

Condizione

Clausole condizionali e prassi notarile (*)

a cura di GAETANO PETRELLI

L'elaborazione di adeguate clausole di condizione sospensiva o risolutiva deve essere necessariamente preceduta da una - sia pur breve e sintetica - ricostruzione teorica dell'istituto della condizione, disciplinato dagli articoli 1353 e seguenti del codice civile. La condizione - oltre a rappresentare un argomento centrale nella teoria del negozio giuridico e del contratto in generale, come tale palestra di argomentazioni giuridiche e settore privilegiato di indagine anche nell'ambito della teoria generale del diritto (1) - costituisce, anche sotto il profilo pratico, un utilissimo strumento a disposizione dell'autonomia privata per la regolamentazione del rischio contrattuale (2), ed in genere per la realizzazione di esigenze cui, oggi, mal sopperiscono altri istituti tipici (3). Ciò anche tenuto conto del fatto che, da un lato, si prestano ad essere dedotti in condizione comportamenti di una delle parti del negozio che - per la loro incoercibilità o non patrimonialità (4) - non potrebbero costituire oggetto di obbligazione; dall'altro, la condizione consente di "amministrare le ragioni del contratto previste dalle parti contrattuali e dalle stesse valutate, ma delle quali le stesse, bilateralmente o unilateralmente, non vogliono assumere il rischio" (5).

Ciò nonostante, l'utilizzo concreto del congegno condizionale è stato finora limitato, nella pratica notarile, dovendo misurarsi con la tradizionale ricostruzione teorica dell'istituto condizionale, che - pur in presenza di un dato normativo che non contempla particolari limitazioni al riguardo - pone al centro i tradizionali requisiti della *accidentalità* e della *estrinsecità* della condizione, ritenendoli qualità "logicamente e giuridicamente indeclinabili" (6). L'analisi attenta del c.d. diritto vivente conduce tuttavia a conclusioni ben diverse: come sarà meglio *infra* precisato, la giurisprudenza, che pur si lascia spesso andare a declamazioni teoriche in ordine alla pretesa accidentalità della condizione, allorché è chiamata a decidere sulle concrete fattispecie non ha difficoltà ad applicare la disciplina della condizione a ipotesi che di estrinseco ed accidentale non hanno proprio nulla, e che sono strettamente connesse alla fase attuativa delle obbligazioni negoziali (c.d. condizione di adempimento); o ad inquadrare nel fenomeno condizionale in senso proprio numerose figure di condizioni "legalmente tipizzate", che, per espressa previsione legislativa, o per comune ammissione della dottrina e giurisprudenza dominanti, presentano carattere di essenzialità a livello tipologico o addirittura ai fini della valida configurazione della fattispecie.

In conclusione, l'analisi della giurisprudenza e della più recente dottrina conferma l'ampio spazio di operatività, nell'attività notarile, dell'istituto della condizione, che - nonostante la sopravvivenza di alcune tratte teoriche - ben si presta ad essere impiegato come strumento del quotidiano operare del notaio nella regolamentazione delle sopravvenienze contrattuali.

Note:

(*) Parte prima. L'approfondimento di altre clausole condizionali particolari sarà oggetto di un successivo articolo.

(1) Sulla tematica in oggetto, mi permetto di rinviare - per la ricostruzione della natura giuridica del congegno condizionale e del suo ruolo nell'ambito del programma negoziale - a Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, Milano, 2000.

(2) Cfr. sul punto Bessone, *Adempimento e rischio contrattuale*, Milano, 1975, p. 4; Rescio, *La traslazione del rischio contrattuale nel leasing*, Milano, 1989, p. 57 ss.; Scognamiglio C., *Interpretazione del contratto e interessi dei contraenti*, Padova, 1992, p. 260 ss.; Giampieri, *Rischio contrattuale*, in *Digesto discipline privatistiche*, sez. civ., XVIII, Torino, 1998, p. 27.

(3) Sacco-De Nova, *Il contratto*, II, Torino, 1993, p. 139-140.

(4) Carresi, *Il contratto*, I, Milano, 1987, p. 266; Maiorca, *Condizione*, in *Digesto discipline privatistiche*, sez. civ., III, Torino, 1988, p. 279; Sacco-De Nova, *Il contratto*, II, cit. p. 139, e p. 150.

(5) Costanza, *Condizione nel contratto*, in *Commentario al codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1997, p. 12.

(6) Falzea, voce "Condizione (dir. civ.)", in *Enc. giur. Treccani*, VII, Roma, 1988, p. 2.

Si schiudono, quindi, per la condizione, prospettive applicative notevoli. In un ordinamento dominato dal principio del *numerus clausus* dei diritti reali, la norma dell'art. 1357 c.c. - e quindi l'opponibilità ai terzi della pendenza condizionale - costituisce il grimaldello che permette di conformare le situazioni giuridiche reali in modo da renderle flessibili ed atte all'utilizzo strumentale al perseguimento delle finalità più svariate. È stato incisivamente affermato che, "accanto alla proprietà senza aggettivi, abbiamo la proprietà sospensivamente condizionata, e la proprietà risolutivamente condizionata. I diritti reali sono tipici: ma i diritti reali sono tre volte più numerosi di quanto siano numerosi i diritti reali puri. Ogni problema giuridico deve essere studiato due volte: per accertare come si risolve dove operino solo diritti puri; e per accertare come si risolve dove operino diritti condizionati" (7). La neutralità del congegno condizionale - che è meccanismo, come si vedrà, di struttura e non di funzione - consente quindi di avvalersi delle potenzialità effettuali scaturenti dall'art. 1357 per conseguire risultati che, secondo la dogmatica tradizionale, non erano neppure pensabili.

L'INCONSISTENZA DEI PRESUNTI REQUISITI DELLA ACCIDENTALITÀ ED ESTRINSECI- TÀ FUNZIONALE DELLA CONDIZIONE

Come sopra rilevato, la dottrina (8) ha avviato un processo di revisione dei tradizionali requisiti di accidentalità ed estrinsecità della condizione, che la giurisprudenza aveva, nelle concrete *rationes decidendi* se non nelle enunciazioni di massima, già da tempo attuato.

