

## Il contratto: definizione e classificazione. Il contratto preliminare. La cessione del contratto.

### Il contratto: definizione e classificazione.

**Il contratto, ai sensi dell'art. 1321 c.c., viene definito dalla legge come «l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale».**

La definizione di contratto consente di dedurre che:

- **il contratto ha sempre contenuto patrimoniale**, donde l'esclusione, dal suo ambito, dei **rapporti familiari** (come ad es. il matrimonio)
- è un **negozio giuridico necessariamente bilaterale o plurilaterale**, in quanto presuppone l'accordo di almeno due parti.
- **la sua funzione può essere quella di costituire**, ossia dar vita ad un rapporto che prima non esisteva (ad es. costituzione di una società); **o regolare**, ossia introdurre qualsiasi modificazione di un rapporto già esistente (ad es. modificare una società da Srl a SpA) **o di estinguere**, ossia porre fine ad un rapporto preesistente (ad es. estinzione di una società).

**Gli elementi essenziali del contratto sono rappresentati :**

- **dall'accordo o consenso delle parti:** derivante dalla combinazione delle volontà degli stipulanti (**proposta e accettazione**);
- **dalla causa:** dalla funzione economico-sociale cui il contratto adempie;
- **dall'oggetto:** ossia dalla **prestazione**, che deve essere: possibile, lecito, determinato o determinabile:

**possibile:** se si tratta di cosa fisica, questa deve esistere o poter esistere; se, invece, si tratta di un comportamento umano, questo deve essere compatibile con le capacità fisiche ed intellettuali dell'individuo. La possibilità deve essere sia naturale sia giuridica, per cui, ad esempio, è impossibile oggetto di compravendita, dal punto di vista giuridico, un bene demaniale.

**lecito:** la liceità è rappresentata dalla non contrarietà dell'oggetto alla legge, all'ordine pubblico o al buon costume.

**determinato o determinabile:** ossia certo e individuato o, quanto meno, individuabile nel momento dell'esecuzione.

- **dalla forma:** quando è richiesta a pena di nullità.

### L'autonomia contrattuale

La possibilità riconosciuta ai soggetti di curare i propri interessi attraverso la conclusione di contratti viene definita autonomia contrattuale. Il significato dell'espressione emerge con chiarezza dall'art. 1322 c.c., secondo il quale **“le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge”**. L'art.1322 concede dunque una vasta gamma di libertà ai privati: libertà di compiere il contratto, di determinarne il contenuto, di scegliere il contraente, di concludere contratti non appartenenti alle categorie previste dalla legge (cd. Contratti atipici), di determinare la forma dell'atto.

### Classificazione dei contratti

I contratti possono essere classificati secondo diversi criteri.

Con riguardo alle **modalità di perfezionamento del vincolo contrattuale**, si distinguono in:

- **contratti consensuali** che si perfezionano con il semplice consenso delle parti: se ad

esempio voglio vendere la mia automobile, il contratto si perfeziona e diventa quindi vincolante quando si forma l'accordo con il compratore, indipendentemente dalla consegna dell'auto, che potrà avvenire in un secondo momento.

- **contratti reali:** tale categoria di contratti richiede, per il suo perfezionarsi, oltre al consenso delle parti, **anche la consegna della cosa (il deposito);**

In riferimento **al tempo della esecuzione**, i contratti si distinguono in:

- **contratti ad esecuzione istantanea** che sono quelli che esauriscono i loro effetti in un solo momento.
- **contratti di durata** che sono quelli la cui esecuzione si protrae nel tempo (ad es. la locazione).

Facendo invece riferimento **alla loro efficacia**, i contratti si distinguono in:

- **contratti ad effetti reali:** sono quelli che producono, come effetto, il trasferimento della proprietà di un bene determinato o il trasferimento di un diritto reale su cosa altrui (usufrutto).
- **contratti ad effetti obbligatori** che non trasferiscono proprietà o diritti, ma producono solo il sorgere di obbligazioni a carico delle parti (ad es. la vendita di cosa futura).

Un'altra classificazione dei contratti scaturisce dal **nesso tra le attribuzioni patrimoniali:**

- **contratti a prestazioni corrispettive**, caratterizzati dal fatto che il contratto genera due attribuzioni patrimoniali contrapposte e ciascuna delle parti è tenuta ad una prestazione (ad es. la compravendita);
- **contratti con prestazioni a carico di una sola parte;**

In riferimento alla **sussistenza o meno di un reciproco sacrificio**, i contratti si possono distinguere in:

- **contratti a titolo oneroso**, se alla prestazione di una parte corrisponde un sacrificio dell'altra (ad es. la compravendita);
- **contratti a titolo gratuito**, se la prestazione eseguita da una parte è fatta a favore dell'altra senza che a questa sia imposto alcun sacrificio (ad es. la donazione).

