

Sede provinciale di Catania

Inadempimento del contratto preliminare di vendita e condizione sospensiva unilaterale

Chi intende vendere e/o acquistare una casa si rivolge ad un'agenzia immobiliare e molto spesso a tal fine viene sottoscritta una proposta di acquisto, che se seguita da una conforme accettazione, dà luogo ad un contratto preliminare di vendita, che comporta da un lato l'obbligo del promissario acquirente di acquistare e dall'altro l'obbligo del promissario venditore di vendere al prezzo stabilito.

L'agenzia immobiliare per consolidata giurisprudenza ha il diritto a ricevere la provvigione per l'attività di intermediazione svolta allorché il suo operato incide sulla conclusione del contratto. A tal proposito l'incontro della proposta di acquisto con una conforme accettazione dà diritto all'agenzia immobiliare alla provvigione, anche se la vendita mediante rogito notarile non si verificherà.

Sono numerose le controversie giudiziarie finalizzate ad ottenere la risoluzione del contratto preliminare di vendita per inadempimento, riconducibile indirettamente o direttamente alla mancata concessione del mutuo richiesto alla banca.

Nell'ambito di un giudizio promosso dal promittente venditore per ottenere, tra le altre cose, dal Tribunale di Catania la risoluzione per grave inadempimento del contratto preliminare di compravendita, concluso con l'intermediazione dell'agenzia immobiliare mediante proposta e conforme accettazione, il promissario acquirente si è difeso sostenendo che la conclusione del contratto definitivo fosse subordinato alla concessione del mutuo a favore della parte convenuta.

Secondo quanto esplicitato in comparsa di risposta, il contratto non sarebbe stato efficace in quanto sottoposto alla condizione della concessione del mutuo. Conseguentemente, parte convenuta asseriva di non dovere nulla a parte attrice in quanto non sussisteva inadempimento a lei ascrivibile bensì semplicemente il contratto non aveva prodotto i suoi effetti e mai li avrebbe potuti produrre per il mancato avveramento della condizione sospensiva.

A sostegno della propria posizione, parte convenuta dichiarava che la concessione del mutuo costituiva condizione sospensiva unilaterale e implicita, la cui ammissibilità è anche contemplata dalla Corte di Cassazione nella pronuncia n. 3741/2013, secondo la quale la condizione unilaterale, anche se non stipulata espressamente, può emergere implicitamente, come corollario indefettibile dello scopo che la parti si propongono, allorché la sua determinazione, prevista nell'interesse di un unico contraente promani da una corretta valutazione dell'intero rapporto negoziale. La parte attrice ha rilevato che il riferimento al pagamento di una parte del prezzo pattuito con l'intervento di un istituto mutuante, non può di certo essere interpretato oggettivamente come indice di una volontà

di inserire una condizione sospensiva, atteso che le parti si sono limitate soltanto ad indicare una modalità di pagamento.

In particolare, la parte attrice ha sostenuto di non aver manifestato né in maniera implicita né tanto meno esplicita la volontà di subordinare la vendita del proprio immobile alla concessione del mutuo. Specifica, inoltre, che la mancata concessione del mutuo è dipeso dalla mancanza dei requisiti soggettivi del promissario acquirente e non di certo dalle sopravvenute condizioni per l'erogazione di mutui da parte degli istituti di credito. Di conseguenza, la condotta posta in essere dalla parte convenuta configura una chiara ipotesi di responsabilità contrattuale con conseguente diritto del promittente venditore di ottenere il risarcimento di tutti i danni subiti, in applicazione delle norme di legge.

L'elaborazione giurisprudenziale ha ammesso, con l'avallo della Suprema Corte che l'efficacia del contratto possa essere subordinata a un evento futuro ed incerto anche nell'interesse di una sola delle parti.

