

Il contratto preliminare di compravendita d'immobile ed il termine essenziale

Si ritiene opportuno ritornare ad occuparci della natura dei **termini d'adempimento inseriti nei contratti preliminari** (i cd. "compromessi") di compravendita d' immobili.

Si rammenta in primo luogo che il cd. "compromesso" o, più correttamente, **"contratto preliminare ad effetti obbligatori"**, è accordo negoziale preliminare che "formalizza" la volontà delle parti di successivamente stipulare un contratto di compravendita.

In sostanza, con il cd. compromesso le parti venditrice ed acquirente si impegnano reciprocamente a stipulare un successivo contratto definitivo, il cui contenuto è però di regola per la gran parte già ivi concordato: infatti, pur se trattasi di un contratto appunto "preliminare" – in sostanza, di un accordo "preparatorio" – lo stesso dovrà comunque contenere in sé tutti i principali elementi essenziali del contratto definitivo che verrà in seguito stipulato.

Sotto tale aspetto, una problematica di particolare rilevanza è quella relativa proprio ai termini d'adempimento per le reciproche obbligazioni delle parti ed in particolare la natura del termine da "fissarsi", di regola già proprio nel contratto preliminare, per la stipula del contratto definitivo: frequentemente infatti nei contratti preliminari è previsto che la stipula del contratto definitivo (in buona sostanza l'atto notarile di trasferimento della proprietà) debba avvenire "entro e non oltre" una determinata data.

Ebbene, il dilemma per gli operatori del settore è il seguente: tale termine – ove così previsto – deve essere considerato come tecnicamente "essenziale" ovvero, al contrario, dovrà essere ritenuto un termine meramente "semplice"?

Le conseguenze, come noto, sono del tutto diverse a seconda infatti della natura del termine.

Ove il termine contrattualmente fissato sia da intendersi come "essenziale", il mancato previsto adempimento entro la sua scadenza comporterà inesorabilmente la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del disposto dell'art. 1457 del Codice civile, facendo infatti "scattare" un meccanismo pressoché automatico di risoluzione del rapporto conseguente al mancato adempimento ed al superamento della data di scadenza fissata – salvo che non venga invece espressa dalla parte nel cui interesse è prevista l'essenzialità del termine una precisa volontà contraria, così da escludere la risoluzione di diritto.

Nel caso in cui invece il termine sia considerato non essenziale (per semplificare, si può parlare di termine “semplice” ovvero “ordinario”), le conseguenze dell’eventuale mancato adempimento di una delle parti ad un obbligo contrattualmente previsto sarebbero ben diverse: essa potrebbe essere diffidata e cd. “messa in mora”, ma il contratto in sé rimarrebbe ancora vincolante per le parti.

Stante il frequente uso nella prassi commerciale di termini definitivi appunto come “essenziali” – non solo nel settore immobiliare - in numerose occasioni è intervenuta l’opera della giurisprudenza, la quale è giunta ad affermare che un termine per l’adempimento possa essere ritenuto come “essenziale” ai sensi e per gli effetti dell’art. 1457 c.c., solo quando, all’esito di indagine istituzionalmente riservata al giudice di merito, da condursi alla stregua delle espressioni adoperate dai contraenti e, soprattutto, della natura e dell’oggetto del contratto, risulti inequivocabilmente la volontà delle parti di ritenere perduta l’utilità economica del contratto dopo l’inutile decorso del termine medesimo.

La giurisprudenza ha infatti ritenuto che tale volontà non possa (e non debba) desumersi di per sé solo dal mero utilizzo delle parole “entro e non oltre” (troppo frequentemente purtroppo “abusate”): dovrà invece necessariamente risultare dall’oggetto del negozio ovvero da specifiche indicazioni delle parti che queste ultime hanno volutamente inteso di considerare perduta l’utilità prefissasi nel caso in cui il “perfezionamento” dell’affare dovesse avvenire oltre la scadenza temporale concordata.

In sostanza, l’essenzialità (o meno) di un termine d’adempimento di un contratto è connessa non tanto al mero uso di determinate parole, ma piuttosto alla causa del contratto ed alle ragioni e/o motivazioni (che dovranno risultare dal testo dell’accordo) che hanno indotto le parti a fissare quel dato termine.

Nel campo specifico dei trasferimenti immobiliari, la natura del termine assume poi una particolare rilevanza, vista la principale finalità del cd. “compromesso” e cioè la “calendarizzazione” delle tempistiche di conclusione dell’affare (a cui, si rammenti, è correlato il diritto del mediatore al percepimento della provvigione per l’attività svolta) anche al fine di consentire, in caso d’eventuale inadempimento di una delle parti a uno o più specifici obblighi a suo carico, all’altra parte di avvalersi rapidamente delle tutele previste dalla legge.

In conclusione, si deve ritenere che **il mancato adempimento d’un obbligo contrattuale da parte di una delle parti entro il rispettivo termine non comporta di per sé automaticamente la risoluzione del contratto preliminare**, pur se nel caso specifico sia stato testualmente previsto nel contratto che l’adempimento dovesse avvenire “entro e non oltre” tale scadenza.

Al contrario, tale effetto risolutivo potrà “scattare” solo nel caso in cui emerga inconfutabilmente che la reale volontà delle parti sia invece quella di considerare perduto l’interesse e/o l’utilità del contratto stesso qualora la sua conclusione avvenga oltre la scadenza fissata.

Sarà quindi opportuno che la scelta dei termini contrattuali sia quanto più possibile precisa ed univoca e non invece incerta ovvero interpretabile, onde evitare di lasciare spazio a contestazioni ovvero a “manovre” elusive, magari a seguito di successivi “ripensamenti”.