Con riferimento **alla causa**, si parla infine di:

- **contratti tipici o nominativi**, che sono quelli espressamente previsti e disciplinati dalla legge;
- **contratti atipici o innominati**, che sono quelli che non rientrano in un dato tipo di contratto previsto dal legislatore. Questi ultimi contratti, che sono rimessi alla autonomia delle parti, sono sottoposti ai **limiti del rispetto delle norme imperative, ordine pubblico e buon costume**

## **Il contratto preliminare.**

Può accadere che le parti, anziché stipulare un contratto già definito in tutti i suoi elementi, si limitino a stabilire il contenuto essenziale del contratto e a concludere un semplice **preliminare** (un'impresa edile stipula un contratto con il quale si impegna a vendere a un imprenditore un capannone industriale che sta costruendo).

**Il preliminare è un vero e proprio contratto con il quale le parti si obbligano a concludere in seguito un altro contratto, detto definitivo.**

E' da rilevare che un preliminare è sempre un contratto **con effetti solo** obbligatori, perchè non trasferisce la proprietà o un altro diritto reale ma produce solamente, a carico delle parti, **l'obbligo di concludere il contratto definitivo.**

Di regola un contratto preliminare non richiede una forma determinata; quando, però, il contratto definitivo richiede una forma essenziale (come ad es. per la vendita di immobili per i quali è prescritto l'atto pubblico), **anche il preliminare deve essere redatto, a pena di nullità, nella stessa forma del definitivo.**

Se una parte rifiuta di stipulare il contratto definitivo, si verifica **l'inadempimento del preliminare**: l'altra parte può chiedere la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento, con la condanna dell'inadempiente al risarcimento del danno o promuovere l'azione con domanda giudiziale al fine di ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, cioè la pronuncia di una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto.

**Formazione e conclusione del contratto: proposta e accettazione, offerta al pubblico. I contratti per adesione. Gli effetti del contratto. La rescissione e la risoluzione del contratto.**

-

**Formazione e conclusione del contratto: proposta e accettazione, offerta al pubblico e opzione.**

#### **Le trattative**

Le parti, in genere, danno vita ad un periodo di trattative prima del perfezionare un contratto.

**Le trattative iniziano con la proposta che, per essere idonea a costituire il vincolo contrattuale, deve essere completa, ossia deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto cui è diretta.** La proposta diventa cioè impegnativa soltanto nel momento in cui sia accettata dal destinatario.

#### **La conclusione**

**Il contratto si considera concluso nel momento in cui il proponente viene a conoscenza dell'accettazione dell'altra parte.** L'accettazione di una parte si considera conosciuta nel momento in cui arriva all'indirizzo del destinatario.

Per produrre la conclusione del contratto, **l'accettazione di una proposta deve essere conforme alla proposta**, cioè esattamente corrispondente al contenuto e alle modalità dell'offerta dell'altra parte. Quando un'accettazione è diversa dalla proposta, infatti, viene considerata come una **controproposta** e dà luogo alla conclusione del contratto soltanto se, a sua volta, viene accettata dall'altra parte.

#### **La revoca della proposta e dell'accettazione**

L'accettazione,ribadiamo, è una dichiarazione che diviene elemento perfezionativo del contratto quando è portata a conoscenza del proponente.

**L'accettazione può essere revocata, purché la revoca giunga al proponente prima dell'accettazione stessa.**

.

**Il proponente può revocare la proposta finché il contratto non sia concluso, cioè fino al momento in cui egli viene a conoscenza dell'accettazione dell'altra parte, in quanto è in questo momento che il contratto deve ritenersi concluso .**

La regola della revocabilità subisce dunque due eccezioni in caso di proposta c.d. **ferma** o **irrevocabile** e in caso di **opzione**.

## La proposta irrevocabile

La circostanza che una proposta possa essere legittimamente revocata prima della formazione dell'accordo, senza che l'altra parte ne sia neppure a conoscenza, espone l'accettante al rischio di confidare in buona fede nell'esistenza di un contratto che, giuridicamente, non esiste. Per evitare quest'incertezza, che costituisce evidentemente un ostacolo alla conclusione degli affari, il proponente può obbligarsi nei confronti dell'altra parte **a mantenere ferma l'offerta per un certo periodo di tempo**. In questo caso, un'eventuale revoca prima del termine indicato dal proponente non è possibile, o comunque non produce alcun effetto giuridico, e **la conclusione del contratto dipende esclusivamente dall'accettazione dell'altra parte**. La proposta irrevocabile lascia al destinatario un periodo di tempo per potere valutare adeguatamente la convenienza dell'affare senza che, nel frattempo, il proponente possa revocare l'offerta o modificarne il contenuto.

## La prelazione

**Il patto di prelazione è un contratto con cui un soggetto (ed. promittente) si obbliga a dare ad un altro soggetto (ed. prelazionario) la preferenza rispetto ad altri, a parità di condizioni, nella eventualità in cui decida di stipulare un determinato contratto.**

Ne consegue che il promittente, qualora intenda addivenire alla contrattazione, dovrà indirizzare la proposta prima al prelazionario e non potrà stipulare il contratto con terzi prima di averlo informato o di aver ricevuto la sua risposta.

In relazione al titolo che ne costituisce il fondamento, la prelazione può essere **convenzionale e legale**.

La prelazione **convenzionale** deriva direttamente **dalla volontà delle parti**

La prelazione **legale** è quella **stabilita dalla legge** (ad es. il diritto del coltivatore diretto di acquistare il terreno che coltiva se il proprietario decide di vendere).

