'acquisto del diritto negoziato si otterrà immediatamente e le parti si obbligano solo a rinnovare, in un momento successivo, il consenso già prestato.

Parlando di preliminare proprio e improprio è necessario fare un accenno alle nozioni di preliminare e di contratto definitivo.

Per individuare il carattere "preliminare" o "definitivo" del contratto è necessario verificare la volontà effettiva delle parti al fine di accertare se è rivolta a differire nel tempo gli effetti dell'accordo o a realizzarli immediatamente. Come già detto nel caso si verifichino immediatamente si ha il contratto improprio.

E' l'articolo 1362 del codice civile che prevede l'individuazione del contratto mediante indagine della comune intenzione delle parti interpretando il contratto senza limitarsi al senso letterale delle parole.

In caso di preliminare proprio vi è soltanto il sorgere di un obbligo mentre con il preliminare improprio, verificandosi immediatamente il trasferimento del diritto, assume rilievo anche il trattamento fiscale applicabile: argomento che verrà analizzato nella parte specifica dedicata agli aspetti tributari.

GARANZIE

Le forme di garanzia sono:

Caparra confirmatoria - Art. 1385 c.c. - "Se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali".

Caparra penitenziale - Art. 1386 c.c. - "Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso, il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella che ha ricevuta".

Pertanto le due fattispecie hanno natura giuridica diversa:

* la caparra confirmatoria opera come sanzione contrattuale a carico della parte inadempiente e costituisce, nel contempo, una forma di risarcimento a favore della parte adempiente che preferisce avvalersi di questa facoltà, accordata dalla legge, di recedere dal contratto invece di esercitare l'azione generale di inadempimento a norma dell'articolo 1453 c.c.;

* la caparra penitenziale opera quale corrispettivo, convenzionalmente pattuito, della facoltà di recesso unilaterale da parte di uno dei contraenti.

Ne consegue che normalmente la caparra ha carattere confirmatorio, anche se tale caratteristica, per esplicitare il proprio effettivo rilievo, deve essere esplicitata nella stesura del contratto.

Va aggiunto che la caparra penitenziale può essere unilaterale (a vantaggio di una parte) o bilaterale (a favore di entrambe le parti), ma in entrambi i casi deve essere pattiziamente convenuta fra i contraenti ed espressa nel testo contrattuale.

Si riporta di seguito una recentissima ed interessante sentenza delle Sezioni unite della Cassazione in argomento:

Corte di Cassazione a sezioni unite civili - Sentenza n.533 del 14.01.2009

La Cassazione, in seguito all'esame della non sempre univoca giurisprudenza in riferimento al rapporto tra i due rimedi previsti dall'art. 1385 c.c. e nel confronto con le posizioni dottrinarie espresse in materia, ha ritenuto - anche alla luce del principio di ragionevole durata del processo (art. 111, comma 2 Cost.) - che, proposta domanda di risoluzione e risarcimento integrale del danno, non è consentita la trasformazione in domanda di recesso con ritenzione di caparra, dal momento che i rapporti tra le due azioni si pongono in termini di incompatibilità strutturale e funzionale; in caso contrario sarebbe vanificata la funzione della caparra come mezzo per consentire una liquidazione anticipata e convenzionale del danno, volta ad evitare l'instaurazione di un giudizio contenzioso, e sarebbe invece consentito alla parte non inadempiente di scommettere senza rischi sul processo.

Si riportano testualmente le conclusioni della sentenza:

"Vanno, pertanto, affermati i seguenti principi di diritto:

a) I rapporti tra azione di risoluzione e di risarcimento integrale da una parte, e azione di recesso e di ritenzione della caparra dall'altro si pongono in termini di assoluta incompatibilità strutturale e funzionale:

proposta la domanda di risoluzione volta al riconoscimento del diritto al risarcimento integrale dei danni asseritamente subiti, non può ritenersene consentita la trasformazione in domanda di recesso con ritenzione di caparra perché verrebbe così a vanificarsi la stessa funzione della caparra, quella cioè di consentire una liquidazione anticipata e convenzionale del danno volta ad evitare l'instaurazione di un giudizio contenzioso, consentendosi inammissibilmente alla parte non inadempiente di "scommettere" puramente e semplicemente sul processo, senza rischi di sorta;

b) L'azione di risoluzione avente natura costitutiva e l'azione di recesso si caratterizzano per evidenti disomogeneità morfologiche e funzionali: sotto quest'ultimo aspetto, la trasformazione dell'azione risolutoria in azione di recesso nel corso del giudizio lascerebbe in astratto aperta la strada (da ritenersi, invece, ormai preclusa) ad una eventuale, successiva pretesa (stragiudiziale) di ritenzione della caparra o di conseguimento del suo doppio (con evidente quanto inammissibile rischio di ulteriore proliferazione del contenzioso giudiziale);

c) Azione di risoluzione "dichiarativa" e domanda giudiziale di recesso partecipano della stessa natura strutturale, ma, sul piano operativo, la trasformazione dell'una nell'altra non può ritenersi ammissibile per i motivi, di carattere funzionale, di cui al precedente punto b);

d) La rinuncia all'effetto risolutorio da parte del contraente non adempiente non può ritenersi in alcun modo ammissibile, trattandosi di effetto sottratto, per evidente voluntas legis, alla libera disponibilità del contraente stesso;

e) I rapporti tra l'azione di risarcimento integrale e l'azione di recesso, isolatamente e astrattamente considerate, sono, a loro volta, di incompatibilità strutturale e funzionale;

f) La domanda di ritenzione della caparra è legittimamente proponibile, nell'incipit del processo, a prescindere dal nomen iuris utilizzato dalla parte nell'introdurre l'azione "caducatoria" degli effetti del contratto: se quest'azione dovesse essere definita "di risoluzione contrattuale" in sede di domanda introduttiva, sarà compito del giudice, nell'esercizio dei suoi poteri officiosi di interpretazione e qualificazione in iure della domanda stessa, convertirla formalmente in azione di recesso, mentre la domanda di risoluzione proposta in citazione, senza l'ulteriore corredo di qualsivoglia domanda "risarcitoria", non potrà essere legittimamente integrata, nell'ulteriore sviluppo del processo, con domande "complementari", né di risarcimento vero e proprio né di ritenzione della caparra, entrambe inammissibili perché nuove.

NORME DEL CODICE CIVILE SUL CONTRATTO PRELIMINARE

1351. (Contratto preliminare).

La legge prevede che il preliminare deve avere la stessa forma prescritta per il contratto definitivo. Il contratto preliminare è nullo (1418) se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo.

1341. (Condizioni generali di contratto)

Nella predisposizione del contratto preliminare l'articolo in questione va menzionato dopo avere citato i numeri delle clausole onerose per l'aderente che devono essere necessariamente approvate per iscritto anche quando si tratta di clausole aggiunte dal predisponente. La regola non andrebbe applicata quando le clausole sono espressione di una particolare intesa raggiunta dai contraenti in quanto la trattazione intervenuta sulla singola clausola esclude il carattere della predisposizione unilaterale.

2643. (Atti soggetti a trascrizione).

Di seguito si elencano i più importanti atti che si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione (2658 ss.) e che nella fase preliminare si ritiene vadano eseguiti nella forma scritta :

- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;
- 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;
- 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;

- 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra i beni immobili, il diritto di abitazione;
- 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;
- 7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;
- 8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;
- 9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;
- 10) i contratti di società di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;
- 11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;
- 12) i contratti di anticresi;
- 13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

2644. (Effetti della trascrizione).

Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Eseguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

2645. (Altri atti soggetti a trascrizione).

Va predisposto in forma scritta e reso pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari anche solo qualche effetto sui contratti menzionati nell'art. 2643, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi.

2645 bis. (Trascrizione di contratti preliminari).

Va trascritto:

1. ogni singolo contratto preliminare avente ad oggetto un atto relativo ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposto a condizione o relativo a edifici da costruire o in corso di costruzione, che vanno trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.
2. il contratto definitivo o altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).
4. Il contratto preliminare avente a oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione che devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.
5. Nel caso previsto nel precedente punto 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli

effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti.

6. Ai fini delle disposizioni di cui al punto 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura

2932. (Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto).

Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.

FORO COMPETENTE

Va necessariamente citato il foro competente la cui importanza si evince allorché insorgono contestazioni tra le parti.

Si potrebbe anche evitare di designare il luogo di competenza giurisdizionale che in caso di contratto tra imprese si riterrebbe, secondo un costante orientamento giurisprudenziale, quello designato quale luogo in cui l'obbligazione va adempiuta anche se in tal caso si ritiene opportuno, al fine di evitare contestazioni o possibili controversie anche con riferimento al Foro, indicarlo e stabilirlo nel luogo di esecuzione della obbligazione che, nel caso di preliminare di compravendita, va collocato nel luogo di residenza del cedente il bene e che ai fini della economia processuale determina l'esatta individuazione del giudice competente in caso di insorgenza di controversia

Va però ancora osservato che nei casi, che sono poi i più frequenti, di contratti stipulati tra operatori economici professionali (cedenti) e privati (cessionari) è tassativo, al fine di evitare clausole considerate vessatorie, con la pericolosa conseguenza di una impugnabilità dell'atto, designare quale Foro competente quello di residenza del cliente (come anche previsto dal "codice del consumo").

LA SOTTOSCRIZIONE

Sono gli articoli che vanno dal 2702 al 2705 del codice civile che trattano l'argomento quale elemento indispensabile (e non potrebbe essere diverso affinché l'accordo stilato assurga a documento valido ed efficace perché redatto nella autonomia delle parti private che, con la sottoscrizione, qualificano il documento dando allo stesso una legittimazione quale possibile prova con le decisive conseguenze, sul piano processuale e sostanziale).

La sottoscrizione evidenzia la riferibilità del soggetto quale autore, individuando la paternità e con ciò assumendosi la responsabilità di quanto riportato dalla scrittura, con le relative conseguenze.