Quanto all'*accidentalità* - premesso che già da tempo è stata contestata radicalmente la tripartizione classica (di matrice scolastica) degli elementi del negozio in *essentialia*, *naturalia* ed *accidentalia*, sotto il profilo della sua utilità concreta (9) - la stessa non ha un significato univoco nelle esposizioni dottrinali, essendo stata configurata, volta per volta, in senso tipologico o qualificatorio (come estraneità alla struttura tipica del negozio, e quindi come non essenzialità rispetto al tipo o genere del negozio medesimo) (10), in senso strutturale (per intendere la non essenzialità rispetto alla struttura e quindi ai fini della validità dell'atto) (11), in senso effettuale (nell'ambito della contrapposizione tra coelementi necessari e coelementi accidentali di efficacia del negozio giuridico, definendo questi ultimi come quelle concause di efficacia che - a differenza dai coelementi che individuano i termini di riferimento, oggettivo e soggettivo, del negozio - non sono essenziali ai fini della struttura intrinseca dell'effetto) (12), in senso infine precettivo (c.d. prova di resistenza, ritenendosi che può qualificarsi come accidentale solo il coelemento che può mancare nel concreto programma negoziale senza che la rilevanza o l'efficacia di quest'ultimo ne siano pregiudicate) (13).

L'analisi del diritto positivo dimostra che in nessuna di tali accezioni l'accidentalità può costituire requi-

Note:

(7) Sacco-De Nova, *Il contratto*, II, cit., p. 157.

(8) Cfr. soprattutto Amadio, *La condizione di inadempimento (contributo alla teoria del negozio condizionato)*, Padova, 1996, p. 112 ss., 295 ss.; Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 71 ss., 247 ss.

(9) Carnelutti, *Teoria generale del diritto*, Roma, 1951, p. 305 ss.; Cataudella, *Sul contenuto del contratto*, Milano, 1966, p. 195 ss.; Russo, *Il termine del negozio giuridico*, Milano, 1973, p. 83 ss., spec. p. 97 ss.; Marini, *Il modus come elemento accidentale del negozio gratuito*, Milano, 1976, p. 26 ss.; Galgano, *Il negozio giuridico*, Milano, 1988, p. 128; Costanza, *Condizione nel contratto*, cit., p. 1-2.

(10) Per la definizione dell'elemento accidentale come estraneo allo schema tipico del negozio, cfr. Fadda e Bensa, Note a Windscheid, *Diritto delle pandette*, IV, Torino, 1930, p. 471; Natoli, *Della condizione nel contratto*, in *Commentario del codice civile*, diretto da d'Amelio e Finzi, libro IV, *Delle obbligazioni*, I, Firenze, 1948, p. 423; Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, s.d. (ma 1949), p. 121-122; Betti, *Teoria generale del negozio giuridico*, Torino, 1955, p. 515; Stolfi, *Teoria del negozio giuridico*, Padova, 1961, p. 13; Rescigno, *Condizione (dir. vig.)*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961, p. 763; Santoro-Passarelli, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1966 (rist. 1997), p. 193; Marini, *Il modus come elemento accidentale del negozio gratuito*, cit., p. 34 ss.; Maiorca, *Condizione*, cit., p. 276-277.

(11) Nel senso che è accidentale quell'elemento che può, indifferentemente, esserci o non esserci ai fini della perfezione e della validità del negozio, Messineo, *Manuale di diritto civile e commerciale*, I, Milano, 1957, p. 582; Barbero, *Condizione (dir. civ.)*, in *Noviss. Dig. it.*, Torino, 1959, p. 1097; Bianca, *Diritto civile, III - Il contratto*, Milano, 1984, p. 510 (che si riferisce, più specificamente alla perfezione del contratto); Carusi, *Appunti in tema di condizione*, in *Rass. dir. civ.*, 1996, p. 53.

È stato peraltro rilevato (Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, Milano, 1941, p. 67; Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 115-116) che non si possono classificare o meno sotto il profilo dell'essenzialità - e quindi in negativo sotto quello dell'accidentalità - gli elementi costitutivi ed i requisiti di validità del negozio, poiché questi ultimi non incidono sulla rilevanza dell'atto; e che non è neanche vero che i c.d. elementi accidentali non incidono sulla validità dell'atto, perché altrimenti non si potrebbe spiegare, ad esempio, come l'impossibilità della condizione possa condurre all'invalidità dell'intero negozio. Ciò non significa, ovviamente, attribuire pari rilievo alla condizione ed agli elementi indicati nell'art. 1325 c.c., ma semplicemente denunciare l'inidoneità del criterio proposto a costituire elemento definitorio della condizione.

Per una critica all'elencazione contenuta nell'art. 1325 c.c., Scognamiglio, *Dei contratti in generale*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1970, p. 65.

(12) Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 155 ss..

(13) Falzea, voce "*Condizione (dir. civ.)*", cit., p. 2.

sito della condizione. Non nel primo senso: esistono numerose fattispecie di condizioni “legalmente tipizzate” (vendita a prova, con riserva di proprietà e con patto di riscatto, donazione con riserva di disporre o sottoposta a condizione di reversibilità, donazione obnuziale, alienazioni in garanzia, ecc.) (14), cui dottrina e giurisprudenza prevalenti applicano correntemente la disciplina della condizione. Nessuna norma di legge, in effetti, richiede la scorporabilità della previsione condizionale dal tipo astratto di negozio per l'applicazione della disciplina contenuta negli articoli 1353 e seguenti del codice civile.

Sotto il profilo strutturale, si è efficacemente evidenziato che “la condizione non concorre a dare vita al negozio, che esiste prima del verificarsi di quella, ma non perché la stessa sia un elemento accidentale, bensì perché è un elemento esterno al nucleo esistenziale del negozio” (15).

Anche riguardo al profilo effettuale, se si ha riguardo all'effetto concreto, e non all'effetto astratto prodotto dal negozio (16), la nozione di accidentalità si rivela priva di efficacia normativa: la concreta efficacia di un negozio sottoposto a condizione dipende dal verificarsi della condizione al pari che da ogni altro elemento strutturale del negozio (17).