## L'offerta al pubblico

Un particolare tipo di proposta è quella dell'offerta al pubblico consistente in **un'offerta diretta al pubblico fatta col sistema dei pubblici proclami** (giornali, radio, televisione, manifesti: si pensi ad es. ai distributori automatici di benzina).

A tal fine è tuttavia necessario **che l'offerta contenga gli elementi essenziali del contratto alla cui conclusione è diretta**.

## Il contratto per adesione

Nella realtà di ogni giorno è sempre più frequente, accanto alla figura del contratto isolato, quella dei contratti in serie.

I contratti in serie costituiscono un fenomeno collegato alla produzione economica su larga scala di beni e di servizi destinati ad un pubblico molto ampio di consumatori e di utenti (si pensi all' Enel, alla Telecom, alle imprese bancarie ed assicurative ecc.). Di solito le imprese che producono beni e servizi su larga scala, predispongono dei **contratti standard**, che contengono alcune **clausole uniformi** dirette a disciplinare in modo del tutto uguale una pluralità di operazioni economiche di contenuto identico.

**Il contratto per adesione è quello predisposto dal proponente e il cui contenuto non è oggetto di trattative con l'altra parte.**

Questo contratto non è dunque caratterizzato dalla fase delle trattative, ma dalla supremazia di una parte sull'altra.

Il consumatore o l'utente, se vuole procurarsi i beni o i servizi offerti dall'impresa, deve accettare **l'intero** contratto predisposto dall'altro contraente e, di regola, non può discutere o modificare le singole clausole che vi sono già contenute

Nei contratti per adesione assume una particolare importanza la disciplina relativa alle **alle clausole**

vessatorie.

**Le clausole vessatorie sono clausole che contengono alcune condizioni particolarmente vantaggiose per la parte che ha predisposto il contratto, e, viceversa, svantaggiose per l'altra parte.** Sono ad es. vessatorie le clausole che limitano la responsabilità di una parte o le attribuiscono la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto, che stabiliscono limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, che prevedono proroghe o rinnovazioni tacite del contratto e così via.

Le clausole vessatorie richiedono **a pena di nullità una specifica approvazione** scritta, cioè una sottoscrizione **autonoma e separata** da parte di chi sottoscrive il contratto; non è considerata sufficiente, quindi la sottoscrizione di una clausola finale con la quale i contraenti dichiarano di accettare senza alcuna riserva tutte le condizioni contenute nel contratto. E' da ricordare infine che nei **contratti conclusi mediante formulari o moduli prestampati, le eventuali clausole aggiunte prevalgono su quelle prestampate.**

Tali disposizioni hanno lo scopo di evitare che le imprese approfittino della disattenzione dei clienti per imporre loro, senza che essi ne siano consapevoli, condizioni particolarmente gravose.

### Gli effetti del contratto:

#### a) tra le parti

Sappiamo che, di regola, le persone sono libere di concludere o non concludere un contratto.

Una volta che è stato concluso, però, **il contratto ha forza di legge tra le parti.** L'art. 1372 afferma, infatti, che il contratto, una volta concluso, ha tra le parti la stessa forza vincolante della legge.

#### b) nei confronti dei terzi

Normalmente un contratto è vincolante per le parti, **ma non produce effetti nei confronti dei terzi,** intesi quali soggetti che non fanno parte del contratto.

### La rescissione e la risoluzione del contratto

Il codice prevede, oltre ai casi di nullità e di annullabilità, altre due cause di scioglimento dal contratto:

- **la rescissione;**
- **la risoluzione per:** inadempimento, impossibilità sopravvenuta della prestazione e per eccessiva onerosità.

#### La rescissione

L'azione di rescissione del contratto è concessa nel caso in cui **un contratto è stato concluso a condizioni inique, o visibilmente sproporzionate, per la presenza di alcune circostanze che hanno influito negativamente sulla sua formazione.**

La rescissione del contratto può essere dichiarata quando lo stesso è stato concluso **in stato di pericolo o di bisogno.**

**La rescissione di un contratto in stato di pericolo può essere chiesta quando una parte ha assunto obbligazioni a condizioni inique per la necessità, nota alla controparte, di salvare sé o altri dal pericolo attuale di un danno grave alla persona (Ad esempio,**

Tizio, rimasto ferito in un incidente stradale, s'impegna a pagare una somma eccessiva all'automobilista che lo conduce in ospedale).

Presupposti dell'azione sono:

- lo stato di pericolo in cui si trovava uno dei contraenti o un'altra persona (es.: un parente): deve trattarsi di un pericolo attuale di un danno grave alla persona;
- l'iniquità delle condizioni a cui il contraente in pericolo ha dovuto soggiacere per salvarsi dallo stato di pericolo;
- la conoscenza dello stato di pericolo da parte di colui che ne ha tratto vantaggio.

Il giudice, comunque, nel pronunciare la rescissione, può, secondo le circostanze, assegnare un equo compenso all'altra parte per l'opera prestata.

