

codice civile: Il contratto è l'accordo NOZIONE

DI CONTRATTO: articolo 1321 del codice

civile: Il contratto è l'accordo di due o più

parti NOZIONE DI CONTRATTO: articolo 1321

del codice civile: Il contratto è l'accordo di

due o più parti per costituire, regolare o

estinguere tra loro un rappporto giuridico

ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO:

I requisiti del contratto sono:

- 1) l'accordo patrimoniale dell'accordo delle parti è l'accordo spontaneo delle loro volontà;
- 2) la causa: è la funzione economico-sociale del contratto; individua l'utilità sociale del tipo di contratto;
- 3) l'oggetto: s'intende la prestazione, o l'insieme di prestazioni cui le parti s'impegnano ad eseguire;
- 4) la forma 4) la forma, quando risulta che è prescritta dalla legge sotto pena di nullità: libertà di forma orale, scritta (scrittura privata, scrittura privata autenticata, atto pubblico).

# CONTRATTI TIPICI E CONTRATTI ATIPICI

- “I signori Dallari si rivolgono ad una banca per ottenere un prestito e stipulano, a tal fine un contratto di mutuo”;
- “ La signorina Alessia F., studentessa, conclude un contratto di baby-sitter con la signora Giorgia L., impegnandosi a prendersi cura dei suoi bambini per tre pomeriggi la settimana.”
- In virtù del principio di **autonomia contrattuale**, art. 1322, comma 2: Le parti possono anche concludere contratti **atipici**, cioè che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare (che sono invece quelli tipici), purché siano diretti a realizzare **interessi meritevoli di tutela** secondo l'ordinamento giuridico .

# La Libertà Contrattuale Vincolata al Rispetto della Legge (**interessi meritevoli di tutela**)

Le parti sono libere di stipulare il contratto che preferiscono, con la possibilità di utilizzare uno dei modelli disciplinati dal codice civile o di ricorrere a forme contrattuali di loro “invenzione”, purché siano rispettose della legge.

I contratti **regolati dalla legge** sono definiti **contratti tipici** o **nominati**;

Quelli non contemplati dalla legge sono i **contratti atipici** o **innominati**.

Il contratto di **mutuo**, citato nel primo esempio, è un contratto **tipico**; nel secondo esempio, invece, la signora Giorgia e la signorina Alessia stipulano un **contratto atipico**.

# La Vendita: art. 1470 c.c.

*“E’ il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo.”*

E’ sicuramente uno dei contratti tipici più utilizzati nella **pratica commerciale**, ma anche **nella vita quotidiana**.

La vendita può **avere ad oggetto il trasferimento**:

- Della **proprietà di un bene**, mobile o immobile;
- Di **altro diritto**, potrebbe trattarsi di un diritto reale (vendita di un diritto di usufrutto);
- Di un **diritto su beni immateriali** (es. il diritto di sfruttamento economico di un’invenzione);
- Di un **diritto di credito**, cessione del credito ( es. cedere ad altri un credito che una persona ha nei nostri confronti.)

# La Forma

La vendita è normalmente a forma libera, a meno che non abbia per oggetto beni immobili, nel qual caso è richiesta la forma scritta a pena di nullità. Caso: “Andrea B., proprietario di un immobile adibito ad attività commerciale di vendita al pubblico, decide di venderlo; a tal fine egli propone la vendita, prima che ad altri, al locatario (causa di prelazione) di tale immobile. Avendone ottenuto un rifiuto, sia accorda per la vendita con Angelo S. provvede alla stipulazione del relativo contratto in forma scritta e procede alla sua trascrizione”.

# La Forma e la Trascrizione

La vendita di **un bene immobile** deve essere fatta in forma scritta, **a pena di nullità**; inoltre i contratti che trasferiscono la proprietà di beni devono essere resi pubblici con il mezzo della **trascrizione** in appositi registri. Proprio per questo motivo la forma scritta richiesta è quella dell'atto pubblico notarile. Una volta che le parti hanno provveduto a far trascrivere il contratto, scatta la **presunzione che i terzi ne siano a conoscenza**. I terzi saranno perciò tenuti, dopo la trascrizione, a considerare quel determinato bene non più del soggetto venditore, ma del compratore.

## I Caratteri della Vendita: effetti reali

- La vendita è un contratto consensuale:
- si perfeziona con l'accordo delle parti.