Quanto, infine, alla sopravvivenza del negozio condizionato rispetto alla c.d. prova di resistenza (consistente nell'estrapolare dallo stesso la condizione), può affermarsi che questa caratteristica, pur corrispondendo all'*id quod plerumque accidit*, non è essenziale al fenomeno condizionale: l'esame del diritto positivo dimostra che esistono, da un lato, tipi o sottotipi negoziali caratterizzati proprio dall'inerenza al negozio di una condizione, la cui assenza determinerebbe proprio l'inapplicabilità della disciplina di quel tipo o sottotipo (si pensi alla c.d. vendita a prova) (18). Inoltre, esistono tipi negoziali che non tollerano l'apposizione di condizioni, pena l'invalidità del negozio o la riconducibilità ad un tipo diverso. D'altra parte, il criterio in oggetto non potrebbe trovare applicazione ai negozi atipici (19), con ciò rivelandosi inidoneo a fondare un concetto unitario di condizione che valga sia per i negozi nominati che per quelli innominati.

Assodato che il requisito dell'accidentalità è privo di valore normativo, e non può quindi costituire un limite all'utilizzo del congegno condizionale, a conclusioni completamente diverse si giunge, invece, in relazione al diverso requisito dell'*accessorietà* della condizione rispetto al negozio giuridico; *accessorietà* che sta ad indicare la necessaria attinenza della clausola condizionale (quale elemento marginale) al negozio (quale fattispecie principale), con la conseguenza che la prima - in applicazione del principio *accessorium sequitur principale* - segue le sorti del secondo (20): pertanto, l'invalidità o l'inefficacia del negozio giuridico comporta sempre e necessariamente l'invalidità o inefficacia anche della clausola condizionale (21), mentre non è sempre vero il contrario.

Occorre ora analizzare l'ulteriore requisito dell'*estrinsecità*. Quest'ultima può essere intesa in senso funzionale o strutturale. Nella prima accezione, sulla scia di un'autorevolissima dottrina (22), si è ritenuto caratterizzante della condizione l'essere la stessa posta a servizio di un piano di interessi esterno ed incompatibile rispetto a quello proprio del negozio e della sua causa tipica. In una più recente formulazione della medesima tesi, questo c.d. interesse esterno non sarebbe, peraltro, che il medesimo interesse interno, visto in negativo (23): a fronte dell'interesse interno, identificato dalla causa del negozio, i sog-

Note:

(14) Cfr. per approfondimenti Petrelli, *La condizione “elemento essenziale” del negozio giuridico*, cit., p. 116 ss.

(15) Natoli, *Della condizione nel contratto*, in *Commentario del codice civile*, diretto da D'Amelio e Finzi, libro IV, *Delle obbligazioni*, I, Firenze, 1948, p. 421.

(16) Sulla distinzione tra effetto astratto ed effetto concreto, cfr. Rubino, *La fattispecie e gli effetti giuridici preliminari*, Milano, 1939, p. 4 ss.; Cataudella, *Note sul concetto di fattispecie giuridica*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1962, p. 458.

(17) Cfr. per approfondimenti Petrelli, *La condizione “elemento essenziale” del negozio giuridico*, cit., p. 275 ss.

(18) O, secondo una tesi minoritaria, alle c.d. promesse condizionate ad una prestazione. Sulle promesse condizionate ad una prestazione, cfr. soprattutto Gorla, *Promesse “condizionate” ad una prestazione*, in *Riv. dir. comm.*, 1968, I, p. 431 ss.; Sbisà, *La promessa al pubblico*, Milano, 1974, p. 73, nota 4, p. 90 ss., e nota 61, p. 255 ss.; Spada, *Cautio quae indiscrete loquitur: lineamenti funzionali e strutturali della promessa di pagamento*, in *Riv. dir. civ.*, 1978, I, p. 736, e p. 742, nota 173; Castiglia, *Promesse unilaterali atipiche*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, I, p. 373 ss.; Mazzara, *Promesse “condizionate” a una prestazione*, in *Rass. dir. civ.*, 1987, p. 332 ss.; Sacco-De Nova, *Il contratto*, I, cit., p. 62-63, e p. 66 ss.; D'Angelo, *Le promesse unilaterali*, Milano, 1996, p. 297 ss.; Lenzi, *Condizione, autonomia privata e funzione di autotutela*, Milano, 1996, p. 74 ss.; Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 22 ss., p. 239 ss., e p. 246 ss.; Petrelli, *La condizione “elemento essenziale” del negozio giuridico*, cit., p. 97 ss.

(19) Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 118.

(20) Perlingieri, *I negozi su beni futuri, I - La compravendita su “cosa futura”*, Napoli, 1962, p. 131, afferma correttamente che “L'accessorio non è l'inesenziale, il contingente, l'accidentale, ma ciò che non ha ragion d'essere senza il principale”. Per la distinzione tra accidentalità ed accessorietà, cfr. anche Marini, *Il modus come elemento accidentale del negozio gratuito*, cit., p. 36.

(21) In tal senso, con riferimento al *modus*, Marini, *Il modus come elemento accidentale del negozio gratuito*, cit., p. 179.

(22) Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 10 ss.

(23) Falzea, voce “Condizione (dir. civ.)”, cit., p. 2.

getti del negozio predisporrebbero un controprogramma di contenuto opposto a quello del programma negoziale (24). Senonché, questa teoria del duplice piano di interessi è stata oggetto di una critica che, ad un attento esame, appare fondata: non si vede, effettivamente, in cosa possa individuarsi l'essenza di tale controprogramma, ove si ponga mente al fatto che, se qualificato come negozio, sarebbe sprovvisto di qualsiasi effetto giuridico (a meno di ravvisarne l'effetto nel ... mancato prodursi degli effetti del primo negozio) (25). D'altra parte, non qualificandolo come negozio, il "controprogramma" rimarrebbe un *quid* di evanescente e non altrimenti definibile. Si è quindi ritenuto che, in realtà, nelle ipotesi di negozio condizionato non vi sarebbe un interesse esterno ed ulteriore rispetto a quello programmato con il negozio, bensì vi sarebbe, più semplicemente, un difetto di attualità, o una precarietà, dello stesso interesse interno negoziale (26). Si è infine evidenziato che - anche alla luce dei progressi dottrinali nell'elaborazione della teoria della causa del negozio giuridico, che, ora, è prevalentemente intesa come causa concreta, concreto interesse fondamentale programmato dalle parti del negozio - appare concettualmente la distinzione tra piani di interesse interni ed esterni, dovendosi piuttosto ravvisare un unico interesse composito all'attuazione del programma negoziale a determinate condizioni (27). La giurisprudenza, da parte sua, conferma questa impostazione, in quanto, costantemente, dà il proprio avallo a fattispecie condizionali variegata, nelle quali, volta per volta, la condizione serve per rinviare la produzione degli effetti a fronte di un interesse programmato non ancora attuale o definitivo, per realizzare o concorrere alla realizzazione dell'interesse causale, per tutelare un interesse esterno ed ulteriore ma compatibile con quello causale, per conformare lo stesso interesse causale (28).