La scrittura privata così completata rappresenta la piena prova ed ha efficacia probatoria riconosciuta dalla giurisprudenza che ne ha sancito la provenienza della scrittura, ma non il suo contenuto (disconoscimento della firma, conseguente verifica, comparazione ecc. ecc. ecc.) con l'avvio di un processo civile di accertamento, vero e proprio, ad indubbio vantaggio della professione forense.

LA FIRMA

La firma è l'apposizione del proprio nome e cognome, anche mediante uno pseudonimo, e va posta alla fine del testo di un accordo o di una scrittura al fine di dare contezza della o delle persone che hanno sottoscritto il documento medesimo.

La firma ha la funzione di esplicitare la volontà del suo autore e dovrebbe essere sempre apposta secondo una regola ortografica purtroppo non molto osservata: il nome deve sempre precedere il cognome e non andrebbero inseriti titoli professionali o loro abbreviazioni.

FIRMA E SOTTOSCRIZIONE

La "sottoscrizione" è requisito previsto dal n. 7) dell'art. 51 della Legge Notarile: essa deve essere composta dal nome e cognome delle parti cioè il prenome ed il nome patronimico risultante dagli atti di stato civile.

La carenza di tali requisiti provoca la nullità dell'atto pubblico: non è ammessa, infatti, una sottoscrizione abbreviata o equivalente.

Un problema può essere costituito dallo pseudonimo che, qualora indicato nell'atto da soggetto che ne ha usato in modo che abbia acquistato l'importanza del nome, può essere tutelato dall'art. 7 c.c.

Inoltre, se l'indicazione dello pseudonimo non ha dato luogo ad alcun errore sull'identità del contraente, l'atto è perfettamente valido.

E' noto, inoltre, che la persona che entra in un ordine religioso, assume un nome religioso.

Si discute se esso costituisca uno pseudonimo e come tale tutelato.

La tesi affermativa si basa sulla considerazione che il nome religioso sostituisce per tutta la vita religiosa quello vero.

Tuttavia la legge civile non assegna al nome religioso o claustrale effetti civili e non lo contempla come premessa al nome civile sebbene possa esservi aggiunto (ma non sostituito),

La "firma", genericamente adottata quale sinonimo di "sottoscrizione" è costituita dal segno grafico che riproduce l'identità del suo autore: tuttavia la legge non ne descrive gli elementi costitutivi, talché si può ritenere che integri "firma" anche l'apposizione di una sola parte del nome (ad esempio in caso di doppio nome) oppure l'apposizione della "sigla" ossia un segno grafico stilizzato con caratteristiche tali da ricondurlo al suo autore.

Esempio tipico di quest'ultima *species* è la firma che si deposita presso la Banca all'apertura di un rapporto di conto corrente.

Nell'atto pubblico la "firma" è generalmente riservata al notaio (artt. 51 e 52 Legge Notarile).

LE CLAUSOLE VESSATORIE

La disciplina delle clausole vessatorie è contenuta sia nel codice civile (articoli 1341-1342) che nel c.d. "codice del consumo" (D.Lgs 206/2005 che ha sostituito gli articoli da 1469-bis a 1469-sexies del c.c.).

La disciplina del codice civile si applica ai contratti di adesione stipulati da qualsivoglia soggetto, purché siano predisposti unilateralmente e volti a disciplinare una serie indefinita di rapporti, ma non occorre che siano parti contrattuali un consumatore e un operatore professionale.

La disciplina del codice del consumo trova viceversa applicazione anche nell'ipotesi di un contratto predisposto (unilateralmente) per un singolo rapporto, ma occorre che questo sia concluso tra un operatore professionale (professionista e/o imprenditore) e un consumatore.

Esiste quindi un campo di applicazione soggettivo più ampio in relazione all'originaria disciplina del codice civile (in quanto può essere considerato aderente qualsiasi soggetto), e un più ampio ambito oggettivo di applicazione della disciplina del codice del consumo (in quanto si riferisce anche a singole vicende contrattuali).

Da queste premesse risulta che nei casi di un contratto per condizioni generali concluso tra un operatore professionale ed un consumatore, le due discipline risultano entrambe applicabili.

Secondo il codice civile le clausole vessatorie sono quelle condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, oppure sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni,

restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, proroghe o rinnovazioni tacite del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria. Tali clausole non hanno effetto se non specificamente approvate per iscritto.

La definizione contenuta nel codice del consumo prevede, invece, che nel contratto concluso tra consumatore ed operatore professionale si considerino vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinino a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivati dal contratto. L'art. 33 di tal ultimo codice propone una serie di clausole che si considerano vessatorie salvo prova contraria.

Gli scopi perseguiti dalle norme sono quindi diversi, in quanto gli artt.1341 e 1342 cod. civ. tendono ad assicurare l'informazione del contraente debole, mentre le norme del codice del consumo si propongono di tutelare l'equilibrio contrattuale, e per questo considerano abusive certe clausole, anche se conosciute, stabilendo quindi un vero e proprio limite all'autonomia privata dell'operatore professionale.

Ciò avviene perché le due normative attengono ad aspetti distinti: infatti, gli artt.1341 e 1342 cod. civ. ineriscono alla disciplina della formazione del contratto, mentre le disposizioni più recenti presuppongono un contratto già concluso. Tale distinzione si basa sul fatto che la verifica circa la validità delle clausole non specificamente sottoscritte ha come oggetto l'atto utilizzato dalle parti per regolare i propri rispettivi interessi e non il regolamento degli interessi realizzato. La norma incide quindi su un momento preliminare dell'atto di autonomia privata, escludendo l'esistenza stessa di un accordo in ordine alle clausole considerate; perciò la clausola vessatoria ex art.1341 cod. civ. non entra nemmeno a far parte del regolamento contrattuale. Al contrario, la valutazione di vessatorietà nei contratti dei consumatori presuppone che tali clausole siano inserite nel negozio, tanto che tale sindacato si svolge con riferimento al determinato e concreto rapporto contrattuale.

E' utile ribadire che un contratto è qualificabile per adesione ai sensi dell'art. 1341 comma 1 c.c. e come tale soggetto, per l'efficacia delle clausole vessatorie, alla specifica approvazione per iscritto contemplata dal comma 2 di detta norma, solo quando "anche alla stregua del contenuto dei relativi patti risulta predisposto unilateralmente da un contraente, in base ad uno schema destinato ad essere utilizzato per una pluralità di rapporti, si da escludere una sua formazione in esito a trattativa negoziale e relegare il potere dell'altro contraente ad una mera accettazione o meno di detto schema". (Cass. 21 aprile 1988, n. 3091).

Non sono considerate condizioni del contratto, con conseguente inapplicabilità degli artt. 1341-1342 c.c. tutte le clausole che hanno la loro fonte in disposizioni di legge o comunque in disposizioni normative; inoltre è esclusa la vessatorietà di clausole anche semplicemente consentite dalla legge e non solo da questa imposte.

Si fornisce di seguito una breve rassegna di giurisprudenza sulle clausole vessatorie.

Cassazione civile sez. III, 17 marzo 1998, n. 2849

A norma dell'art. 1341, comma 2, c.c., affinché sia configurabile l'approvazione specifica delle clausole vessatorie, occorre che ciascuna delle clausole da approvare sia chiaramente individuata e richiamata in modo che si abbia la certezza che l'obbligato sia stato posto in grado di fermare la sua attenzione sul contenuto di ogni clausola richiamata. Non risponde alla suddetta esigenza la generica dichiarazione di aver preso conoscenza delle clausole contrattuali e di approvarle tutte.

Cassazione civile sez. II, 14 aprile 1999, n. 3669

La predisposizione dell'intero testo contrattuale con clausole uniformi per una pluralità considerevole di rapporti ad opera della parte dominante integra gli estremi della fattispecie disciplinata dall'art. 1342 c.c. dal quale si richiede, per rinvio recettizio al comma 2 dell'art. 1341 c.c., la specifica approvazione per iscritto delle clausole vessatorie.

La sentenza affronta una serie di problemi su cui e' opportuno soffermarsi. Estremamente interessanti le considerazioni concernenti l'ambito applicativo degli art. 1341 e 1342 c.c. (1),

problema che rimane attuale anche dopo la novella normativa con cui sono stati introdotti gli art. 1469-bis ss. c.c. (e successivamente il codice del consumo). In primo luogo infatti l'art.1341, comma 2, c.c. continua a costituire l'unica forma di tutela nell'ipotesi di contratti per adesione conclusi tra professionisti/imprese; inoltre, secondo l'opinione preferibile, nei contratti tra professionisti e consumatori, qualora concorrano i presupposti applicativi di entrambe le discipline, la tutela sostanziale di cui al codice del commercio si aggiunge, ma non si sostituisce a quella formale prevista dalle disposizioni del codice civile. L'art. 1341 c.c. prende in considerazione l'ipotesi della predisposizione unilaterale da parte di un soggetto normalmente, ma non necessariamente, da parte di un imprenditore - di clausole destinate a disciplinare in maniera uniforme i suoi rapporti contrattuali nell' ambito di contratti standard.

Cassazione civile sez. I, 6 maggio 1999, n. 4531

Le cosiddette "clausole vessatorie" abbisognano di specifica approvazione per iscritto solo ove inserite in contratto predisposto unilateralmente da uno dei contraenti, onde la specifica approvazione non e' necessaria quando il contratto e' stato redatto da entrambi i contraenti e riflette, anche nella clausola "de qua", il risultato dell'incontro delle volontà delle parti, non la regolamentazione preconstituita da una sola di esse. (Fattispecie in tema di appalto di opere pubbliche, relativa a clausola contrattuale limitativa degli interessi moratori).