Come tutti i contratti che hanno per oggetto un trasferimento di proprietà, essa ha effetti reali:

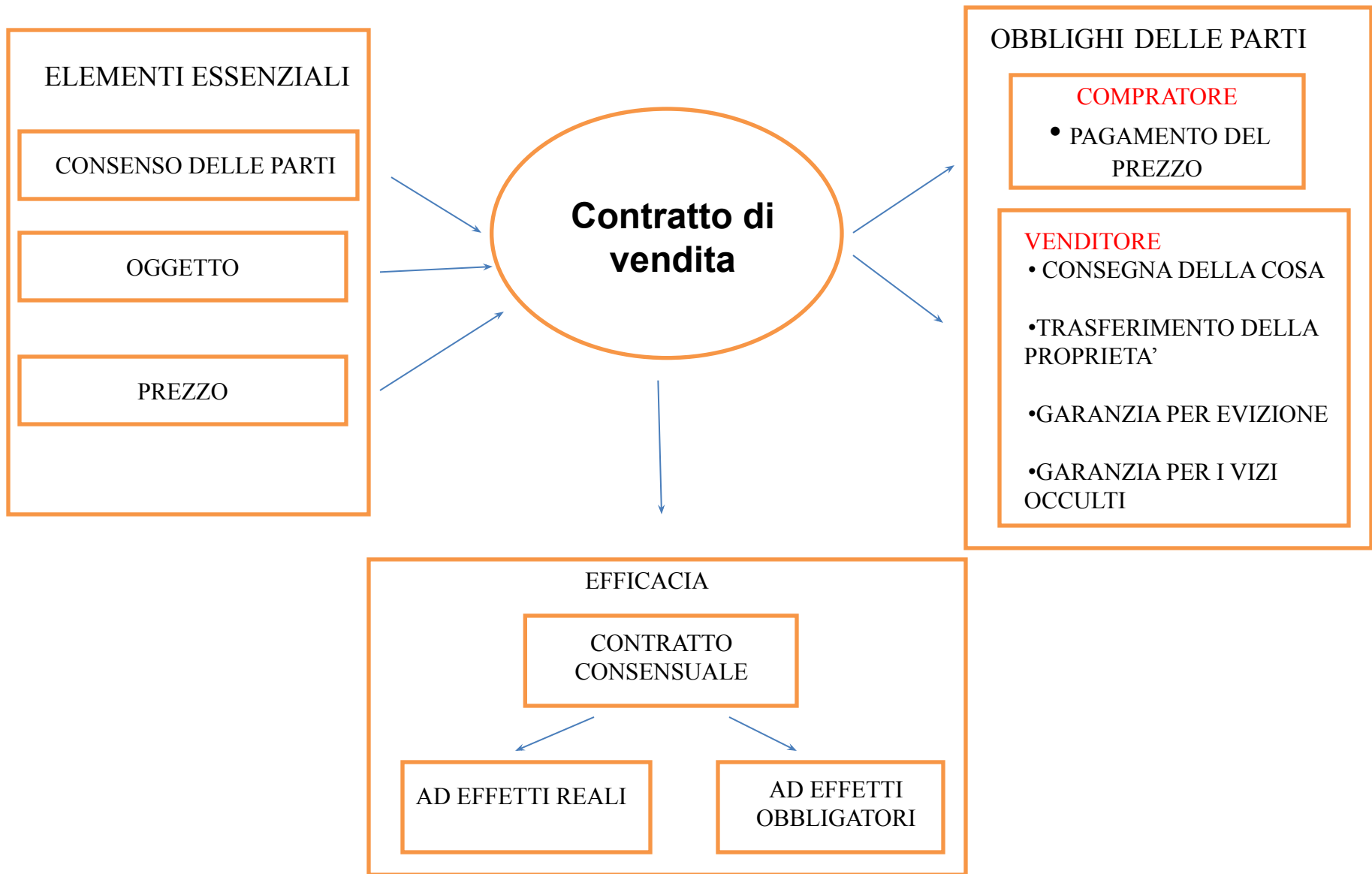
La proprietà si trasferisce nel momento stesso in cui si forma il consenso tra le parti