Sotto il profilo strutturale, invece, la condizione è certamente elemento estrinseco rispetto alla fattispecie negoziale; avuto riguardo, cioè, all'evento condizionante, il medesimo è estrinseco rispetto al ciclo formativo interno della fattispecie negoziale, nel senso che la sua esistenza o meno non influisce sulla esistenza e validità del negozio, né sul contenuto del programma e degli effetti, ma unicamente sul prodursi o sul permanere dell'efficacia (29).

LA PRETESA INSCINDIBILITÀ DELLA CONDIZIONE

Altro dogma, frequentemente ripreso in dottrina, è quello della c.d. *inscindibilità* della condizione: nel quadro della concezione volontaristica del negozio giuridico, peraltro oggi sostanzialmente superata, si è ritenuto che "La dichiarazione di volontà condizionata è una sola, essa non è la dichiarazione di una prima e poi di una seconda volontà, ma la dichiarazione di una volontà avente queste o quelle peculiarità, di una volontà condizionata" (30); si è conseguentemente escluso, in dottrina, che la clausola condizionale possa essere, in qualunque momento, scorporata dal resto del programma negoziale, senza travolgere anche quest'ultimo (31). Anche di questo dogma la dottrina ha peraltro intrapreso una profonda re-

Note:

(24) Falzea, *op. e loc. ult. cit.*.

(25) Per questa critica al concetto di "controprogramma", cfr. Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 173 ss.

(26) Varrone, *Ideologia e dogmatica nella teoria del negozio giuridico*, Napoli, 1972, p. 88 ss.; Lenzi, *Condizione, autonomia privata e funzione di autotutela*, cit., p. 115-116.

(27) Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 71 ss.

(28) Cfr. riferimenti in Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 75 ss.

(29) Falzea, voce "Condizione (dir. civ.)", cit., p. 3-4; Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 355 ss. La compiuta esposizione del principio si deve già a Scialoja, *Condizione volontaria e condizione legale*, in *Saggi di vario diritto*, I, Roma, 1927, p. 12 ss., spec. p. 14: "quello che è essenziale nella condizione, e cioè la caratteristica che distingue questa determinazione accessoria dalle altre e che perciò attribuisce alla parola condizione un significato tecnico, consiste principalmente nell'influenza esercitata sull'efficacia del negozio al quale essa è apposta". La ricostruzione teorica trova, sotto questo profilo, un'importante aggancio positivo nella nozione codicistica di condizione delineata dall'art. 1353 c.c., quale evento cui le parti subordinano "l'efficacia o la risoluzione del contratto o di un singolo patto".

(30) Windscheid, *Diritto delle pandette*, trad. it. a cura di Fadda e Bensa, I, Torino, 1930, p. 284.

(31) Fadda e Bensa, Note a Windscheid, *Diritto delle pandette*, IV, cit., p. 468 ss., e p. 502; Coviello N., *Manuale di diritto civile italiano*, Milano, 1924, p. 423; Barbero, *Contributo alla teoria della condizione*, Milano, 1937, p. 13 ss.; Pugliatti, *Della istituzione di erede e dei legati*, in *Commentario del codice civile*, diretto da D'Amelio e Finzi, libro II, *Delle successioni per causa di morte e delle donazioni*, Firenze, 1941, p. 527 (ove peraltro il rilievo che "l'unità psicologica espressa nella volontà condizionata sussiste entro i limiti in cui la norma la mantiene"); Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, s.d. (ma 1949), p. 656; Betti, *Teoria generale del negozio giuridico*, Torino, 1955, p. 515-516, e p. 536; Giampiccolo, *Il contenuto atipico del testamento*, Milano, 1954, p. 158; Messineo, *Manuale di diritto civile e commerciale*, I, Milano, 1957, p. 584; ID., *Il contratto in genere*, I, Milano, 1973, p. 173-174; Fragali, *Clausole. frammenti di clausole, rapporti fra clausole e negozio*, in *Giust. civ.*, 1959, I, p. 320 ss.; Santoro-Passarelli, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1966 (rist. 1997), p. 200; Perego, *Favor legis e testamento*, Milano, 1970, p. 167; LIPARI, *Autonomia privata e testamento*, Milano, 1970, p. (segue)

visione critica, e in giurisprudenza non sono stati ravvisati ostacoli ad estrapolare la condizione c.d. unilaterale dal regolamento negoziale anche in assenza di espressa previsione pattizia. Concrete manifestazioni di "scindibilità" della condizione dal regolamento negoziale possono ravvisarsi, d'altronde, nella revoca unilaterale o bilaterale della clausola condizionale; nella disciplina della condizione illecita o impossibile, specie testamentaria; in alcuni *actus legitimi*; nell'operare della c.d. finzione di avveramento della condizione (32).

DEFINIZIONE DEL CONCETTO DI CONDIZIONE

Eliminati, quindi, i criteri sui quali la dottrina ha costruito per decenni i confini dell'istituto condizionale, si rende necessario concentrare l'attenzione sui reali criteri discretivi del fenomeno rispetto a fattispecie analoghe. La ricostruzione del concetto di condizione volontaria (33) porta a definire la stessa come segue:

- dal punto di vista del programma negoziale, si tratta di una *clausola* la cui funzione consiste nel regolare l'*an* ed il *quando* della produzione degli effetti finali del negozio in conformità alle esigenze di tutela di specifici interessi delle parti;
- dal punto di vista della fattispecie, si tratta dell'*evento* futuro ed incerto (fatto giuridico, atto o negozio), strutturalmente estrinseco rispetto al negozio già perfezionatosi nei suoi elementi costitutivi, che *incide automaticamente sull'efficacia del negozio* (34), concorrendo quale concausa alla produzione degli effetti finali (condizione sospensiva), o determinandone la risoluzione (condizione risolutiva), in nessun caso incidendo sul contenuto della programmazione di interessi e, quindi, degli effetti tipici negoziali (35);
- sotto entrambi i profili può essere definita come *coelemento marginale ed accessorio*, che non è concepibile a prescindere dalla fattispecie centrale cui accede (con conseguente applicazione del principio *accessorium sequitur principale*), e della quale determina l'efficacia o la risoluzione.