Cassazione civile sez. II, 5 novembre 1999, n. 12296

L'esigenza della specifica approvazione scritta delle clausole vessatorie da parte dell'aderente, richiesta dall'art. 1341 c.c., e' rispettata solo quando alle clausole sia data autonoma e separata collocazione nel contesto delle condizioni generali di contratto e quando le clausole stesse siano seguite da una distinta sottoscrizione dell'aderente.

Corte di Giustizia della Comunità europee - Plenum Sentenza 27 giugno 2000 - cause riunite da C-240/98 a C-244/98

MASSIMA: La tutela assicurata ai consumatori dalla direttiva del Consiglio 5 aprile 1993, 93/13/CEE, concernente le clausole vessatorie nei contratti stipulati con i consumatori, comporta che il giudice nazionale, nell'esaminare l'ammissibilità di un'istanza propostagli, possa valutare d'ufficio l'illiceità di una clausola del contratto di cui è causa.

Cassazione civile sez. II, 1 dicembre 2000, n. 15385

Un contratto e' qualificabile "per adesione" secondo il disposto dell'art. 1341 c.c. - e come tale soggetto, per l'efficacia delle clausole cosiddette vessatorie, alla specifica approvazione per iscritto - solo quando, in relazione ai singoli patti, risulti predisposto unilateralmente da un contraente in base a moduli o formulari cui l'altra parte abbia aderito. Ne consegue che tale ipotesi non ricorre quando risulta che il negozio e' stato concluso mediante trattative intercorse tra le parti.

Cassazione civile sez. III n° 614 del 2.2.82

Oggetto: clausola contenente la previsione della spettanza della provvigione anche nel caso di revoca anticipata dell' incarico

Un soggetto incarica un altro di promuovere la stipulazione di un contratto; il primo soggetto decide poi di revocare in anticipo detto incarico. La Cassazione ha stabilito che all' incaricato spetta comunque il compenso previsto per la mediazione dall' art. 1755 c.c., anche se non ha potuto esplicare il suo intervento, in quanto il suddetto accordo rientra nell' ambito dell' autonomia contrattuale delle parti, la quale inoltre non è soggetta alla normativa sulle clausole vessatorie

Cassazione civile 3 marzo 1994, n°2118

Non potendosi configurare nella fattispecie un'ipotesi di proroga tacita di contratto, è superflua la specifica approvazione per iscritto (a pena d'inefficacia, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 c.c.) di una clausola che, inclusa in un contratto avente ad oggetto il conferimento di un incarico di vendita, garantisce all'incaricato una provvigione calcolata sulla base di una percentuale del prezzo di vendita, assicurandone

l'applicabilità anche qualora la vendita si compia, ad incarico scaduto, nei confronti di un acquirente presentato dall'intermediario, o che comunque sia venuto a conoscenza del contenuto del contratto nella vigenza dell'incarico.

Cassazione Sezione Terza Civile - Ordinanza del 26.09.2008, n. 24262

1) Nelle controversie tra consumatore e professionista, ai sensi dell'art. dell'art. 33, comma 2 lett. u), d.lgs. n. 206 del 2005 (e già dell'art. 1469 bis, 3° co. n. 19, c.c.) la competenza territoriale esclusiva spetta al giudice del luogo in cui il consumatore ha la residenza o il domicilio elettivo, presumendosi vessatoria la clausola che statuisca come sede del foro competente una località diversa.

2) Ai sensi dell'art. 34, comma 5, d.lgs. n. 206 del 2005 (e già dell'art. 1469 bis, 5° co., c.c.) incombe al consumatore che agisce in giudizio per la declaratoria di inefficacia della clausola di allegare e provare che ricorrono i presupposti ed i requisiti necessari e sufficienti per pervenire alla declaratoria domandata, e cioè che il contratto è stato predisposto dal professionista, il quale lo utilizza nel quadro della sua attività professionale, e che le clausole costituenti il contenuto del contratto corrispondono a quelle vessatorie di cui dell'art. 33, comma 2, d.lgs. n. 206 del 2005 (e già dell'art. 1469-bis, 3° co., c.c.

Spetta viceversa al professionista dare la prova dei fatti impeditivi o modificativi, e pertanto la prova positiva dello svolgimento della trattativa e della relativa idoneità (in quanto caratterizzata dagli imprescindibili requisiti della individualità, serietà ed effettività) ad escludere l'applicazione della disciplina di tutela del consumatore posta dal Codice del consumo (e già dagli artt. 1469 bis ss. c.c.).

3) L'aggiunta a penna della clausola nell'ambito di testo contrattuale dattiloscritto o la mera approvazione per iscritto della clausola sono inidonee ai fini della prova positiva della trattativa, sia quale fatto storico che della relativa effettività, e pertanto dell'idoneità della medesima a precludere l'applicabilità della disciplina di tutela del consumatore posta dal Codice del consumo (e già dagli artt. 1469 bis ss. c.c.).

4) Il richiamo in blocco di tutte le condizioni generali di contratto e la sottoscrizione indiscriminata di esse apposta sotto la relativa elencazione in base al mero numero d'ordine è inidonea a determinare, ai sensi dell'art. 1341, 2° co., c.c., l'efficacia della clausola vessatoria (*rectius*, onerosa) di deroga all'ordinaria competenza territoriale, essendo a tal fine necessario che la stessa risulti dal predisponente chiaramente e autonomamente evidenziata e dall'aderente specificamente ed autonomamente sottoscritta.

Alla stregua di quanto sopra osservato e degli enunciati principi va ulteriormente precisato che nel caso è da ritenersi applicabile la disciplina dettata dal Codice del consumo.

PARTE SECONDA

INADEMPIMENTO CONTRATTUALE: RISARCIBILITÀ DEL DANNO ED ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL PRELIMINARE

In caso di inadempimento del contratto preliminare, la parte adempiente, trattandosi di inadempimento di natura contrattuale, avrà diritto alla corresponsione sia dei cosiddetti interessi negativi (spese sostenute e diminuzione patrimoniale sopportata per aver inutilmente fatto affidamento sulla trattativa) che di quelli positivi, vale a dire al vantaggio economico che avrebbe avuto se il contratto fosse stato stipulato. Nel caso invece di ingiustificato recesso da una fattispecie precontrattuale quale la puntuazione, la minuta o la lettera di intento, il danno risarcibile sarà di natura extracontrattuale, limitandosi quindi ai soli interessi negativi.

Per fare un esempio, nel caso di una trattativa avente ad oggetto un immobile e verificandosi l'interruzione ingiustificata prima della stipula del contratto preliminare, la parte adempiente potrà chiedere il risarcimento delle spese sostenute per la trattativa (perizie, spese legali, sopralluoghi etc) mentre nel caso di rottura di un preliminare concluso la parte adempiente potrà richiedere, oltre alle suddette spese, anche il danno derivante dalla mancata esecuzione della compravendita, quale ad esempio la differenza tra il prezzo stimato di rivendita del bene ed il costo di acquisto pattuito nel preliminare.

L'azione per agire in giudizio si prescrive nel caso di inadempimento di un contratto preliminare nel termine ordinario di dieci anni, mentre nel caso di rottura della trattativa non approdata al preliminare, si applica il termine di prescrizione breve di cinque anni.

Nel caso di preliminare proprio, che è un contratto con effetti obbligatori avente ad oggetto la conclusione di un futuro contratto definitivo, si rende applicabile l'articolo 2932 del codice civile "Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto" (laddove nel caso di inadempimento del contratto definitivo si rende invece applicabile l'articolo 2930, per ottenere l'esecuzione forzata per la consegna della cosa). Pertanto la parte adempiente, in caso di ingiustificato recesso da un preliminare, può avvalersi della possibilità di "ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso". tale sentenza, di natura costitutiva, produrrà gli effetti del contratto (definitivo) non concluso. Affinché tale effetto giuridico possa prodursi, è importante che il contenuto del preliminare sia sufficientemente determinato. Infatti, qualora il preliminare non determini alcuni aspetti del contratto definitivo, il giudice sarà chiamato a valutare la possibilità di integrare il preliminare dandovi esecuzione, ma qualora l'indeterminatezza attenga ad elementi essenziali dell'accordo, il giudice si limiterà a dichiarare nullo il preliminare. L'art. 2932 c.c. non opera quando la prestazione non è suscettibile di esecuzione in forma specifica (come per le prestazioni di fare) e comunque non è attivabile, per diversi motivi, almeno in tre casi, ed in particolare:

1. quando essa non è possibile per motivi di fatto (ad es. sopravvenuto perimento del bene) o di diritto (ad es. sopravvenuta inalienabilità);
2. quando l'esecuzione è esclusa dal titolo, ovvero le parti hanno previsto che in caso di inadempimento non vi si possa ricorrere;
3. infine, quando si tratta di contratti che hanno ad oggetto il trasferimento della proprietà di cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di altro diritto, la domanda non può essere accolta se la parte richiedente non esegue la sua prestazione, nel frattempo divenuta esigibile, o non ne faccia offerta nei modi di legge.

Nel caso di preliminare "improprio", vale a dire di contratto definitivo con immediata efficacia, contenente l'impegno a riprodurre il consenso in una forma particolare (ad esempio mediante atto pubblico), la parte adempiente potrà ricorrere all'autorità giudiziaria al fine di accertare la paternità dell'atto che diverrà, ad esempio nel caso di immobili, esso stesso atto pubblico di vendita, trascrivibile e opponibile a terzi dalla data di trascrizione della domanda di accertamento giudiziale (art. 2652 c.c.)

Si è visto che il contratto preliminare si differenzia dalle intese precontrattuali in ordine agli effetti prodotti, in quanto il primo realizza effetti vincolanti propri di un accordo negoziale mentre le seconde normalmente non producono effetti vincolanti, dal momento che le suddette figure si inseriscono in due fasi successive della cosiddetta "formazione progressiva del contratto" che ha inizio nel momento del primo contratto tra le parti, da cui originano le trattative e termina nel momento in cui è posta in essere la fattispecie idonea a produrre gli effetti giuridici voluti.