**La rescissione per lesione può invece essere chiesta quando esiste una sproporzione notevole tra le prestazioni e questa sproporzione è dovuta alla situazione di bisogno di una delle parti della quale l'altra ha approfittato.** ( Tizio, trovandosi in difficoltà economiche, svende i propri beni per realizzare denaro e Caio, consapevole della condizione di bisogno di Tizio, ne approfitta offrendo un prezzo irrisorio).

Presupposti dell'azione sono:

- ossia la sproporzione fra le due prestazioni superiore alle metà (il valore della prestazione cui è tenuta la parte danneggiata deve essere di oltre il doppio del valore della controprestazione);
- lo stato di bisogno della parte danneggiata, che va interpretato non nel senso di vera e propria indigenza, ma anche come semplice difficoltà economica;
- l'approfittamento dello stato di bisogno, ossia la consapevolezza di tale stato e la convinzione di trarne una immoderata utilità economica.

Legittimata all'azione è la parte danneggiata e **l'azione si prescrive in un anno** dalla conclusione del contratto.

### **La risoluzione del contratto**

**La risoluzione del contratto è il rimedio offerto dal legislatore nell'ipotesi in cui si riscontrino anomalie verificatesi dopo la conclusione del contratto.**

. Tre sono i casi di risoluzione disciplinati dal codice: per inadempimento, per impossibilità sopravvenuta e per eccessiva onerosità.

Comuni alle tre summenzionate ipotesi di risoluzione sono gli **effetti dello scioglimento del contratto.**

**La risoluzione per inadempimento può essere chiesta quando, in un contratto a prestazioni corrispettive, una parte si rende inadempiente alle obbligazioni contenute nel contratto, in quanto non esegue o non esegue esattamente la prestazione dovuta.**

L'altra parte potrà chiedere quindi a sua scelta:

- **chiedere giudizialmente l'adempimento**, cioè la condanna della parte inadempiente a eseguire la prestazione dovuta;
- **esercitare il diritto alla risoluzione**, cioè ottenere lo scioglimento del rapporto contrattuale, con la conseguente liberazione dagli impegni assunti e il diritto di ottenere la restituzione delle prestazioni eventualmente già eseguite;

In entrambi i casi, sarà possibile ottenere anche **il risarcimento del danno** subito per il ritardo nell'adempimento o per l'inadempimento da parte dell'altro contraente

**La risoluzione di un contratto per inadempimento può essere giudiziale e legale.**

**La risoluzione giudiziale è prodotta da una sentenza del giudice**, che accerta l'esistenza

dell'inadempimento e la sua imputabilità a una delle parti.

**La risoluzione legale si produce automaticamente quando si verificano determinate condizioni previste dalla legge.**

La risoluzione in esame ricorre soltanto nei casi di:

- **diffida ad adempiere:** consiste in un atto scritto, contenente l'**intimazione di eseguire la prestazione** entro un termine congruo (che non può essere inferiore ai 75 giorni) e l'avvertenza espressa che, in mancanza, **il contratto si risolverà automaticamente.**
- **Clausola risolutiva espressa:** con essa le parti stabiliscono espressamente che **l'inadempimento di una determinata obbligazione** contenuta nel contratto **ne produrrà automaticamente la risoluzione.**
- **Termine essenziale:** si ha quando, in base alla volontà delle parti o alla natura del contratto, **una parte deve eseguire necessariamente la sua prestazione entro un certo termine.**

**La risoluzione per impossibilità sopravvenuta si verifica quando la prestazione di una parte diviene oggettivamente impossibile.** Abbiamo visto in precedenza che, quando la prestazione che costituisce l'oggetto di un'obbligazione diviene oggettivamente impossibile e l'impossibilità non è imputabile al debitore, l'obbligazione si estingue e il debitore è liberato. Di conseguenza l'impossibilità sopravvenuta della prestazione produce anche la risoluzione del contratto. Per effetto della risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta, la parte che si è liberata dalla propria obbligazione non può pretendere dall'altra l'esecuzione della sua prestazione e deve restituire quanto eventualmente ha già ricevuto in esecuzione del contratto (se l'albergo nel quale avevo prenotato una settimana bianca viene distrutto da una frana, l'albergatore è liberato dall'obbligo di eseguire la sua prestazione, ma non può pretendere il pagamento del corrispettivo e deve restituirmi l'eventuale acconto versato).

**La risoluzione per eccessiva onerosità ricorre quando la prestazione di una parte è divenuta eccessivamente onerosa, per circostanze straordinarie e imprevedibili, rispetto alla prestazione dell'altra parte.** Nei contratti **di durata** (locazione, fornitura di servizi ecc.) può intercorrere un certo periodo di tempo tra il momento nel quale viene concluso il contratto e il momento nel quale le parti devono eseguire le reciproche prestazioni. Durante questo intervallo si possono verificare alcuni avvenimenti straordinari e imprevedibili, che modificano il rapporto tra le prestazioni delle parti e rendono eccessivamente gravosa la prestazione di una parte rispetto a quella dell'altra (ad es. una guerra improvvisa o un embargo commerciale provoca un aumento eccessivo del costo delle materie prime importate dall'estero). La risoluzione per eccessiva onerosità richiede sempre un provvedimento del giudice, che pronuncia lo scioglimento del rapporto. L'onerosità sopravvenuta della prestazione di una parte deve essere **eccessiva**, nel senso che vi deve essere uno squilibrio notevole rispetto al valore della controprestazione dell'altra.