La *condizione legale*, che può anch'essa atteggiarsi nelle due forme sospensiva e risolutiva, si differenzia dalla condizione volontaria per alcuni profili: la previsione dell'evento condizionante non è nel programma negoziale, ma nella legge; è disposta a tutela di interessi incompatibili (non già delle parti, bensì) di terzi o della stessa comunità giuridica, quindi poziori ed in ogni caso prevalenti rispetto all'interesse interno negoziale; può accedere, oltre che ad una fattispecie negoziale, anche ad un effetto giuridico scaturente da altra fonte. Salve queste evidenti differenze, ricorrono nella *condicio iuris* le stesse caratteristiche sopra individuate a proposito della condizione volontaria, dovendo respingersi quelle teoriche che ritengono condizione volontaria e legale come fenomeni ontologicamente diversi (36).

Una volta assodata l'esatta estensione della categoria condizionale, occorre senz'altro ritenerne *applicabile la relativa disciplina*, nella sua interezza, a qualsiasi tipo di condizione, a prescindere dagli interessi con la stessa tutelati.

Note:

(segue nota 31)

253 ss.; Marini, *Il modus come elemento accidentale del negozio gratuito*, Milano, 1976, p. 327 ss.; Di Mauro, *Condizioni illecite e testamento*, Napoli, 1995, p. 33 ss. In giurisprudenza, nel senso dell'inscindibilità, Cass. 24 gennaio 1938 n. 236, in *Foro it.*, Rep. 1938, voce *Obbligazioni e contratti*, n. 272; Cass. 29 marzo 1938, in *Dir. beni pubbl.*, 1938, p. 353 ss.; Cass. 7 agosto 1952 n. 2561, in *Foro it.*, Rep. 1952, voce *Obbligazioni e contratti*, n. 190.

In senso critico rispetto al dogma della necessaria inscindibilità, e dell'unità psicologica della volontà condizionata, cfr. Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, Milano, 1941, p. 88-89; Bin, *La diseredazione. Contributo allo studio del contenuto del testamento*, Torino, 1966, p. 172-173; D'Antonio, *La regola sabiniiana e la pretesa inscindibilità della volontà condizionata*, in *Riv. dir. civ.*, 970, I, p. 70 ss.; Scalisi, *La revoca non formale del testamento e la teoria del comportamento concludente*, Milano, 1974, p. 459 ss.; Gardani Contursi-Lisi, *Delle disposizioni condizionali, a termine e modali*, in *Commentario al codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1997, p. 76 ss. (che sviluppa un'intuizione di Trabucchi, *Il valore attuale della regola sabiniiana*, in *Giur. it.*, 1953, I, 1, c. 844, secondo cui, in materia testamentaria, la condizione il più delle volte rispecchierebbe una "volontà aggiunta" rispetto a quella relativa alla mera attribuzione *mortis causa*).

(32) Cfr., per approfondimenti sui punti indicati nel testo, Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 165 ss.

(33) La compiuta dimostrazione teorica degli assunti enunciati nel testo non può essere, in questa sede, effettuata. Si rinvia, all'uopo, a Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 247 ss.

(34) Coglie nella "incidenza dell'avvenimento sull'efficacia del contratto" la valenza unitaria del concetto di condizione, Messineo, *Il contratto in genere*, I, cit., p. 171.

(35) È intrinseco al concetto di concausa l'incidenza solo sul se o sul quando degli effetti negoziali, ma non anche sul loro contenuto: cfr. in tal senso Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 35. Ciò vale, peraltro, anche per la condizione risolutiva: cfr. Barbero, voce "Condizione (dir. civ.)", in *Novissimo Dig. It.*, Torino, 1959, p. 1097.

(36) Cfr. sul punto, soprattutto, Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 94 ss., 129; Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 107 ss., 333 ss.

Ciò vale, evidentemente, anche per la disciplina della pendenza condizionale nei rapporti con i terzi (art. 1357 c.c.), e per la retroattività della condizione (art. 1360 c.c.): la tutela reale dell'interesse di entrambi i contraenti a disporre in pendenza della condizione discende non già dalla natura dell'interesse dedotto in condizione, ma più semplicemente dall'esigenza di non paralizzare la circolazione giuridica durante il periodo di pendenza di qualsiasi condizione. Anche la retroattività, che nasce dall'esigenza di adeguare l'efficacia negoziale in modo che l'incertezza condizionale non si ripercuota sugli interessi programmati con il negozio, non ammette limitazioni in relazione alle diverse tipologie di interessi che la condizione è diretta a tutelare.

CLAUSOLA DI CONDIZIONE SOSPENSIVA

Nell'elaborazione della clausola in esame, il notaio deve innanzitutto definire con precisione l'evento condizionante, al fine di evitare l'insorgere di possibili contenziosi sul punto, ed anche al fine di individuare con precisione la circostanza che comporterà - ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 131/1986 - l'obbligo per le parti di effettuare la denuncia all'ufficio del registro (o delle entrate), ai sensi dell'art. 19 del medesimo T.U., e di pagare quindi le imposte complementari dovute (37).

Particolare attenzione deve essere rivolta alla regolamentazione della fase della pendenza condizionale, relativamente alla quale è oggetto di viva controversia in dottrina sia l'estensione del dovere di buona fede ex art. 1358 c.c. (38), sia le conseguenze della sua violazione (in termini di obbligo di risarcimento del danno e/o di risoluzione del contratto) (39), sia il contenuto dei poteri di amministrazione (40).

Deve essere anche oggetto di attenta regolamentazione l'avveramento, o il mancato avveramento della condizione, sia ai fini pubblicitari (art. 2668 c.c.), sia per individuare le responsabilità e gli obblighi delle parti in relazione al mancato avveramento (art. 1359 c.c.). Appare opportuno, a tal fine, conferire mandato irrevocabile con rappresentanza ad un terzo, persona di fiducia di entrambe le parti, al fine di sopprimere all'eventuale indisponibilità della parte che, avendo interesse contrario all'avveramento della condizione, deve consentire alla relativa cancellazione ex art. 2668 c.c.