Può essere quindi utile una breve rassegna di giurisprudenza sull'argomento, per individuare i caratteri tipici delle due tipologie di accordi.

Cassazione Civile, sezione III, 14 luglio 2006 n. 16118 (che richiama la Cassazione 22 agosto 1997 n. 7857).

Nella nozione di minuta o puntuazione rientrano sia i documenti che contengono intese parziali circa il futuro regolamento di interessi (cosiddetta puntuazione di clausole) che i documenti che predispongono con completezza un accordo negoziale con funzione preparatoria del medesimo (cosiddetta puntuazione completa di clausole); le due categorie presentano una diversità di regime probatorio in quanto, nel secondo caso, la parte (la quale intenda dimostrare che non si tratta di un contratto concluso ma di una semplice minuta con puntuazione completa di clausole) deve superare la presunzione semplice di avvenuto perfezionamento contrattuale, in virtù del principio secondo cui anche un documento dimostrante con completezza un assetto negoziale può essere soltanto preparatorio di un futuro accordo, una volta dimostrata l'insussistenza di una volontà attuale di accordo negoziale.

(...)

L'indagine del giudice deve principalmente incentrarsi sul documento in ordine al quale si è formato l'accordo delle parti al fine di accertare se esse abbiano inteso porre realmente in essere il rapporto contrattuale sin dal momento dell'accordo oppure se la loro intenzione sia stata quella di differire la conclusione del contratto ad una manifestazione successiva di volontà e, cioè, la mancanza di una attuale volontà di accordo negoziale deve risultare principalmente dal documento interpretato secondo i criteri degli articoli 1362 e seguenti del codice civile. E' quindi il documento che diventa il fulcro dell'indagine giudiziale, sicché il giudice non solo può, ma deve portare la propria valutazione su di esso, fermo restando che la parte ha la più ampia facoltà di provare con elementi extratestuali il mancato perfezionamento del contratto.

Corte appello Torino, 5 novembre 2004

L'onere di dimostrare la mancanza dell'intendimento delle parti di volersi vincolare contrattualmente, che distingue la c.d. "minuta" o "accordo di puntuazione completa di clausole", rispetto ad un vero e proprio contratto preliminare, incombe alla parte che deduce tale natura, sicché, in difetto di tale prova, si presume il carattere impegnativo dell'accordo, che non è escluso dalla mera previsione della successiva stesura di un contratto preliminare, destinato a ripetere e a formalizzare il primo accordo raggiunto fra le parti a distanza per effetto della comunicazione al proponente di conforme accettazione della sua proposta contrattuale (avente anch'esso natura di contratto preliminare).

Cassazione civile, sez. II, 5 aprile 1982, n. 2092

Mentre l'oggetto del contratto preliminare è costituito dall'obbligo delle parti di prestare il consenso alla conclusione del contratto definitivo, i cui elementi essenziali o accidentali siano stati contestualmente precisati e i cui effetti si produrranno al momento della sua conclusione, la cosiddetta minuta o puntuazione di contratto non ha, di regola, valore vincolante tra le parti, avendo la sola funzione di documentare l'intesa raggiunta su alcuni punti del contratto da concludere in un momento successivo, quando cioè si sarà raggiunto l'accordo anche sugli altri punti ancora oggetto della trattativa.

Cassazione civile, sez. II, 8 aprile 1983, n. 2500

Non si ha perfezione del contratto, né la relativa responsabilità contrattuale è configurabile quando, raggiuntasi l'intesa sui soli elementi essenziali del contratto, si rimetta la determinazione degli elementi

accessori ad un momento successivo, in quanto la " minuta " o " puntuazione " dei primi di tali elementi, ancorché riportata in apposito documento, non ha valore vincolante per mancanza di consenso su tutti gli elementi del contratto (compresi quelli accessori), necessario per la formazione del contratto medesimo; ciò, salvo che le parti abbiano inteso considerare il contratto come formato (per influenza dei punti da definire sulla sostanza e validità di quelli già concordati). In questo caso la minuta vale come contratto perfetto (con conseguente ipotizzabilità di detta responsabilità), purché, però, ricorra una rigorosa ed inequivoca allegazione e dimostrazione di tale intendimento e di tale portata, anche nella " puntuazione " scritta, in mancanza di che si verte ancora in materia di valutazione (ai fini dell'eventuale responsabilità precontrattuale) dell'affidamento sulla conclusione futura del contratto contemplato, desumibile dalla minuta, ma non di contratto concluso, anche nella specie del preliminare, che è esso stesso un contratto perfetto.

Cassazione civile, sez. II, 4 agosto 1990, n. 7871

A differenza del contratto preliminare ove le parti si obbligano a prestare il loro consenso alla conclusione del contratto definitivo, i cui elementi essenziali ed accidentali siano stati contestualmente precisati ed i cui effetti si produrranno al momento della sua stipulazione, con la sottoscrizione della c.d. minuta o "puntuazione" di contratto - la quale ha la sola funzione di documentare l'intesa raggiunta su alcuni punti del contratto da concludere quando si sarà successivamente raggiunto l'accordo anche sugli altri punti da trattare - le parti conservano la libertà di recesso dalle trattative la quale trova un limite soltanto nella responsabilità precontrattuale prevista dall'art. 1337 c.c..

Cassazione civile, sez. II, 17 marzo 1994, n. 2548

Affinché un documento sottoscritto dalle parti, nel quale si descriva un immobile determinato, si indicano il prezzo e le modalità di pagamento e si prevede il versamento contestuale di una certa somma, sia riconoscibile come contratto (definitivo o preliminare) di vendita e non come semplice appunto o minuta, è necessario che esso esprima, in termini logicamente e linguisticamente compiuti, la corrispondente volontà negoziale, intesa come disposizione immediatamente operativa sulla situazione giuridica esistente e, quindi, come regola obbligatoria del comportamento dei sottoscrittenti. L'accertamento al riguardo integra valutazioni di fatto che sono rimesse al giudice del merito e non censurabili in sede di legittimità se congruamente e correttamente motivate.

Tribunale Monza, 31 gennaio 2004

La scrittura privata che - pur contenendo tutti gli elementi essenziali del contratto - per la intitolazione ("preaccordo") per le espressioni utilizzate ("accordo di massima"), per il conferimento dell'incarico di predisporre dei "compromessi" a terzi ed, infine, per il comportamento successivamente tenuto dalle parti, costituisce una mera minuta o puntuazione laddove manifesti la mancanza nei contraenti della volontà attuale di obbligarsi, ovvero solo la volontà di annotare le condizioni di un eventuale stipulando contratto preliminare.

Corte di Cassazione a sezioni unite civili - Sentenza n.533 del 14.01.2009

Si veda a pagina 6 il commento e un estratto della sentenza.

PARTE TERZA

IL CONTRATTO PRELIMINARE IMMOBILIARE E DI AFFITTO/CESSIONE D'AZIENDA

RILIEVI GENERALI SUL PRELIMINARE IMMOBILIARE

Il contratto preliminare proprio è diffuso soprattutto nella prassi negoziale della compravendita immobiliare o nell'ipotesi come l'affitto d'azienda e tutti quei rapporti negoziali in cui i diritti e gli interessi da proteggere sono di notevole rilevanza e le parti ricercano strumenti idonei ad assicurare equilibri e tutele nella fase della formazione del negozio definitivo.

Non par superfluo ribadire che il contratto preliminare differisce sia nella natura sia negli effetti dal contratto definitivo: il primo, infatti e come già esplicitato nelle pagine che precedono, integra l'assunzione dell'obbligo di concludere un futuro contratto detto definitivo, del quale predetermina il contenuto essenziale.

Il preliminare produce solo effetti obbligatori e non reali, comportando l'impegno delle parti a prestare in un tempo successivo il consenso al trasferimento della proprietà o di un altro diritto reale. Diversamente il definitivo produce immediatamente l'effetto traslativo della proprietà o di altro diritto reale, senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà.

L'elemento distintivo delle due tipologie contrattuali è la diversa qualificazione della volontà dei contraenti, che andrà accertata mediante l'analisi delle clausole contrattuali alla luce di un'interpretazione letterale, logica e considerando il loro senso complessivo.

Le ragioni che inducono le parti a concludere un preliminare, sono riconducibili all'opportunità di fissare con il medesimo un determinato regolamento degli interessi, riservandosi una ulteriore valutazione circa la convenienza dell'affare successivamente, anche sulla base di eventuali nuovi elementi sopravvenuti.

Da segnalare che, prima delle innovazioni introdotte dall'art 3 D.L. 31 dicembre 1996 n. 669 convertito nella legge 27 febbraio 1997 n. 30, la posizione del promissario acquirente era connotata da deboli tutele rispetto a quella del promittente venditore. Ciò poiché il contratto preliminare non era trascrivibile, in ossequio al principio della tassatività degli atti soggetti trascrizione.

Pertanto, la stipula di un preliminare non ostacolava il promittente venditore che disponeva del proprio diritto in favore di altri, con la conseguenza che il diritto di questi ultimi ben avrebbe potuto prevalere rispetto a quello del primo acquirente. Nessuna garanzia esisteva nemmeno in relazione ad eventuali trascrizioni o iscrizioni (pignoramenti, sequestri, ipoteche ...) a carico del medesimo promittente venditore.

L'unico valido rimedio offerto al promissario acquirente, per reagire alle predette situazioni pregiudizievoli e all'eventuale inadempimento ingiustificato del promittente venditore a pervenire al contratto definitivo, era l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre ai sensi dell'art 2932 c.c. e la trascrizione della relativa domanda ex art 2652 n. 2 c.c..

Attraverso detto strumento, infatti, il promissario acquirente può chiedere al Giudice la pronuncia di una sentenza che determini i medesimi effetti del contratto definitivo non concluso. Tale sentenza ha natura costitutiva e prevarrà sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite nei confronti del promittente venditore, dopo la trascrizione della relativa domanda giudiziale, ciò in virtù del principio in base al quale gli effetti della sentenza retroagiscono al momento della domanda (effetto di prenotazione).