**I contratti tipici. La compravendita. La permuta. La locazione.**

**I contratti tipici.**

I contratti tipici o nominati, come sappiamo, sono quelli espressamente disciplinati dal legislatore, in considerazione della loro maggiore diffusione.

**La compravendita.**

**La compravendita è il contratto che ha ad oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa, o di un altro diritto (ad esempio un diritto di credito), verso il corrispettivo di un prezzo.**

Il prezzo determinato o determinabile, in riferimento al contratto di compravendita, rappresenta un elemento essenziale, la cui mancata previsione costituisce causa di nullità

contrattuale.

Riguardo alla forma, di regola la vendita non è un contratto solenne e può essere conclusa in qualsiasi forma. Tuttavia quando riguarda beni immobili (o diritti reali su di essi), richiede, a pena di nullità, la forma scritta.

Di regola **la compravendita è un contratto consensuale e ad effetti reali**, in quanto si conclude con il semplice accordo delle parti e **produce immediatamente il trasferimento della proprietà o di un altro diritto**.

In alcuni casi però la vendita, pur rimanendo un contratto **consensuale**, è a **effetti obbligatori**, perchè l'accordo del venditore e del compratore **produce soltanto alcune obbligazioni a carico delle parti** (in particolare l'obbligo per il venditore di procurare la merce), mentre l'effetto reale si produce in un momento successivo.

Rientrano nelle **vendite con effetti obbligatori** le seguenti figure:

- **La vendita di cosa futura** (ad es. il raccolto di grano dell'anno prossimo), nella quale la proprietà si acquista **quando la cosa viene ad esistenza**.
- **La vendita di cosa altrui**, che ha come oggetto una cosa o un diritto che non appartengono (ancora) al venditore; il compratore diviene proprietario automaticamente della cosa o del diritto **quando il venditore a sua volta ne acquista la proprietà**.

Il contratto di compravendita comporta **a carico del venditore una serie di obblighi**:

- **consegnare la cosa al compratore** (nei contratti ad effetti reali);
- **fare acquistare al compratore la proprietà della cosa o la titolarità del diritto oggetto di scambio** (nei contratti ad efficacia obbligatoria);
- **garantire il compratore: a) dall'evizione, b) dai vizi della cosa:**

**a) l'evizione** (dal latino "evincere", che significa "sottrarre legalmente qualcosa"), ricorre quando **un'altra persona esclude o limita il diritto del compratore**, facendo valere un diritto di proprietà o un altro diritto sulla cosa acquistata dal compratore (ad es. un vicino afferma di essere proprietario della cantina annessa all'appartamento che ho acquistato o di avere una servitù di passaggio sul mio cortile). Per garanzia dall'evizione si intende pertanto che **il venditore deve assicurare al compratore l'acquisto della proprietà o del diritto, cioè che altri non sono titolari di diritti su quel bene**. Quando subisce un'evizione il compratore ha il diritto di ottenere **la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni**, oltre alla restituzione del prezzo pagato e al rimborso delle spese sostenute.

**b) i vizi della cosa:** il venditore deve garantire al compratore che la cosa venduta non presenti **difetti o imperfezioni** di carattere materiale o funzionale (un edificio costruito su terreno instabile, un cavallo da corsa cieco o zoppo...). I vizi devono essere **gravi** (devono rendere la cosa inservibile all'uso al quale è destinata o devono causare una notevole diminuzione del suo valore) e **occulti** (non conosciuti o riconoscibili con la normale diligenza da parte del compratore). Quando la cosa presenta vizi gravi e occulti il compratore ha diritto di ottenere **la risoluzione del contratto o una riduzione del prezzo e il risarcimento per i danni eventualmente causati dalla cosa viziata**. Il compratore deve però denunciare i vizi al venditore entro il termine di otto giorni dalla scoperta e chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo entro il termine (di prescrizione) di un anno dalla consegna della cosa.

**A carico del compratore ricade l'obbligo di pagare il prezzo nel momento e nel luogo stabiliti nel contratto.**

**La permuta.**

Lo scambio di un bene o di un diritto si può realizzare anche con un altro bene o un altro diritto. Dal punto di vista giuridico, questo scambio dà luogo a una permuta (l'antico baratto).

**La permuta è dunque il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà**



**di una cosa o di un altro diritto da un contraente all'altro.**

La permuta, pertanto si differenzia dalla vendita, in quanto in essa non si realizza il trasferimento del prezzo, ma solo il trasferimento di cosa con cosa.

**La locazione.**

**La locazione è il contratto con il quale una parte (detta locatore o concedente) si obbliga a fare utilizzare ad un altro soggetto (detto conduttore, inquilino, concessionario o affittuario), una cosa per un determinato periodo di tempo, in cambio di un corrispettivo (canone).**

E' importante sottolineare subito

La locazione può avere ad oggetto:

- **beni mobili** come libri, dischi, etc.; in tal caso si parlerà più propriamente di **nolo**;
- **beni immobili urbani e non urbani**;
- **beni produttivi**, come, ad esempio, fondi rustici.