Tuttavia, ciò deve comunque, e anzi specialmente, essere oggetto di contrattazione tra le parti. Si legge infatti in Cassazione n. 5692/2012: "le parti, nella loro autonomia contrattuale, possono pattuire una condizione sospensiva o risolutivo nell'interesse esclusivo di uno soltanto dei contraenti occorrendo al riguardo un'espressa clausola o, quanto meno, una serie di elementi, idonei ad indurre il convincimento che si tratti di una condizione alla quale l'altra parte non abbia alcun interesse". È evidente infatti come la condizione posta nell'interesse di una sola parte (la quale, peraltro, potrebbe decidere anche di avvalersene o meno) aggravi la posizione contrattuale dell'altra parte.

Nel nostro caso l'unico riferimento al mutuo è contenuto alla clausola contrassegnata con la lettera g (che prevede che il pagamento di una parte del prezzo con l'intervento di un istituto mutuante scelto dal proponente anche previa garanzia ipotecaria concessa) del modello prestampato predisposto dall'agenzia immobiliare.

Il Tribunale di Catania nella sentenza n. 2276/18, dando ragione al promittente venditore (associato dell'UPPI di Catania) ha rilevato anche l'assenza di altri elementi della proposta di acquisto immobiliare che accennino a qualsivoglia soggezione alla concessione del mutuo né sono state aggiunte postille frutto della contrattazione di quelle parti specifiche, tali da personalizzare il regolamento contrattuale adattandolo alle peculiari esigenze delle parti contraenti. Di conseguenza la clausola g costituisce articolato della voce " Prezzo di acquisto offerto e condizioni di pagamento" .

Il Tribunale di Catania annuncia che "Quella che costituisce una mera modalità di pagamento non può trasformarsi in una condizione, per di più unilaterale ed implicita, cui sottoporre l'efficacia dell'intero contratto, violandosi altrimenti gravemente l' autonomia contrattuale dell'altro contraente che legittimamente si sarebbe potuto sottrarre a una pattuizione tanto gravosa.

Non emerge, dunque, né dal testo del contratto preliminare, né aliunde la concorde volontà delle parti di sospendere l'efficacia della compravendita al verificarsi di una siffatta condizione, quale asserita da parte convenuta. La mancata stipula del contratto definitivo costituisce pertanto inadempimento contrattuale e in quanto tale, conferisce il diritto al risarcimento del danno per la parte adempiente. In ossequio al disposto dell'art.1385 terzo comma e alla sua interpretazione a opera della Suprema Corte il promittente venditore non inadempiente che abbia ricevuto la caparra è legittimato a ritenerla a titolo di acconto agendo in giudizio per il riconoscimento del maggior danno.

Rispetto alla liquidazione di tale danno da inadempimento occorro tenere conto di due profili. Il primo profilo attiene al cosiddetto danno da incommerciabilità, ampiamente riconosciuto dalla Suprema Corte, nel pregiudizio subito dalla parte promittente venditrice non inadempiente per il vincolo cui ha prestato fede e che gli ha impedito di trasferire ad altri l'immobile.

Tuttavia non è possibile ricondurre alla parte inadempiente l'intero pregiudizio per tutto il periodo in cui l'immobile sia rimasto invenduto, bensì solo per quello della vigenza del

preliminare, e in quest'arco di tempo il danno non necessita di prova. Invero, la Cass. Civile, sez, II, 31/05/2017, n. 13792 ha affermato che: "in tema di preliminare di vendita immobiliare, al promittente venditore che agisca per la risoluzione del contratto e per il risarcimento del danno per il caso di inadempimento del proinissario acquirente deve essere liquidato il pregiudizio per la sostanziale incommerciabilità del bene nella vigenza del preliminare, la cui sussistenza è "in re ipsa" e non necessita di prova" Quanto al secondo profilo, afferiscono al danno patito da parte attrice le spese sostenute per causa del preliminare.

Pertanto, il Tribunale di Catania ha accolto interamente le richieste della parte attrice, dichiarando risolto per inadempimento il contratto preliminare di vendita condannando la parte convenuta al risarcimento dei danni e alle spese legali.

Avv. Claudia Carmen Caruso

Avv. Gaetano Fabio Fiamma