Va segnalato, inoltre, che prima delle suddette innovazioni legislative in materia di contratto preliminare, i crediti maturati dal promissario acquirente derivanti dal mancato acquisto del diritto promesso, avevano natura chirografaria, pertanto, praticamente irrecuperabili.

NOVITA' INTRODOTTE DALLA NUOVA LEGGE SULLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

La normativa su citata ha introdotto novità nell'ambito della pubblicità immobiliare, dei privilegi collegati e in materia di effetti del fallimento sul contratto preliminare di compravendita immobiliare, determinando tre

nuove norme del codice civile, gli artt. 2645 bis, 2775 bis, 2825 bis ed aggiungendo il comma quinto all'art 72 della legge fallimentare.

Il legislatore, in tal modo, ha rimediato la situazione del promissario acquirente caratterizzata da deboli tutele.

Segue una sintetica disamina del contenuto delle suddette innovazioni, anche nella prospettiva di una applicazione nell'ambito fallimentare.

1. L'art 2645 bis in combinato disposto con gli artt. 2643 e 2645 c.c., stabilisce l'obbligo della trascrizione per tutti i contratti di cui ai numeri 1,2,3,4 dell'art. 2643 c.c. purché stipulati con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Trattasi, quindi, della trascrizione di preliminari traslativi, costitutivi, o modificativi di diritti reali su beni immobili redatti nelle citate forme. La trascrizione, in sostanza, produce il medesimo effetto di prenotazione tipico delle domande giudiziali, poiché l'efficacia della trascrizione del contratto definitivo (o dell'atto che costituisce comunque esecuzione di un preliminare) retroagisce al momento della trascrizione del preliminare, allo stesso modo della sentenza emessa nel giudizio di cui all'art 2652 c.c. L'effetto immediato è quello dell'inopponibilità all'acquirente delle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il venditore dopo la trascrizione del preliminare.

2. In relazione ai crediti maturati dal promissario acquirente, nell'ipotesi di mancata esecuzione di un preliminare trascritto, è previsto un nuovo privilegio speciale immobiliare sul bene oggetto del contratto. Detto privilegio, sancito dall'art 2780 c.c. al n. 5 bis, garantisce al creditore di essere preferito agli altri nella distribuzione del ricavato dalla vendita del bene. Tale privilegio è di natura iscrizionale, poiché la sua costituzione dipende dalla trascrizione del preliminare non eseguito, ex art 2645 bis c.c..

3. L'efficacia del preliminare, sia ai fini della opponibilità rispetto alle successive trascrizioni e iscrizioni sia in relazione al privilegio immobiliare, ha una durata massima di tre anni. Al decorso del termine triennale l'efficacia del preliminare cessa considerandosi come mai prodotta. Si precisa che sono previsti due termini, uno breve di un anno, che decorre dalla data convenuta tra le parti per la stipula del contratto definitivo e uno lungo pari a tre anni, che decorre dalla data di trascrizione del preliminare, se manca una data per la stipula del definitivo.

4. Il quinto comma dell'art 72 della legge fallimentare, contiene la disciplina degli effetti dello scioglimento del preliminare trascritto a seguito di scelta ponderata dal curatore del promittente venditore. In sostanza l'innovazione legislativa introdotta da tale norma consente al promissario acquirente che abbia provveduto alla trascrizione del preliminare ex art 2645 bis c.c., nell'ipotesi in cui il curatore decida per lo scioglimento del contratto preliminare, il diritto di far valere il proprio credito nel passivo e godere del privilegio di cui all'art 2775 bis c.c., a condizione che gli effetti della trascrizione del preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento.

Prima della novità legislativa la giurisprudenza era pressoché unanime nell'annoverare il preliminare tra i contratti in corso di formazione alla data del fallimento, con la conseguente applicazione del regime di sospensione e facoltà per il curatore di decidere tra lo scioglimento ed il subentro nel contratto stesso, in caso di fallimento del promittente venditore. (art 72 4 comma L. Fall.) Ciò in virtù degli effetti meramente obbligatori e non reali del contratto preliminare .

Il nuovo comma, quindi, introduce una nuova ed importante tutela a favore del promissario acquirente, mediante il privilegio riconosciuto ai crediti derivanti dallo scioglimento del preliminare a seguito della scelta del curatore. Precedentemente tali crediti erano praticamente irrecuperabili, poiché considerati chirografari, con grave pregiudizio per il promissario acquirente.

Il predetto privilegio è subordinato a due condizioni:

- a) il preliminare deve essere trascritto ai sensi dell'art 2645 bis c.c.,
- b) gli effetti del preliminare medesimo non devono essere cessati prima della dichiarazione di fallimento.

In buona sostanza il privilegio opera solo nel caso in cui la sentenza di fallimento venga depositata entro un anno dalla data convenuta per la stipula del definitivo o entro tre anni dalla trascrizione del preliminare se non è stata fissata la data per la stipula del definitivo.

I crediti muniti di tale privilegio sono generalmente quelli relativi al versamento di una caparra ovvero del prezzo totale o parziale.

Va detto che trattandosi di scioglimento di un rapporto pendente, per effetto della facoltà esercitata dal curatore, non è dovuto alcun risarcimento del danno.

IL PROBLEMA DELLA DOPPIA ALIENAZIONE IMMOBILIARE E LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

Con la legge 28.2.1997, n. 30, è stata introdotta la possibilità della trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari del contratto preliminare che ha ad oggetto:

- la promessa di trasferimento della proprietà di beni immobili;
- la costituzione, il trasferimento, la modificazione di diritti reali immobiliari;
- la costituzione di comunione su beni immobili;
- la costituzione o modifica di servitù prediali, uso, abitazione.

La trascrizione può avvenire a condizione che il preliminare risulti da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Si può avere la trascrizione anche nel caso di atti soggetti a condizione e di atti relativi ad edifici da costruire o in corso di costruzione.

Se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni, non sia stata eseguita la trascrizione del contratto definitivo gli effetti cessano e si considerano come mai prodotti.

La trascrizione è cancellabile nel caso di accordo tra le parti o se stabilito giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

ADEMPIMENTI TRIBUTARI CONNESSI

Uno dei maggiori problemi che si pongono a chi sottoscrive un contratto preliminare è quello di distinguere con precisione il contratto preliminare proprio da quello improprio poiché con quello improprio l'acquisto del diritto negoziato si otterrà immediatamente e di conseguenza il momento impositivo per la corresponsione delle intere imposte dovute sul trasferimento immobiliare diventerà quello della stipula dello stesso.

Al contrario, nel caso di preliminare proprio va applicata la sola imposta di Registro in misura fissa in ottemperanza all'articolo 20 del DPR 131/1986 secondo il quale "l'imposta va applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati per la registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente".

La Legge 296 del 27 dicembre 2006 - cd. Finanziaria 2007 - al comma 46 ha modificato il Testo Unico dell'imposta di registro in quanto, integrando il disposto dell'art. 10 D.P.R. 26.4.1986 n. 131, inserisce anche la figura dell'agente immobiliare tra i soggetti tenuti a richiedere la registrazione delle scritture negoziali (non autenticate) stipulate a seguito della sua attività ed introducendo due nuovi obblighi in capo agli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'art. 2 della legge 3 febbraio 1989 n. 39:

- 1) quello di procedere alla registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività (come i contratti preliminari, i contratti di locazione, ecc...);
- 2) quello di essere obbligati in solido con i contraenti al pagamento dell'imposta di registro per le predette scritture private stipulate a seguito dell'attività di mediazione.

L'art. 5 secondo comma del T.U. dell'Imposta di Registro disponeva, prima del noto decreto Visco-Bersani, quanto segue: «Le scritture private non autenticate sono soggette a registrazione in caso d'uso se tutte le

disposizioni in esse contemplate sono relative ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto. Con la conseguenza che i preliminari che contenevano unicamente tali disposizioni (e non anche ad esempio caparre, che, come è noto, non sono invece soggette ad Iva) erano soggetti a registrazione solo in caso d'uso.

Viene fatto specifico riferimento alla caparra in quanto la stessa, non costituendo una forma di pagamento parziale, non è soggetta ad IVA e non determina il verificarsi del momento impositivo. Tuttavia se le somme assumono la natura di acconto del prezzo dovuto, è in quel momento che l'operazione, considerandosi effettuata, determina il momento impositivo con il contestuale assoggettamento ad imposizione come previsto per le operazioni da cui discendono (Imposta di Registro o IVA).

Nel caso dovessero verificarsi le condizioni per la registrazione del preliminare proprio la stessa costerebbe € 168,00 oltre l'imposta proporzionale prevista per la caparra confirmatoria, 0,50% (se penitenziale, 3%) e per l'acconto 3%. L'imposta proporzionale (0,5% e 3%) su caparre e acconti verrà detratta dall'imposta principale al momento della registrazione del contratto definitivo.

Di seguito si riporta uno specchietto riepilogativo delle imposte dovute al momento della stipula di un preliminare immobiliare improprio relativo ad un'abitazione.

IMPOSTE	PRIMA CASA	PRIMA CASA	ALTRE	ALTRE
	Acq. da privato	Acq. da impresa	ABITAZIONI da privato	ABITAZIONI da impresa
IVA	-	4%	-	10%
Imposta di registro	3%	168,00 euro	7%	168,00 euro
Imposta ipotecaria	168,00 euro	168,00 euro	2%	168,00 euro
Imposta catastale	168,00 euro	168,00 euro	1%	168,00 euro

LA TUTELA DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE

Allo scopo di garantire coloro che acquistano immobili da costruire, il legislatore è recentemente intervenuto con il D.Lgs 20/06/2005 n. 122 che prevede alcuni obblighi sostanziali a carico del costruttore, e in particolare:

- 1- Rilascio di una fideiussione pari al 100% delle somme riscosse o ancora da riscuotere prima o contestualmente alla stipula del contratto;
- 2- Stipula di una assicurazione decennale per danni materiali e diretti all'immobile da consegnare al trasferimento della proprietà.