Il contratto di locazione è un **contratto di durata**, perchè le obbligazioni che ne derivano sono destinate per loro natura a protrarsi nel tempo. La durata del rapporto può essere **a tempo determinato o indeterminato e di conseguenza la locazione si estingue, rispettivamente, per scadenza del termine o mediante disdetta di una delle parti.**

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di locazione venisse alienato e la locazione fosse stata iniziata prima di detta vendita, il contratto di locazione continuerà ad avere efficacia.

Dal contratto di locazione sorgono obbligazioni a carico di entrambe le parti.

Le principali **obbligazioni cui è tenuto il locatore sono:**

- **la consegna della cosa** al conduttore in buono stato di manutenzione;
- **il mantenimento della cosa in buon uso:** il locatore dovrà quindi eseguire tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono a carico del conduttore;
- **la garanzia del pacifico godimento della cosa** durante la locazione.

Le principali **obbligazioni cui è tenuto il conduttore sono:**

- **prendere in consegna la cosa**;
- **servirsene per l'uso determinato nel contratto**, con la diligenza del buon padre di famiglia;
- **corrispondere il canone** nei termini e con le modalità del contratto;
- **restituire la cosa**, alla scadenza del contratto, nello stato in cui l'ha ricevuta.

Alcuni tipi di locazione si differenziano per una speciale regolamentazione ad essi riservata dal legislatore. Distinguiamo in proposito:

- **il noleggio** o nolo, nome dato, come già accennato, alla locazione di beni mobili, tra le quali hanno particolare rilievo i mezzi di trasporto;
- **l'affitto**, che si caratterizza per il fatto di avere ad oggetto **cose produttive** (aziende, fondi rustici ecc.);
- **la locazione di immobili urbani**, che a sua volta si distingue in:

**a) locazione ad uso abitativo:** Tale disciplina è stata radicalmente modificata dalla legge 431/1998, la quale consente alle parti di determinare liberamente il canone di locazione ma il contratto dovrà durare almeno 8 anni (4+4 Viene superata, inoltre, l'automaticità dell'aggiornamento agli indici

Istat, poiché le parti possono stabilire anche quando e in che misura operare gli aggiornamenti, mentre per i contraenti che hanno fatto ricorso al canale amministrativo provvederanno gli accordi sindacali.

Ultima novità introdotta dalla legge è l'obbligo, a pena di nullità, della forma scritta.

**b) la locazione a uso non abitativo:** è quella che ha ad oggetto un immobile destinato ad un'attività industriale, commerciale o artigianale. Per questi contratti non è previsto alcun limite di legge al canone iniziale. Una volta fissato, il canone deve però rimanere invariato per tutta la durata del rapporto, salvo che sia stata prevista nel contratto un'apposita clausola che autorizzi il locatore a richiedere annualmente un aumento entro il limite del 75% della variazione Istat. Il legislatore si è invece preoccupato di garantire una certa stabilità al contratto; infatti, la durata minima è fissata in sei anni e alla prima scadenza il locatore potrà recedere solo a condizione che intenda adibire l'immobile ad abitazione o ad esercizio di un'attività propria o di un parente stretto, oppure intenda ristrutturare l'immobile. In caso di cessazione del rapporto, il conduttore ha il diritto di ricevere dal locatore un'indennità, per la perdita dell'avviamento commerciale, pari ad un certo numero di mensilità, purchè la cessazione non sia dovuta a suo recesso o a risoluzione per inadempimento. Nel caso in cui il proprietario voglia vendere l'immobile, il conduttore ha un diritto di prelazione legale, ha cioè il diritto di essere preferito, a parità di condizioni, a qualsiasi altro aspirante acquirente del bene.

### **Il leasing; l'appalto; il trasporto; il mandato.**

#### **Il leasing.**

**Il leasing o locazione finanziaria è il contratto attraverso il quale un soggetto, detto concessionario o conduttore, riceve dal concedente o locatore il diritto di utilizzare un bene determinato a fronte del pagamento di un canone periodico e con facoltà di acquistare, alla scadenza del contratto, il bene stesso, previo pagamento di un prezzo di riscatto e con l'assunzione di ogni rischio per il caso di perimento o di cattivo funzionamento del predetto bene.**

#### **Il mandato.**

Di fatto è abbastanza frequente che una persona, per curare i propri interessi, si serva della cooperazione di un'altra (un imprenditore può affidare a un agente di commercio la vendita dei propri prodotti o un cliente può dare l'incarico a una banca di pagare le proprie bollette). Per raggiungere questo risultato si ricorre, di solito, allo schema giuridico del mandato.

**Il mandato è il contratto con cui una parte (detta mandatario) assume l'obbligo di compiere uno (mandato speciale) o più atti giuridici (mandato generale) per conto di un'altra parte (detta mandante), che le ha conferito l'incarico**

Il mandato **si presume oneroso** e pertanto, se la sua gratuità non è stata concordata espressamente dalle parti, il mandatario ha diritto a un compenso per la sua attività.