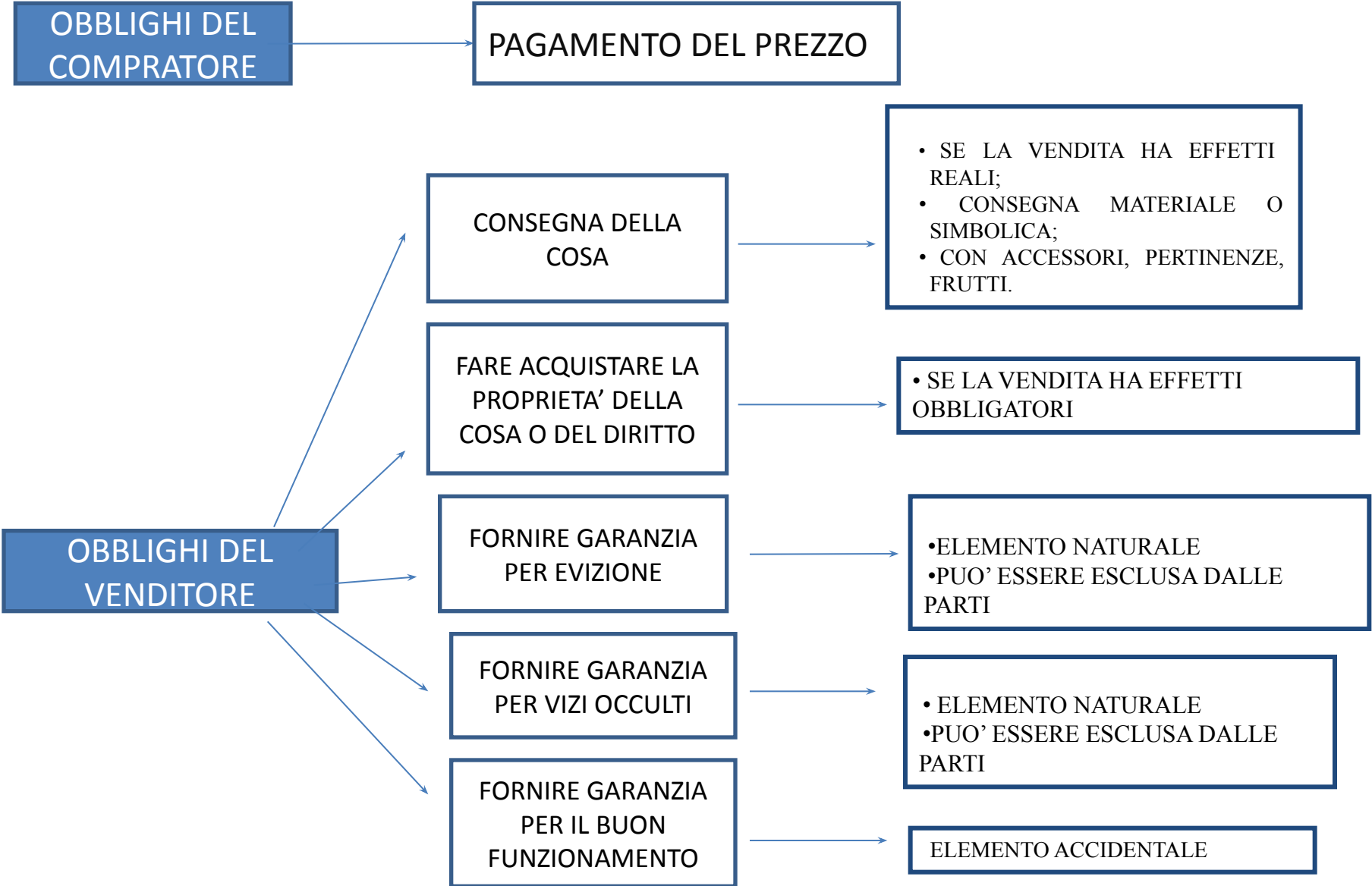


## I Caratteri della Vendita: effetti obbligatori

A volte il trasferimento del diritto si produce, anziché nel momento della conclusione del contratto, in un momento successivo: ipotesi in cui un soggetto venda una cosa futura, che deve venire ancora ad esistenza ( ad esempio: nel mese di giugno un agricoltore stipula, con una cantina vinicola della zona, un contratto di vendita dell'uva, che sarà raccolta in settembre nel suo fondo). In tali casi la vendita ha effetti obbligatori, in quanto fa sorgere obblighi tra le parti per effetto del consenso precedentemente scambiato tra loro.







## Garanzia per Evizione ART. 1483 C.C.

... Consiste quindi nell'obbligo del venditore di garantire (proteggere, tutelare) il compratore dall'eventuale perdita della proprietà del bene acquistato, qualora un soggetto terzo risulti vincitore nella causa intentata (azione di rivendicazione) per rientrare nel possesso del bene.

OBBLIGO DEL VENDITORE DI GARANTIRE AL COMPRATORE CHE L'ACQUISTO ANDRA' A BUON FINE IN QUANTO IL DIRITTO DI PROPRIETA' SUL BENE PUO' ESSERE TRASFERITO (EFFETTI REALI) SOLO DA CHI SIA L'EFFETTIVO TITOLARE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'....

### **EFFETTI**

In caso di evizione cioè di perdita del bene da parte del compratore, il venditore dovrà rimborsare al compratore il prezzo pagato oltre che risarcirgli i danni subiti.

# GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA ART. 1490 C.C.

GARANTIRE IL COMPRATORE DAI VIZI OCCULTI, OVVERO NON EVIDENTI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE.