Soggetti coinvolti:

Acquirente: è la persona fisica (privato, imprenditore o professionista) che si impegna all'acquisto o acquista un immobile da costruire oppure stipula un contratto, compreso il leasing, che determini l'acquisto o il trasferimento non immediato, a proprio favore o a favore di un parente entro il primo grado, della proprietà o di un altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, oppure assume obbligazioni nei confronti di una cooperativa edilizia per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisizione della titolarità di un altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire per iniziativa della società.

Costruttore: è l'imprenditore o la cooperativa edilizia che si impegna alla vendita o vende un immobile da costruire edificato direttamente o la cui realizzazione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi.

Beni oggetto della tutela: le disposizioni a garanzia dell'acquirente si applicano solo a condizione che il contratto abbia ad oggetto la compravendita di un immobile da costruire, intendendosi per tale l'immobile per il quale è stato richiesto il permesso di costruire ma non è stato ancora edificato, oppure la cui costruzione non sia ancora ultimata, essendo in uno stadio tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità.

FIDEIUSSIONE

Il costruttore o la cooperativa edilizia deve prestare all'acquirente, prima o contestualmente alla stipula del contratto, una fideiussione rilasciata da una banca, un'assicurazione o un altro soggetto autorizzato.

La fideiussione:

a - deve essere pari al 100% delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo complessivamente riscosso o, secondo quanto stabilito nel contratto, ancora da riscuotere prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento (escluse le somme oggetto di un contratto di mutuo).

b - deve garantire, in caso di crisi del costruttore, la restituzione delle somme riscosse, del valore di ogni altro corrispettivo oltre agli interessi legali maturati fino al verificarsi di tale situazione;

c - deve prevedere la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale (costruttore). Quindi le parti non possono stabilire, con un'apposita clausola contrattuale, che il fideiussore (banca, assicurazione, ecc.) sia tenuto a pagare solo dopo che il creditore (acquirente) abbia infruttuosamente tentato di recuperare il credito nei confronti del debitore (costruttore);

d - cessa di avere efficacia all'atto del trasferimento della proprietà o del diritto reale di godimento o dell'atto definitivo di assegnazione.

Il mancato rilascio della fideiussione, prima o contestualmente alla stipula del contratto, determina la nullità dello stesso, che può essere fatta valere esclusivamente dall'acquirente.

La garanzia rappresentata dalla fideiussione diventa operativa e quindi l'acquirente può escutere (incassare) la fideiussione, nel momento in cui si verifica una situazione di crisi del costruttore, e cioè:

1 - dalla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile oggetto del contratto;

2 - dalla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;

3 - dalla data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;

4 - dalla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria

L'acquirente può procedere all'escussione della fideiussione a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi, a condizione che lo stesso abbia comunicato al costruttore la volontà di recedere dal contratto (o, nelle ipotesi di procedura concorsuale, il curatore non abbia comunicato l'intenzione di subentrare nel contratto preliminare). A tal fine l'acquirente deve inviare una richiesta scritta al fideiussore, accompagnata dalla documentazione che dimostri l'ammontare delle somme e di ogni altro eventuale corrispettivo pagati al costruttore. Entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta il fideiussore deve effettuare il pagamento di quanto dovuto.

ASSICURAZIONE PER DANNI ALL'IMMOBILE

Oltre al rilascio della fideiussione, il costruttore è inoltre obbligato a stipulare, a beneficio dell'acquirente, un'assicurazione decennale avente effetto dalla data di ultimazione dei lavori.

L'assicurazione, da consegnare all'acquirente al momento del trasferimento della proprietà, è finalizzata alla copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, anche a terzi, che si manifestano dopo la stipula del contratto di compravendita o di assegnazione. I danni possono essere dovuti alla rovina totale o parziale, da gravi difetti di costruzione dell'immobile, per vizio del suolo o per difetto della costruzione.

LIMITI ALL'AZIONE REVOCATORIA

A tutela degli acquirenti sono stati introdotti anche alcuni limiti all'esercizio dell'azione revocatoria qualora il costruttore sia soggetto a procedura fallimentare.

È infatti previsto che non sono revocabili gli atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili ad uso abitativo, se effettuati al giusto prezzo (da valutare alla data di stipula del preliminare), in relazione ai quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro 12 mesi dall'acquisto o dall'ultimazione, la residenza propria o di parenti o affini entro il terzo grado.

DIRITTO DI PRELAZIONE DELL'ACQUIRENTE

In caso di fallimento del costruttore, l'acquirente che ha adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado l'immobile compreso nell'attivo fallimentare, ha diritto di prelazione per l'acquisto dello stesso all'asta, anche nel caso in cui la fideiussione sia già stata escussa. Il diritto di prelazione deve essere esercitato entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'autorità che procede alla vendita dell'immobile.

DECORRENZA DELLE DISPOSIZIONI

Le nuove norme esaminate sono entrate in vigore dal 21.7.2005. In particolare, le nuove disposizioni in materia di rilascio della garanzia fideiussoria e di assicurazione dell'immobile, si applicano ai contratti riguardanti immobili per i quali il permesso di costruire (o altra denuncia o provvedimento abilitativo) è stato richiesto dopo il 21.7.2005.

CONTENUTO MINIMO DEL PRELIMINARE DI VENDITA

Il contratto preliminare e ogni altro contratto diretto al successivo acquisto della proprietà o di un altro diritto reale di godimento sull'immobile deve contenere alcuni elementi minimi, di seguito evidenziati:

- **Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale delle parti**, nonché regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione o da certificato dell'ufficiale di stato civile;
- **denominazione o ragione sociale, sede e codice fiscale** delle persone giuridiche, delle società di persone e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo.
- **Natura dell'immobile**, Comune in cui si trova, nonché dati di identificazione catastale del terreno su cui insiste.
- **Descrizione dell'immobile** e delle relative pertinenze di uso esclusivo oggetto di trasferimento.
- **Estremi di eventuali atti d'obbligo** e convenzioni urbanistiche stipulati per ottenere il titolo abilitativo a costruire e elencazione dei vincoli previsti.
- **Caratteristiche tecniche della costruzione** con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti.
- **Tempistica massima di esecuzione dei lavori**, anche eventualmente correlata alle varie fasi di lavorazione.
- **Indicazione del prezzo complessivo** da corrispondere in denaro o del valore di ogni altro eventuale corrispettivo.
- **Termini e modalità di pagamento** con specificazione delle eventuali somme a titolo di caparra (il prezzo va pagato tramite **bonifico bancario o versamenti diretti su c/c bancari o postali** indicati dal costruttore e allo stesso intestati o tramite altre forme che assicurino la prova certa dell'avvenuto pagamento).
- **Indicazione del termine entro il quale procedere alla stipula del contratto definitivo.**
- **Estremi della fideiussione** rilasciata all'acquirente.
- Esistenza di **eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile** con indicazione dell'ammontare, del soggetto beneficiario e del titolo da cui derivano e la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi (in particolare se gli obblighi devono essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo).
- **Estremi del permesso di costruire** o della sua richiesta se non ancora rilasciato e di ogni altro titolo, denuncia, provvedimento abilitativo di costruzione.
- **Estremi identificativi delle imprese appaltatrici.**

Allegati al contratto preliminare

Al contratto devono essere **allegati**:

a - il **capitolato** nel quale vanno evidenziati le caratteristiche dei materiali da utilizzare e l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti tra le parti;

b - gli **elaborati del progetto** sulla cui base è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione del progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

Si riporta di seguito un fac-simile di preliminare.

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

1) PARTI STIPULANTI

Il promittente venditore:

Sig./ra _____

Nato/a a _____ il _____

residente a _____ () Via _____ n. _____

Cod. Fisc. _____;

nella sua qualità di legale rappresentante della società _____, con sede legale in _____ (), iscritta al registro delle imprese di _____ al numero _____, numero _____ R.E.A. e partita iva _____,

Il promettente acquirente:

Sig./ra _____

Nato/a a _____ il _____

residente a _____ () Via _____ n. _____

Cod. Fisc. _____;

Sig./ra _____

Nato/a a _____ il _____

residente a _____ () Via _____ n. _____

Cod. Fisc. _____;

se sposati, inserire il regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni)

2) OGGETTO DELLA FUTURA COMPRAVENDITA

Con il presente atto, da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, si conviene e stipula quanto segue:

la società _____, come sopra rappresentata, promette la vendita ed il/la

signor/a _____ promette l'acquisto per sé o persona o persone da nominare all'atto notarile del bene qui descritto:

unità immobiliare sita in località _____, eventuale descrizione catastale

- (descrizione dettagliata dell'abitazione) _____

- (descrizione pertinenze: garage, posti auto, cantine, ecc.) _____

_____ come da planimetria allegata (all.1)

Il venditore si impegna inoltre a cedere e comprendere nel prezzo stabilito per l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita (ad esempio: tutto il mobilio e l'arredamento come visto dalla parte acquirente ad esclusione di...)

3) PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

L'acquirente si impegna a pagare il prezzo dell'immobile nella misura stabilita di Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva.

Il prezzo viene pagato a corpo e non a misura. Il prezzo viene pagato secondo le seguenti modalità:

- a) Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva a titolo di caparra penitenziale o caparra confirmatoria al momento della sottoscrizione del preliminare; per l'importo ricevuto le parti venditrici rilasciano quietanza;
- b) Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva come prima rata entro il _____;
- c) Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva all'ultimazione dei lavori per il soffitto;
- d) Euro _____ (in lettere) oltre l'Iva alla stipula del rogito notarile.