#### **Il mandato può essere con e senza rappresentanza.**

**Nel mandato con rappresentanza** il mandatario, in base alla procura ricevuta dal mandante, ha il potere di agire **nell'interesse e in nome del mandante**. In questo caso, gli effetti degli atti giuridici compiuti dal mandatario- rappresentante si producono direttamente nei confronti del mandante-rappresentato, che acquista i diritti e assume gli obblighi che ne derivano **come se avesse agito personalmente**.

**Nel mandato senza rappresentanza**, invece, il mandatario agisce **per conto del mandante ma in**

**nome proprio.** In questo caso, dunque, gli effetti degli atti compiuti in esecuzione del mandato, si producono soltanto **indirettamente** nei confronti del mandante, perchè il mandatario acquista i diritti e assume gli obblighi relativi e, in seguito, li deve trasferire al mandante. Il conferimento di un mandato senza rappresentanza può presentare il vantaggio per il mandante, dal punto di vista pratico, di non comparire nei confronti dei terzi come il soggetto realmente interessato all'affare.

Il mandato può essere:

- **Generale**, quando riguarda **tutti gli atti giuridici** del mandante oppure una serie di atti di un dato tipo o in una determinata zona.
- **Speciale**, quando si riferisce **a uno o più atti giuridici determinati**.

Dal mandato derivano **obbligazioni a carico di ambo le parti**.

**Il mandatario deve:**

- eseguire l'incarico con la diligenza del buon padre di famiglia;
- non superare i limiti stabiliti nel contratto;
- osservare le istruzioni che ha eventualmente ricevuto dal mandante.

**Il mandante deve:**

- corrispondere al mandatario il compenso pattuito;
- fornire al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato;
- rimborsare al mandatario le spese sostenute e risarcirgli gli eventuali danni subiti nello svolgimento dell'incarico.

**Estinzione del mandato**

Oltre che per le cause generali di estinzione del contratto, il mandato si estingue per:

- **la scadenza del termine** eventualmente indicato nel contratto o, se è un mandato speciale, **il compimento del singolo affare** per il quale era stato conferito l'incarico al mandatario;
- **la revoca da parte del mandante, o la rinuncia da parte del mandatario.**
- **La morte o l'incapacità sopravvenuta di agire** di una delle due parti.

## I contratti reali -

**I contratti reali: il deposito regolare e irregolare, il mutuo.**

**Il deposito regolare**

**Il deposito regolare è il contratto mediante il quale una parte, (c.d. depositario) riceve dall'altra parte, (c.d. depositante) una cosa mobile con l'obbligo di custodirla e di restituirla in natura.**

Il deposito **si presume gratuito**, salvo diversa volontà delle parti.

**Il depositario deve:**

- usare, nella custodia, la diligenza del buon padre di famiglia;
- non servirsi della cosa depositata;
- restituire la cosa su richiesta del depositante;

**Il depositante deve:**

- rimborsare il depositario della spese fatte per conservare la cosa;
- pagare le spese eventualmente necessarie per la restituzione della cosa;
- ritirare la cosa depositata, a richiesta del depositario,
- pagare l'eventuale compenso pattuito;

**Il deposito si dice invece irregolare ha ad oggetto una quantità di denaro o di altre cose fungibili delle quali viene concessa al depositario la facoltà di servirsi, con l'obbligo di restituire non le stesse cose, ma la stessa quantità di esse.**

## **Il comodato**

**Il comodato è il contratto con il quale una parte, (c.d. comodante) consegna all'altra, (c.d. comodatario) una cosa mobile o immobile, affinché questa se ne serva (prestito d'uso) per un tempo o un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta, ma senza essere tenuta a pagare alcun corrispettivo (ad es. presto l'automobile ad un amico).**

La **causa** del contratto è costituita dalla **concessione gratuita dell'uso** del bene, dunque il comodato è **necessariamente gratuito**.

Il comodatario ha il diritto di utilizzare personalmente la cosa che gli è stata data in godimento, ma solo per l'uso stabilito nel contratto o desumibile dalla sua natura.

Il comodatario ha l'obbligo di **custodire e conservare la cosa** e, in considerazione della gratuità del contratto, è **responsabile in caso di perdita o danneggiamento della cosa**. Deve inoltre **restituire la cosa** alla scadenza del termine o, qualora non sia stato stabilito un termine, **non appena il comodante la richiede**.

Il comodante ha l'unico obbligo di **risarcire i danni** provocati da eventuali vizi della cosa quando, pur essendone a conoscenza, non ha avvertito il comodatario della loro esistenza.

## **Il mutuo**

**Il mutuo o prestito di consumo è il contratto con il quale una parte, (c.d. mutuante) consegna ad un'altra, (c.d. mutuatario) una determinata quantità di denaro, o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e quantità.**

Effetto essenziale del mutuo è, quindi, **il trasferimento della proprietà della cosa al mutuatario** il quale dovrà, alla scadenza, **trasferire al mutuante altrettante cose della stessa specie**.