È infine quanto mai opportuna la previsione di una clausola compromissoria, per regolare le controversie che eventualmente potrebbero insorgere sia durante la fase di pendenza, sia a seguito dell'avveramento o mancato avveramento della condizione.

Le parti convengono di subordinare l'intera efficacia del presente contratto, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, alla condizione sospensiva di cui infra:

Art. ... (Individuazione dell'evento condizionante).

La condizione sospensiva consiste nel rilascio da parte della competente Autorità, entro il termine del, di concessione ad edificare sul terreno oggetto della compravendita. Più precisamente, la concessione edilizia dovrà consentire la realizzazione di un fabbricato ad uso, in conformità alle caratte-

Note:

(37) Sul regime fiscale della condizione sospensiva, cfr. Baralis-Boero, *La compravendita di abitazioni, in La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, II - *Aspetti civilistici*, Milano, 1986, p. 332 ss.; Petrelli, *Regime fiscale degli atti di compravendita di terreni sottoposti alla condizione sospensiva della sopravvenuta edificabilità*, in *Riv. not.*, 1995, p. 1251 ss.

L'atto sottoposto a condizione sospensiva è soggetto ad imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali, salva l'applicazione delle relative imposte proporzionali e dell'INVIM, a seguito dell'avveramento e sulla base di denuncia da effettuarsi all'ufficio competente per la registrazione entro venti giorni. Il termine è di sessanta giorni allorché l'evento dedotto in condizione consiste nella nascita o nella sopravvivenza di una persona (artt. 27 e 19 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131).

Con particolare riferimento all'INVIM, cfr., nel senso suesposto, Cass. 28 giugno 1995 n. 7260, in *Giust. civ.*, 1995, I, p. 2946; Cass. 23 luglio 1981 n. 4735, in *Rass. trib.*, 1981, II, p. 330. Nel senso che l'INVIM dovuta a seguito dell'avveramento della condizione è imposta principale e non complementare, Cass. 29 maggio 2000 n. 7069, in *Fiscovideo*.

La denuncia ex art. 19 T.U. deve essere presentata allo stesso ufficio presso cui è stato registrato l'atto sottoposto a condizione (Ris. Min. Fin. 5 giugno 1990 n. 310583), e non deve essere effettuata quando l'atto è soggetto ad imposta fissa di registro: Ris. Min. Fin. 18 gennaio 1975 n. 300006.

Se l'atto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto, l'obbligo di fatturazione scatta nel momento in cui si produrranno gli effetti traslativi o costitutivi, salvo che il corrispettivo sia pagato precedentemente (artt. 6 e 21 D.P.R. 633/1972): Ris. Min. Fin. 7 gennaio 1976 n. 503687.

L'aliquota applicabile, all'atto dell'avveramento della condizione sospensiva, sarà quella vigente al momento della formazione dell'atto (art. 27, comma 2, T.U.).

La base imponibile è costituita dal valore del bene o del diritto "alla data in cui si producono i relativi effetti traslativi o costitutivi", ai sensi dell'art. 43, comma 1, lett. a), del D.P.R. 131/1986.

(38) Cfr. Belfiore, *Pendenza negoziale e conflitti di titolarità*, in *Riv. dir. civ.*, 1971, I, p. 181 ss.; ID., *Pendenza*, in *Enc. dir.*, XXXII, Milano, 1982, p. 873 ss.; Brusciuglia, *Pendenza della condizione e comportamento secondo buona fede*, Milano, 1975; Nanni, *La buona fede contrattuale*, Padova, 1988, p. 345 ss.

(39) Cfr. sul punto Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 201, note 84 e 85.

(40) Cfr., sulla disciplina degli atti di amministrazione in pendenza della condizione, Pelosi, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, cit., p. 35 ss.; Costanza, *Condizione nel contratto*, cit., p. 136 ss.

ristiche progettuali risultanti dall'elaborato di massima che - previa visione ed approvazione - si allega al presente atto sotto la lettera "....".

Art. ... (Pendenza della condizione sospensiva).

Entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1358 del codice civile; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

A tal titolo, la parte venditrice è obbligata a richiedere il rilascio della concessione edilizia in oggetto entro il, e la parte compratrice, a sua volta, al fine di consentire l'adempimento di tale obbligo, dovrà fornirle, entro la suddetta data, gli elaborati progettuali ed ogni documento necessario, a propria cura e spese.

La parte venditrice, salvo quanto sopra stabilito, conferisce comunque mandato irrevocabile con rappresentanza al compratore affinché quest'ultimo possa comunque richiedere, in nome e per conto del mandante, il rilascio della suddetta concessione edilizia.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, come pure delle parcelle professionali necessarie ed in genere di ogni spesa inerente al rilascio della concessione sarà ad esclusivo carico della parte compratrice.

Sia la parte alienante che la parte acquirente potranno disporre dell'immobile in oggetto durante la pendenza della condizione, con i limiti di cui all'art. 1357 c.c., e senza necessità del consenso della controparte: il venditore potrà disporre con atto sottoposto alla condizione risolutiva del rilascio della concessione edilizia di cui sopra, il compratore con atto sospensivamente condizionato al rilascio della medesima concessione. L'atto di disposizione dovrà essere notificato alla controparte.

Essendo necessario al compratore l'accesso al credito bancario con congruo anticipo rispetto al momento del rilascio della concessione, la parte venditrice si obbliga ad intervenire, quale terzo datore di ipoteca, all'atto di mutuo ipotecario che lo stesso compratore dovesse stipulare, rimanendo inteso, in tal caso, che l'ipoteca rimarrà sottoposta alla condizione risolutiva del mancato avveramento della condizione. Al fine di cancellare detta condizione risolutiva accedente alla concessione di ipoteca nell'ipotesi di rilascio della concessione, vale il mandato come infra conferito per la cancellazione della condizione sospensiva ex art. 2668 c.c.