Il pagamento delle rate in seguito alla sottoscrizione del presente contratto preliminare devono avvenire nel giorno della loro scadenza sul c/c n. _____ intestato a _____ presso la _____ (banca), Cab _____ Abi _____.

4) FIDEIUSSIONE BANCARIA (obbligatoria se il contratto riguarda immobile da costruire)

Al momento della sottoscrizione del presente atto all'acquirente sarà consegnata una fideiussione bancaria da parte del venditore rilasciata dalla banca _____ (nome banca) dell'ammontare di Euro _____ (in lettere), somma pari alla caparra penitenziale o confirmatoria, ai sensi degli artt. 2 e seguenti. del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005. Questa fideiussione cessa la sua efficacia al momento della stipula del contratto definitivo. Ulteriori fideiussioni bancarie pari alle rate da pagare, come previsto al punto 3 (prezzo e modalità di pagamento), saranno consegnate all'acquirente al momento del pagamento delle rispettive rate. La somma totale pagata sarà coperta da fideiussione bancaria fino alla stipulazione del rogito notarile. Le spese per la fideiussione bancaria sono a carico del venditore.

5) ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE (obbligatoria se il contratto riguarda immobile da costruire)

Ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto di trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere.

6) GARANZIE

Il venditore garantisce il bene compravenduto libero da ipoteche, passività immobiliari, da diritti reali di godimento spettanti a terzi ed immune da arretrati di imposte, da oneri e privilegi e da qualsiasi altro vincolo pregiudizievole; dichiarano inoltre che l'unità in oggetto è stata regolarmente assoggettata ad imposte nell'ultima dichiarazione dei redditi.

Il venditore consegna alla parte acquirente copia della seguente documentazione:

- scheda identificativa catastale;
- regolamento di condominio e tabella millesimale dell'immobile in oggetto;
- planimetria;
- concessione/licenza edilizia;
- piano di divisione materiale della porzione.

L'acquirente dichiara, al fine di godere delle agevolazioni fiscali previste (per l'acquisto prima casa), di avere la residenza (o di svolgere la propria attività) nel comune dove è situato l'immobile oggetto del presente atto (o di impegnarsi a stabilirla entro 18 mesi dalla stipulazione del rogito notarile), di non possedere altro fabbricato idoneo ad abitazione nel comune e di non possedere immobili o quote di immobili per i quali è stata ottenuta l'agevolazione fiscale.

7) CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La parte acquirente conseguirà il possesso e il godimento del bene entro e non oltre il _____ (inserire data precisa). Al momento della consegna il venditore consegnerà all'acquirente la dichiarazione di abitabilità. Alla consegna sarà redatto un protocollo. Dopo la consegna saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali e comunque tutti gli oneri relativi al cespite compravenduto.

8) ROGITO NOTARILE

Il contratto definitivo di compravendita (rogito notarile) sarà stipulato entro e non oltre il _____ (inserire data precisa) al rogito notarile, che dovrà essere effettuato, presso il notaio designato dall'acquirente.

9) PENALI

In caso di inadempimento della parte venditrice o in caso di ritardo nella consegna, la parte venditrice si obbliga di pagare all'acquirente Euro _____ (di regola l'importo che equivale all'affitto mensile di un appartamento con simili caratteristiche a quello in oggetto) per ogni mese di ritardo.

10) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti convengono che in caso di ritardo nella consegna dell'immobile l'acquirente potrà chiedere la risoluzione del contratto. In questo caso la risoluzione si verifica di diritto secondo quanto stabilito dagli artt. 1456 cc ss.

ALLEGATO "1" - planimetria ed elaborati del progetto

ALLEGATO "2" - caratteristiche tecniche della costruzione e capitolato

Letto e sottoscritto dalle parti.

_____, (luogo e data di stipula)

Il venditore: (firma) _____

L'acquirente:(firma) _____

PRELIMINARE DI AFFITTO/CESSIONE D'AZIENDA

Svolte le opportune premesse, con una particolare attenzione alle novità legislative, si è pensato di produrre in allegato un esempio di contratto preliminare d'affitto d'azienda, che consenta di evidenziare gli aspetti caratteristici del contratto preliminare in detta fattispecie negoziale. Le considerazioni che seguono sono valide anche nel caso di contratto preliminare di cessione d'azienda.

Emerge dalla lettura del contratto allegato quanto ampiamente sottolineato nel corso della presente relazione, ovvero il preliminare deve essere munito dei requisiti essenziali del contratto, poiché è un contratto a tutti gli effetti e, in particolare, deve contenere gli elementi fondamentali del definitivo, ai sensi e per gli effetti dell' art. 1325 in combinato disposto all'art 1351 c.c.. Pertanto, nel preliminare vi saranno l'accordo delle parti, la causa e l'oggetto, che si identificano con quelli del definitivo, poiché il preliminare di fatto è strumentale rispetto al complessivo interesse finale perseguito e la forma se prevista dalla legge a pena di nullità.

Il preliminare, vincolando le parti alla stipula di un successivo contratto definitivo, deve contenere gli elementi essenziali di quest'ultimo, pur lasciando alle parti la possibilità di addivenire ad ulteriori pattuizioni marginali. Inoltre, non dovrà comprendere necessariamente tutti gli elementi accessori e accidentali del definitivo, che comunque dovranno sempre scaturire da un accordo fra le parti.

Nel preliminare è opportuno indicare con precisione il termine finale entro il quale dovrà essere stipulato il definitivo o, comunque, il termine dovrà ricavarsi dal contesto così da consentire al Giudice di desumerlo nell'ipotesi insorga controversia relativamente al preliminare medesimo, alla sua esecuzione o interpretazione.

Al fine di rendere "essenziale" il termine di stipula del definitivo, sarà opportuno inserire prima dell'indicazione della data del definitivo la locuzione "entro e non oltre" (es. il contratto definitivo dovrà essere stipulato entro e non oltre il 21 luglio 2010); tale accortezza tornerà utile ai fini della risoluzione "*ipso iure*" del contratto preliminare nell'ipotesi di mancato rispetto della data prevista con termine essenziale per la stipula del definitivo. Giova osservare, inoltre, che decorso infruttuosamente il termine essenziale, il contratto si risolve di diritto senza che sia necessaria alcuna dichiarazione della parte adempiente (come invece serve nella clausola risolutiva espressa contemplante altre e diverse motivazioni per la risoluzione contrattuale).

L'inserimento del termine essenziale potrà servire, quindi, a determinare la responsabilità per l'inadempimento colpevole a concludere il definitivo nei tempi stabiliti, con possibilità per la parte adempiente di ottenere la risoluzione e il risarcimento dei danni nelle sue componenti del lucro cessante e del danno emergente.

Nel presente elaborato si è già diffusamente trattato dell'aspetto relativo ai profili di responsabilità per inadempimento chiarendo che, in materia di preliminare, ci troviamo nell'ambito della responsabilità contrattuale ex art 1218 c.c..

Di conseguenza, nell'ipotesi che si verifichi una causa di inadempimento contrattuale prevista dalla legge, o specificata nel preliminare medesimo (si veda il punto 18 del fac-simile di contratto allegato), la parte adempiente avrà diritto di agire in giudizio per ottenere la risoluzione del contratto e il risarcimento di tutti i danni patiti e patendi per la mancata stipula del definitivo. In pratica la richiesta di risarcimento potrà comprendere sia gli interessi negativi, le spese vive sostenute per le operazioni contrattuali, sia gli interessi positivi, ovvero il vantaggio economico che la parte adempiente avrebbe conseguito, se il definitivo fosse stato stipulato.

Ulteriore conseguenza della fonte contrattuale della responsabilità nel preliminare, è rappresentata dal termine di prescrizione dell'azione per agire in giudizio; essa è quella ordinaria decennale ai sensi dell'art 2946 c.c.

Va segnalato che il creditore da inadempimento può, in alternativa alla risoluzione contrattuale, agire per l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., chiedendo al Giudice la pronuncia di una sentenza che tenga stato in luogo del contratto non concluso producendo i medesimi effetti.

CONTRATTO PRELIMINARE DI AFFITTO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata a far valere ad ogni effetto di legge tra
(PARTI STIPULANTI)

Il promittente affittante:

Sig./ra _____
Nato/a a _____ il _____
residente a _____ () Via _____ n. _____
Cod. Fisc. _____;
nella sua qualità di legale rappresentante della società _____, con sede legale
in _____ (), iscritta al registro delle imprese di _____ al
numero _____, numero _____ R.E.A. e partita iva
_____.

Il promittente affittuaria:

Sig./ra _____
Nato/a a _____ il _____
residente a _____ () Via _____ n. _____
Cod. Fisc. _____;
Sig./ra _____
Nato/a a _____ il _____
residente a _____ () Via _____ n. _____
Cod. Fisc. _____;

se sposati, inserire il regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni)

premesse

-che parte promittente affittante intende concedere in affitto il proprio ramo d'azienda, avente ad oggetto l'attività di _____;

-che parte promittente affittuaria avendo dichiarato di essere interessata ad assumerla in affitto dichiara altresì di possedere i requisiti previsti dalla legge per svolgere l'attività oggetto del contratto, esonerando la parte promittente affittante da ogni responsabilità al riguardo;

-

che _____

Tutto ciò premesso e considerato che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto , si conviene e stipula quanto segue

1) OGGETTO

parte promittente affittante promette di concedere in affitto a parte promittente affittuaria che agisce per sé, persona, persone, società o enti che renderanno noti alla stipula dell'atto notarile, che promettono di assumere in affitto, il ramo d'azienda riguardante la gestione dell'attività di _____ con sede in _____.

Nell'affitto saranno compresi, tutti i mobili che arrederanno e correderanno i locali adibiti all'esercizio del ramo d'azienda, tutti i macchinari, le attrezzature e gli utensili necessari all'esercizio dell'attività in oggetto

come da elenco che le parti promittenti si impegnano congiuntamente ad esaminare, firmare ed allegare all'atto notarile di affitto di azienda a farne parte integrante e sostanziale. nell'affitto saranno compresi, inoltre, i locali in cui si svolgerà l'attività, locali ben noti alla parte promittente affittuaria.