Si tratta, in sostanza, di un **prestito di consumazione**, definito dagli economisti come “lo scambio di moneta presente e la promessa di moneta futura”. Di regola **il mutuo è un contratto oneroso** in quanto comporta, per il mutuatario, l'obbligo di corrispondere gli interessi legali sulla somma ricevuta. E' valida la pattuizione per la quale gli interessi siano dovuti in misura superiore a quella legale, purchè non in misura usuraia.

## **I contatti bancari: il deposito bancario, lo sconto e le cassette di sicurezza.**

I contratti che possono essere stipulati con gli istituti bancari sono tipiche operazioni, che per la banca sono:

- **passive**, quando la banca si indebita con la clientela;
- **attive**, quando è il cliente che si indebita con la banca;
- **accessorie** quando la banca offre dei servizi accessori ai clienti.

**Il deposito bancario rientra tra le operazioni passive ed è il contratto con il quale il cliente di un istituto bancario deposita presso lo stesso i propri risparmi.**

Detto istituto rilascia al cliente-depositante un libretto, che può essere nominativo o al portatore, sul quale vengono annotati i versamenti e i prelevamenti. Di regola, il deposito è remunerato dalla banca, con un riconoscimento di interessi a favore del depositante.

**Lo sconto è, invece, un'operazione attiva ed è il contratto con il quale la banca, alla**

**quale viene ceduto un credito non ancora scaduto che il cliente ha verso terzi, anticipa a quest'ultimo l'importo del credito.** Tipica operazione di sconto è lo sconto cambiario: il cliente cede alla banca una cambiale non ancora scaduta e la banca gli anticipa l'importo, diminuito di una somma a titolo di interessi. (ad es. cedo alla banca una cambiale fattami da un cliente per euro 1000,00 che scade tra sei mesi: la banca mi darà euro 850,00 e alla scadenza incasserà la cambiale di euro 1000,00) Pertanto, lo sconto è una cessione di credito contro corrispettivo.

**Le cassette di sicurezza rientrano tra le operazioni accessorie offerte dalla banche.** In genere, sono rappresentate da recipienti collocati in stanze corazzate dell'istituto bancario all'interno dei quali il cliente che ha stipulato il contratto può custodire ciò che ritiene con assoluta riservatezza, in quanto la banca non ha la possibilità di verificare il contenuto.

## **I contratti aleatori: le assicurazioni.**

### **L'assicurazione**

**L'assicurazione è il contratto con il quale una parte, (c.d. assicuratore), verso pagamento di una somma di danaro, detta premio, si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenuti, del danno ad esso prodotto da un sinistro, ovvero a pagare un capitale o una rendita.**

Il contratto di assicurazione può essere stipulato **contro i danni e sulla vita.**

L'assicurazione contro i **danni** copre i rischi cui sono esposti i beni o, più in generale, i diritti patrimoniali dell'assicurato. Alle assicurazioni contro i danni si applica il principio indennitario, per effetto del quale l'indennizzo dovuto dall'assicuratore non può mai superare l'entità del danno sofferto dall'assicurato. Pertanto:

- il danno risarcibile è soltanto il danno emergente: l'eventuale assicurazione del "profitto sperato" è ammessa, ma deve formare oggetto di un'espressa pattuizione;
- l'assicurazione non deve stipularsi per una somma eccedente il valore reale della cosa assicurata;
- il valore delle cose perite o danneggiate va determinato con riferimento al momento del sinistro

L'assicurazione sulla **vita** ha carattere previdenziale non indennitario. Con il contratto di assicurazione l'assicurato, attraverso il pagamento di un premio, mira a procurarsi una somma o una rendita in relazione ad un evento della vita umana. L'ammontare della somma è rimessa alla volontà dell'assicurato, e cioè dipende essenzialmente dalla previsione che egli fa dei bisogni futuri e delle possibilità attuali.

Le assicurazioni sulla vita possono distinguersi in:

- assicurazioni per il caso di morte, in cui l'assicuratore si obbliga a pagare una somma alla morte dell'assicurato;
- assicurazione per il caso di vita, in cui l'assicuratore si obbliga a pagare un capitale o una rendita ad un'epoca fissa, nel caso che l'assicurato sia ancora in vita;
- assicurazione mista in cui l'assicuratore pagherà il capitale alla morte dell'assicurato, o ad un'epoca fissa se, a tale data, l'assicurato sia ancora in vita.

**Causa** del contratto di assicurazione è il **trasferimento del** rischio dalla sfera dell'assicurato all'assicuratore. Il rischio, dunque, costituisce un elemento essenziale del contratto.

Un particolare tipo di contratto di assicurazione è rappresentato dalla c.d. **assicurazione della responsabilità civile.**

Ai sensi del decreto legislativo 7 settembre 2005 n. 209 **sono obbligati all'assicurazione:**

- I veicoli a motore senza guida di rotaie;
- le unità da diporto e i natanti muniti di motore con potenza superiore a 3 HP.

L'assicurazione dovrà comprendere i danni causati alla persona, qualunque sia il titolo in base al quale è effettuato il trasporto. Tale contratto obbliga dunque l'assicuratore a tenere indenne l'assicurato di quanto questi, in conseguenza del fatto accaduto durante il tempo dell'assicurazione, deve pagare ad un terzo, in dipendenza della responsabilità dedotta nel contratto.