Il rischio relativo all'immobile, ai sensi dell'art. 1465, ultimo comma, del codice civile, è - durante la fase di pendenza - a carico della parte venditrice; le parti convengono espressamente che tale disciplina trova applicazione anche in caso di sopravvenuta parziale impossibilità della prestazione del venditore.

Nell'ambito dell'obbligo di buona fede di cui all'art. 1358 c.c., la parte venditrice dovrà custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e dovrà, durante la pendenza della condizione, mantenerne l'attuale destinazione economica; potrà trarre dall'immobile medesimo ogni utilità che esso può dare durante la fase di pendenza, con le seguenti precisazioni:

- il possesso ed il materiale godimento, durante la fase di pendenza, spettano alla parte venditrice, e dovranno essere trasmessi alla parte compratrice non appena la condizione si sarà avverata;

- il venditore potrà compiere, durante la fase di pendenza, ogni atto di ordinaria amministrazione relativo all'immobile in oggetto, espressamente esclusa la straordinaria amministrazione; non potrà, inoltre, locare l'immobile in oggetto né concedere sullo stesso diritti personali di godimento in genere, se non con atto sottoposto alla condizione risolutiva del rilascio della concessione edilizia in oggetto; in caso di violazione di tale divieto, si applicherà a suo carico una penale di lire, che potrà essere compensata con l'obbligo di pagamento del prezzo;

- le spese di ordinaria amministrazione sostenute durante il periodo di pendenza sono e rimangono, in ogni caso, a carico della parte venditrice, fatto salvo, in applicazione analogica dell'art. 1502 c.c. e comunque per espressa convenzione delle parti, il rimborso al venditore delle spese per le riparazioni necessarie e, nei limiti dell'aumento, delle spese che hanno aumentato il valore della cosa;

- salvo quanto sopra stabilito, per i frutti, i miglioramenti, le addizioni, si applicano nei confronti del venditore, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile che si riferiscono ai diritti ed agli obblighi dell'usufruttuario, escluso comunque ogni obbligo di inventario e cauzione o di rendiconto.

Art. ... (Mancato avveramento della condizione sospensiva).

- Nell'ipotesi in cui la concessione edilizia non dovesse essere rilasciata entro il suddetto termine del, la condizione si intenderà senz'altro mancata, rimanendo sciolte le parti contraenti dal presente contratto, a tutti gli effetti di legge;

- la condizione si considererà senz'altro avverata, ai sensi dell'art. 1359 c.c., qualora venga a mancare per causa imputabile alla parte venditrice, ovvero anche per causa imputabile alla parte compratrice, quando quest'ultima contravenga all'obbligo di buona fede;

- la parte acquirente si obbliga a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che la condizione sospensiva è mancata, al fine di ottenere l'annotamento di tale circostanza a margine della trascrizione del presente atto.

Art. ... (Averamento della condizione sospensiva).

– A seguito dell'avveramento della condizione sarà dovuto, da parte del compratore, il prezzo come sopra pattuito; correlativamente, la parte venditrice dovrà consegnare l'immobile. Il prezzo dovrà essere pagato presso il domicilio della parte venditrice o al procuratore da essa nominato; precisato che la relativa somma sarà improduttiva di interessi fino alla data di stipula dell'atto necessario per l'annotamento ex art. 2668 c.c..

Le parti espressamente convengono che il compratore sarà obbligato a pagare il prezzo al momento della stipula dell'atto di accertamento dell'avveramento della condizione, non potendo quindi essere costituito in mora prima di tale data, ed in ogni caso prima di aver ricevuto in consegna l'immobile.

– A seguito dell'avveramento della condizione sospensiva, le parti si obbligano a richiedere l'annotamento di cancellazione della condizione medesima, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2668, terzo comma, del codice civile, e a tal uopo la parte venditrice si obbliga a sottoscrivere - entro quindici giorni dall'avveramento, ed a spese della parte compratrice - apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima; in alternativa, l'atto suddetto potrà essere sottoscritto dal signor, al quale la parte venditrice conferisce sin d'ora mandato con rappresentanza perché, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fini del suddetto art. 2668 terzo comma, con promessa di rato e valido, a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto; con la precisazione che il mandatario, prima di sottoscrivere l'atto suddetto, dovrà accertarsi del previo pagamento del prezzo, ovvero incassare, in nome e per conto del mandante, il prezzo medesimo. Il mandato, essendo conferito, ai sensi dell'art. 1723, secondo comma, del codice civile, anche nell'interesse dell'odierna parte compratrice, è irrevocabile e non soggetto ad estinzione per morte o sopravvenuta incapacità del mandante.

– Gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiranno alla data odierna, per tutte le conseguenze utili ed onerose, dovendosi quindi, in tal caso, considerare la parte acquirente proprietaria sin da oggi dell'immobile compravenduto.

Art. ... (Clausola compromissoria).

Tutte le controversie relative al presente contratto, comprese quelle inerenti la sua formazione, interpretazione, esecuzione, validità e giuridica esistenza, modificazione ed estinzione, purché compromettibili in arbitri, saranno devolute alla cognizione di un collegio arbitrale, composto da tre membri, di cui i primi due saranno nominati uno da ciascuna parte in lite, ed il terzo di comune accordo dagli arbitri così nominati, ovvero, in difetto, dal Presidente del Tribunale di ... (luogo indicato dall'art. 810, comma 2, c.p.c.). Lo stesso Presidente del Tribunale nominerà l'arbitro per la parte in lite che non vi avrà provveduto nel termine previsto dall'art. 810, comma 1, c.p.c..

Qualora le parti in lite siano più di due, la controversia sarà devoluta alla cognizione di un arbitro unico, nominato d'accordo tra le parti, o in difetto, dal Presidente del Tribunale di (come sopra).

Il collegio arbitrale o l'arbitro unico decideranno in via rituale e secondo diritto; il lodo medesimo, tuttavia, non sarà impugnabile, ex art. 829, comma 2, c.p.c., per inosservanza delle regole di diritto.

La sede dell'arbitrato è fissata in

La responsabilità civile degli arbitri sussiste esclusivamente nell'ipotesi prevista dall'art. 813, comma 2, c.p.c..

Gli arbitri potranno condurre il procedimento senza formalità di procedura, salva l'osservanza del principio del contraddittorio e, più in generale, delle disposizioni inderogabili di legge.

