



notai.it (home) > news > compravendita condizionata alla concessione del mutuo bancario

Compravendita condizionata alla concessione del mutuo bancario

Nelle compravendite immobiliari è fondamentale la redazione del **contratto preliminare**, nel quale le parti individuano gli elementi essenziali del negozio (immobile, prezzo e modalità di consegna e pagamento), obbligandosi alla stipula del contratto definitivo entro una certa data.



In caso di inadempimento di una delle parti, la quale si rifiuti di stipulare nei termini convenuti il definitivo, l'altra parte potrà rivolgersi al Tribunale per chiedere l'**esecuzione in forma specifica del contratto di compravendita, in base all'art. 2932 del codice civile**; potrà, cioè, chiedere al giudice di emanare una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto non concluso e che andrà debitamente trascritta nei Registri immobiliari.

CONDIZIONI SOSPENSIVE E RISOLUTIVE

E' anche possibile che la **stipula del rogito venga subordinata al verificarsi di condizioni specificate nel preliminare**, come ad esempio il rilascio delle autorizzazioni amministrative che certificano la regolarità urbanistica dell'immobile; **il mancato ottenimento delle autorizzazioni può condizionare gli effetti del contratto**, comportandone la risoluzione e l'obbligo di restituzione di quanto ricevuto da entrambe le parti.

Le condizioni contrattuali, in generale, possono essere **di tipo sospensivo o risolutivo**; nel primo caso gli effetti del contratto vengono posticipati al verificarsi della condizione, mentre nel secondo caso il contratto già efficace cessa di esserlo – cioè si risolve – per il verificarsi della condizione prevista.

CONDIZIONI POTESTATIVE

In base all'art. 1335 c.c. **è nulla** l'alienazione di un diritto o l'assunzione di un obbligo subordinata a una condizione sospensiva che la faccia dipendere dalla **mera volontà dell'alienante o del debitore, detta “meramente potestativa”**.

Il motivo della nullità sta nel fatto che per la legge non è affidabile un impegno la cui esecuzione dipende dalla mera scelta di chi lo assume.

La condizione può essere, oltre che meramente potestativa, **“casuale”** se il suo avverarsi viene fatto dipendere dalla volontà di terzi o dal caso; **“potestativa”** se dipende dalla volontà di una delle parti la quale, però, ha un interesse al suo realizzarsi ovvero ne subisce un sacrificio (altrimenti sarebbe meramente potestativa); **“mista”** se dipende in parte dal volere di un contraente ed in parte dal caso o da terzi.

CONCESSIONE DEL MUTUO COME CONDIZIONE

Tornando al preliminare di compravendita degli immobili è possibile che le parti inseriscano la **clausola che subordina l'efficacia del contratto all'erogazione del mutuo da parte di un istituto bancario** in favore del promissario acquirente per il pagamento parziale e totale del prezzo concordato.

Può considerarsi tale clausola meramente potestativa, dunque nulla, alla luce dell'art. 1335 c.c.?

Secondo la Corte di Cassazione la risposta è negativa, come chiarito nell'ordinanza n. 22046/2018, su ricorso di un soggetto **promissario acquirente di un immobile**, che era stato citato in primo grado dal promittente venditore per l'esecuzione in forma specifica del contratto definitivo non stipulato per mancato ottenimento del mutuo fondiario.

LA TESI DELLA CASSAZIONE

La Suprema Corte afferma che nel caso in cui le parti subordinano gli effetti di un contratto preliminare di compravendita immobiliare alla condizione che il promissario acquirente ottenga da un istituto bancario un mutuo per poter pagare in tutto o in parte il prezzo, **la relativa condizione è qualificabile come “mista”**, dipendendo la concessione del mutuo anche dal comportamento del promissario acquirente nell'approntare la relativa pratica.

VALIDITA' DELLA CONDIZIONE

Ne consegue che **la mancata concessione del mutuo non inficia la validità del contratto**, a nulla rilevando un eventuale comportamento omissivo del promissario acquirente, sia perché la nullità della condizione non si verifica quanto la parte tenuta condizionatamente ad una data prestazione abbia **anch'essa interesse all'avveramento della condizione**, sia perché "l'omissione di un'attività in tanto può ritenersi contraria a buona fede e costituire fonte di responsabilità, in quanto l'attività omessa costituisca oggetto di un obbligo giuridico, e la sussistenza di un siffatto obbligo deve escludersi per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo in una condizione mista".

La condizione inserita nel preliminare, che subordina la stipula del rogito alla concessione del mutuo all'acquirente, pertanto, deve ritenersi **pienamente valida ed efficace**.

pubblicato il 07/10/2018

A cura di: **Daniela D'Agostino**

PAROLE CHIAVE

compravendita immobiliare, contratto preliminare, mutuo bancario

Come valuti questa notizia?



Valutazione: **4/5**

(basata su 1 voti)

« NOTIZIA PRECEDENTE

Usufrutto dei beni ereditari e legato testamentario

NOTIZIA SUCCESSIVA»

Decadenza dalla responsabilità genitoriale

ARTICOLI CORRELATI

- | | |
|---|--------------------------------|
| ► Assegno bancario firmato dall'amministratore della società | pubblicato il 31 marzo 2020 |
| ► Mutuo ordinario, mutuo fondiario e garanzia ipotecaria | pubblicato il 28 marzo 2020 |
| ► Accertamento in giudizio della compravendita simulata | pubblicato il 24 febbraio 2020 |
| ► Compravendita di immobile pervenuto al venditore per donazione | pubblicato il 5 febbraio 2020 |
| ► Evizione dell'immobile oggetto di preliminare di compravendita | pubblicato il 24 gennaio 2020 |

Notai nelle principali città italiane

Notai a Roma	391
Notai a Milano	250
Notai a Torino	121
Notai a Napoli	116
Notai a Genova	82
Notai a Bologna	73
Notai a Palermo	71
Notai a Firenze	62
Notai a Catania	48
Notai a Verona	36
Notai a Padova	36
Notai a Bergamo	35