## EFFETTI

- **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:** con la conseguente restituzione della cosa al venditore e rimborso del prezzo pagato;
- **RIDUZIONE DEL PREZZO:** tale da compensare i difetti scoperti. Il compratore deve far presenti i vizi entro otto giorni dalla loro scoperta e deve convenire in giudizio (far valere attraverso un legale) entro un anno dalla consegna della cosa

Si pensi all'ipotesi in cui un imprenditore, dopo aver acquistato un determinato MACCHINARIO PER LA SUA AZIENDA, ne accerti il cattivo funzionamento, o a quello di un soggetto che dopo aver acquistato UN MONILE D'ORO verifichi successivamente che la caratura è notevolmente inferiore a quella dichiarata. Sono da intendere come vizi quei difetti che rendono il bene venduto inidoneo all'uso cui è destinato o che ne diminuiscano in modo consistente il valore.

# LA GARANZIA DI BUON FUNZIONAMENTO

Ci troviamo di fronte a un concetto di “garanzia che ci è familiare: se compriamo un prodotto, esso è “in garanzia per un certo periodo di tempo, entro il quale noi compratori possiamo farlo sostituire o riparare senza sostenere alcuna spesa. La garanzia è oggi disciplinata dalla Direttiva Europea recepita in Italia con Decreto Legislativo n. 24 del 2/2/2002 che ha esteso la tutela, in molti casi, fino a 24 mesi dall’acquisto. La garanzia di buon funzionamento a differenza della garanzia per i vizi occulti della cosa deve essere espressamente prevista nel contratto

## Obblighi del Compratore

Il difetto deve essere fatto presente entro 30 giorni dalla scoperta.

L’azione giudiziale si prescrive entro sei mesi dalla scoperta

## La Vendita con Riserva della Proprietà: LA VENDITA A RATE

### A TUTELA DEL COMPRATORE

- IL VENDITORE PUO' CHIEDERE LO SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO PER RISOLUZIONE **SOLTANTO NEL CASO IN CUI IL COMPRATORE NON PAGHI 2 O PIU' RATE;**
- SE IL CONTRATTO VIENE RISOLTO PER INADEMPIMENTO DEL COMPRATORE IL VENDITORE DEVE RESTITUIRE LE RATE RISCOSE, SALVO IL DIRITTO AD UN EQUO COMPENSO PER L'USO DELLA COSA, OLTRE AL RISARCIMENTO DEI DANNI SUBITI.
- IL VENDITORE NON PUO' CHIEDERE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO NEL CASO DI PAGAMENTO DI UNA SOLA RATA CHE NON SUPERI L'OTTAVA PARTE DEL PREZZO.

SI PREVEDE CHE IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEL BENE VENDUTO SI ATTUA CON IL PAGAMENTO DELL'ULTIMA RATA, **anche se il compratore ottiene immediatamente il possesso (detenzione) del bene.**

Salvo acquisto a rate un computer dal rivenditore Pietro, per il prezzo di 1200 euro da pagarsi con rate mensili di 50 euro, egli diverrà immediatamente detentore del computer, ma ne acquisterà la proprietà soltanto dopo due anni, una volta pagate tutte le 24 rate.

Il compratore assume sin dalla consegna del bene il rischio del suo perimento fortuito (non attribuibile a sua responsabilità). Esempio: se dopo 2 mesi un incendio distrugge il computer Salvo sarà ugualmente tenuto a pagare tutte le rate.

- 1. Dopo aver spiegato la nozione di contratto, descrivi quali sono gli elementi essenziali del contratto (Slide 1);**
- 2. Distingui i contratti tipici dai contratti atipici (slide 2 e 3);**
- 3. Dopo aver definito il contratto di vendita, spiega attraverso uno schema quali sono i diritti che possono essere trasferiti attraverso il contratto di vendita (slide 4);**
- 4. Descrivi la forma del contratto di vendita (slide 5);**
- 5. Spiega in cosa consiste la trascrizione di un bene immobile venduto e perché è a tal fine richiesta la forma dell'atto pubblico (slide 6);**
- 6. Cosa significa che la vendita è un contratto consensuale? (slide 7);**
- 7. Distingui in cosa consistono gli effetti reali e gli effetti obbligatori della vendita (slide 7 e 8);**
- 8. Spiega in cosa consiste la garanzia per evizione e quali sono gli effetti (slide 11);**
- 9. Distingui la garanzia per i vizi della cosa venduta, dalla garanzia di buon funzionamento: Quali sono gli obblighi del compratore? (slide 12 e 13);**
- 10. In caso di vendita a rate quando avviene il trasferimento di proprietà nei riguardi del compratore? (slide 14);**
- 11. Nella vendita a rate in cosa consiste il rischio del perimento della cosa e quali sono le misure a tutela del compratore? (slide 14).**