La parte promittente affittuaria si impegnerà ad usare gli enti affittati con la diligenza del buon padre di famiglia ed a restituirli, alla scadenza dell'affitto, nello stato di normale efficienza, salvo il naturale deperimento derivante dall'uso, rendendosi responsabile per il deterioramento derivante dall'uso improprio.

Le parti promittenti convengono inoltre sin d'ora le pattuizioni di seguito specificate

2) DURATA

Il contratto definitivo di affitto di azienda avrà durata di anni tre a partire dalla data della stipula.

Alla scadenza del termine il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno, qualora non intervenga disdetta almeno sei mesi prima della scadenza da parte di una delle parti, in questa sede meglio individuate come promittenti. La comunicazione della disdetta dovrà avvenire con lettera raccomandata A/R

Le parti promittenti avranno in ogni caso facoltà di recesso anche prima di ogni scadenza contrattuale, dandone preavviso sempre a mezzo di lettera raccomandata A/R di almeno sei mesi.

3) PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Le parti promittenti convengono un canone mensile di € _____ (in lettere) oltre ad iva come per legge, da pagarsi a mezzo di rate mensili anticipate mediante bonifico bancario entro il primo giorno di ogni mese.

Il canone verrà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, attraverso semplice richiesta della parte promittente affittante.

4) PATRIMONIO AZIENDALE

Al termine del rapporto di affittanza la parte promittente affittuaria dovrà restituire alla parte promittente affittante tutti i beni locati, rinunciando a tutte le autorizzazioni relative all'esercizio dell'attività.

Relativamente ai beni strumentali e alle attrezzature eventualmente acquistati successivamente dalla parte promittente affittuaria, la parte promittente affittante si riserverà la facoltà di valutare se acquistarli al prezzo richiesto dalla parte promittente affittuaria, in caso contrario la parte promittente affittuaria provvederà al ritiro di tali beni.

5) PESI E GRAVAMI

La parte promittente affittante garantirà il pieno e pacifico godimento dell'azienda affittata, libera da ogni peso, privilegio, sequestro e/o pignoramento; in particolare solleva la parte promittente affittuaria da ogni responsabilità, oneri anche fiscali, tributi, imposte ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori alla stipula del contratto definitivo di affitto d'azienda.

6) RAPPORTI DI LAVORO

L'azienda verrà affittata libera da qualsiasi impegno ed onere anche verso eventuale personale impiegato ed operaio.

La parte promittente affittuaria si obbliga e garantisce fin d'ora che eventuali rapporti di lavoro instaurati per l'esercizio dell'azienda saranno risolti alla cessazione del contratto definitivo di affitto di azienda e si obbliga inoltre a tenere indenne e manlevata la parte promittente affittante da ogni onere e spesa, ivi comprese le spese legali, comunque derivanti o dipendenti dalle rivendicazioni che, a qualsiasi titolo, dovessero essere

azionate da parte di tali addetti anche successivamente alla risoluzione del contratto definitivo di affitto di azienda. Gli eventuali addetti dovranno essere in regola rispetto alle vigenti disposizioni di legge relative al trattamento economico, normativo retributivo e previdenziale del settore

7) OBBLIGHI E DIVIETI NELLA GESTIONE DELL'AZIENDA

L'azienda dovrà essere gestita dalla parte promittente affittuaria secondo i criteri di sana e corretta amministrazione, nel rispetto della legislazione e dei regolamenti vigenti.

La parte promittente affittuaria dovrà inoltre mantenere efficienti tutti i beni avuti in locazione con la diligenza del buon padre di famiglia come espressamente previsto dalle norme del codice civile.

La parte promittente affittuaria dichiara sin da ora di possedere tutti i requisiti previsti dalla legge per svolgere l'attività oggetto del presente contratto, esonerando la parte concedente da ogni responsabilità a riguardo.

La parte promittente affittuaria non potrà subaffittare anche solo parzialmente l'azienda stessa, cedere a terzi il contratto definitivo di affitto di azienda senza il consenso scritto della parte promittente affittante.

La parte promittente affittuaria si obbliga a stipulare adeguate polizze assicurative a copertura dei rischi di incendio, furto, danni e responsabilità civile con adeguati massimali, con obbligo di darne prova alla parte promittente affittante, su richiesta della stessa.

8) SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

Viene espressamente concordato che la parte promittente affittuaria non subentrerà in alcun contratto, credito o debito relativo all'azienda concessa in affitto ad eccezione dei contratti relativi alle utenze.

9) DENOMINAZIONE

La parte promittente affittuaria verrà espressamente autorizzata dalla parte promittente affittante all'utilizzo della insegna identificativa del ramo d'azienda.

10) CONSENSO DEL COCEDENTE PER MODIFICHE O MIGLIORIE

La parte promittente affittuaria dovrà gestire l'azienda affittata senza modificare in alcun modo la destinazione attuale e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e delle dotazioni.

Sarà fatto espresso divieto alla parte promittente affittuaria di procedere a modifiche o migliorie senza il consenso scritto della parte promittente affittante, la quale in difetto potrà pretendere la rimessa in pristino a spese dell'affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso

11) RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La parte promittente affittuaria provvederà a sue spese a volturare tempestivamente le utenze relative al telefono acqua luce gas così come resteranno di sua competenza le spese inerenti all'esercizio dell'attività.

Tutte le imposte spese e contributi relativi all'esercizio dell'attività saranno a carico della parte promittente affittuaria per tutto il periodo di durata del contratto definitivo di affitto di azienda.

Le spese di manutenzione ordinaria saranno a carico della parte promittente affittuaria mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte promittente affittante.

12) AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'

Le parti promittenti si obbligano a prestarsi reciproca e gratuita assistenza per tutte le operazioni amministrative a favore dell'una o dell'altra parte per cui necessiti l'adesione o la presenza della controparte.

13) POTERI DI CONTROLLO DELLA CONCEDENTE

La parte promittente affittante avrà diritto ai sensi dell'art 1619 c.c al controllo della corretta gestione dell'azienda affittata e all'uopo ad effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati.

14) PRELAZIONE IN CASO DI CESSIONE DI AZIENDA

La parte promittente affittante, qualora intenda alienare l'azienda durante il periodo di affitto, dovrà notificare con semplice raccomandata A/R gli estremi e le condizioni di vendita alla parte promittente affittuaria, a cui spetterà, a parità di condizioni, il diritto di prelazione che dovrà esercitare entro 30 giorni dalla notizia avutane.

15) DIVIETO DI CONCORRENZA

La parte promittente affittante per tutta la durata del contratto definitivo di affitto di azienda, si impegna a non iniziare anche per interposta persona o quale socio rappresentante di società e limitatamente al Comune in cui è sita l'attività affittata, una nuova impresa che per oggetto, ubicazione o per altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'attività affittata. La parte promittente affittuaria, a sua volta si impegna dopo la cessazione del contratto definitivo di affitto di azienda e per la durata di anni tre a decorrere dalla cessazione, a non iniziare anche per interposta persona o quale socio rappresentante di società e sempre limitatamente al comune in cui è sita l'attività affittata, una nuova impresa affine o comunque idonea a sviare la clientela dell'attività affittata.

16) TERMINI PER LA STIPULA ATTO NOTARILE

Le parti promittenti si concordano sin d'ora che l'atto notarile di affitto di azienda dovrà essere stipulato entro e non oltre il _____ presso studio notarile scelto dalla parte promittente affittante. Le parti promittenti, in relazione a quanto già riportato in premessa circa le pratiche amministrative pendenti per il rilascio delle autorizzazioni necessarie al regolare svolgimento dell'attività, concordano che il termine di cui sopra potrà essere prorogato fino al _____, intendendo tale ultima data come termine perentorio per la stipula del contratto definitivo di affitto del ramo di azienda.

17) CONDIZIONE SOSPENSIVA

Le parti promittenti concordano espressamente che l'efficacia del presente contratto è subordinata alla condizione sospensiva che:

- Venga accertata l'idoneità dei locali per l'esercizio dell'attività commerciale di _____.
- Vengano volturate e/o rilasciate tutte le autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività.
- Venga certificata la conformità degli impianti in essere alle normative vigenti al fine di garantire la voltura e/o l'intestazione delle utenze relative ai servizi di fornitura essenziali all'esercizio dell'attività commerciale suddetta.
- Venga accertato il possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività oggetto del presente accordo.

18) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti promittenti di comune accordo stabiliscono che produrranno ipso iure la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art 1456 c.c.:

- a) il mancato accertamento dell'idoneità dei locali qualora fossero necessari ulteriori interventi modificativi dello stato dell'arte dei locali al fine di renderli più funzionali all'esercizio dell'attività di _____
- b) la mancata voltura e/o rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività.

- c) La mancata certificazione dell'idoneità degli impianti in essere alle normative vigenti al fine di garantire la voltura e/o l'intestazione delle utenze relative ai servizi di fornitura essenziali all'esercizio dell'attività.
- d) Il mancato accertamento del possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività oggetto del presente accordo.

Le parti concordano espressamente che, qualora intendano avvalersi della presente clausola risolutiva, dovranno comunicarlo a mezzo di lettera raccomandata A/R.

19) CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere in relazione all'interpretazione, applicazione e all'esecuzione del presente contratto il Foro competente sarà quello di Brescia.

20) LEGGI E CONSUETUDINI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo le parti fanno riferimento alle leggi vigenti, nonché agli usi alle consuetudini in materia di affitto di azienda.

Letto e sottoscritto dalle parti.

Parte promittente affittante

parte promittente affittuaria

Per espressa approvazione ai sensi degli artt. 1341 c.c. delle premesse e degli artt. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20

Luogo e data della stipula

Parte promittente affittante

parte promittente affittuaria