Si applicano, per quanto espressamente qui non disposto, le disposizioni degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile in tema di arbitrato rituale.

CLAUSOLA DI CONDIZIONE RISOLUTIVA

Per l'elaborazione della clausola di condizione risolutiva valgono le stesse avvertenze sopra esposte a proposito della condizione sospensiva. Sotto il profilo effettuale, infatti, si è affermata la sostanziale identità della vicenda effettuale durante la fase di pendenza della condizione, sia pure in direzione opposta, nel senso che "la posizione dell'alienante sotto condizione sospensiva viene parificata a quella dell'acquirente sotto condizione risolutiva, e viceversa la situazione dell'acquirente sotto condizione sospensiva viene equiparata a quella dell'alienante sotto condizione risolutiva" (41), risultando attribuito ai primi un "diritto risolvibile", ed ai secondi una "aspettativa" (42).

Note:

(41) Pelosi, *La proprietà risolvibile nella teoria del negozio condizionato*, cit., p. 67 (ivi, alla nota 99, citazioni di dottrina in senso conforme); Cass. 4 aprile 1962 n. 698, in *Giur. it.*, 1963, I, 1, c. 646, ed in *Foro pad.*, 1963, I, c. 1220. Cfr. sul punto anche la Relazione al codice civile, n. 620: "la condizione risolutiva per una delle parti è, in sostanza, sospensiva per la parte che si contrappone alla prima".

(42) Pelosi, *op. ult. cit.*, p. 69; Carresi, *Il contratto*, II, cit., p. 614. Per un analogo ordine di rilievi, v. Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 52 ss., e p. 376 ss.. Il problema è strettamente connesso a quello della titolarità del diritto trasferito *sub condizione* durante la fase di pendenza, da alcuni (in base al principio di retroattività) risolto in chiave di "alternatività", da altri, invece, in termini di "distribuzione": per un quadro delle opinioni sul punto, cfr. Amadio, *op. ult. cit.*, p. 53, nota 141, e p. 394-395.

Occorre tener conto del fatto che l'art. 1465 c.c. non regola espressamente l'incidenza del rischio (*periculum rei*) in caso di perimento o deterioramento del bene in pendenza della condizione risolutiva; trattandosi pacificamente di materia disponibile (43), è opportuna una espressa regolamentazione sul punto.

Da rilevare, infine, che la richiesta di annotamento ex art. 2655 c.c. - in caso di avveramento della condizione risolutiva - è obbligatoria per il notaio che ha ricevuto l'atto (art. 7 del D. Lgs. 347/1990). Nessun obbligo a carico del notaio, invece, relativamente all'annotamento di cancellazione ai sensi dell'art. 2668 c.c., in caso di mancato avveramento della condizione risolutiva.

Ai fini fiscali, occorre segnalare che:

- l'atto sottoposto a condizione risolutiva sconta, in sede di registrazione, le imposte di registro, ipotecaria e catastale, e l'INVIM, nonché l'IVA, in misura ordinaria (44);
- A seguito dell'avveramento della condizione risolutiva, non deve essere effettuata la denuncia di cui all'art. 19 T.U. (prevista solo per la condizione sospensiva);
- l'avveramento della condizione risolutiva non costituisce presupposto impositivo ai fini INVIM; per i successivi trasferimenti si assume quale valore iniziale quello determinato come valore finale ai fini della precedente tassazione (art. 31, comma 4, del D.P.R. 643/1972);
- a seguito dell'avveramento della condizione risolutiva, non è prevista la restituzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale e INVIM pagate in relazione al contratto risolto (45); è prevista invece, senza limiti di tempo, la restituzione dell'imposta sul valore aggiunto (art. 26, comma 2, del D.P.R. 633/1972). Appare dubbia la restituibilità dell'imposta di donazione (artt. 42, lettera b), e 58, comma 4, del D. Lgs. 346/1990).

Le parti convengono di subordinare l'intera efficacia del presente contratto, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, alla condizione risolutiva di cui infra.

Art. ... (Individuazione dell'evento condizionante).

La condizione risolutiva consiste nella mancata costituzione, entro il termine del, di servitù di passaggio pedonale e carrajo a favore del fondo oggetto del presente contratto. La servitù dovrà consentire l'accesso attraverso, e come meglio risulta dalla planimetria - previa visione ed approvazione - si allega al presente atto sotto la lettera "....".

Art. ... (Pendenza della condizione risolutiva).

Entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1358 del codice civile; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

A tal titolo, la parte venditrice è obbligata ad attivarsi e fare tutto quanto in suo potere per la stipula dell'atto di concessione di servitù, precisato che comunque, a tal fine, non potrà essere richiesto ad essa parte venditrice l'esborso di una somma superiore a lire

La parte venditrice, salvo quanto sopra stabilito, conferisce comunque mandato irrevocabile con rappresentanza al compratore affinché quest'ultimo possa comunque stipulare, in nome e per conto del mandante, l'atto di costituzione di servitù.

Le spese per l'atto suindicato saranno a carico della parte venditrice.

Sia la parte alienante che la parte acquirente potranno disporre dell'immobile in oggetto durante la pendenza della condizione, con i limiti di cui all'art. 1357 c.c., e senza necessità del consenso della controparte: il venditore potrà disporre con atto sottoposto alla condizione sospensiva della mancata costituzione della servitù, il compratore con atto risolutivamente condizionato anch'esso alla mancata costituzione di servitù. L'atto di disposizione dovrà essere notificato alla controparte.

Essendo necessario al compratore l'accesso al credito bancario con congruo anticipo rispetto al momento della costituzione di servitù, lo stesso potrà concedere ipoteca sull'immobile in oggetto, che rimarrà anch'essa sottoposta alla condizione risolutiva della mancata concessione di servitù. Al fine di annotare l'avveramento di detta condizione risolutiva accedente alla concessione dell'ipoteca, nell'ipotesi di mancata costituzione della servitù, vale il mandato come infra conferito per l'annotamento della condizione risolutiva ex art. 2655 c.c.

Note:

(43) Gazzara, *La vendita obbligatoria*, Milano, 1957, p. 159; Rubino, *La compravendita*, Milano, 1971, p. 465 ss.; Perlingieri, *I negozi su beni futuri*, I - *La compravendita di "cosa futura"*, cit., p. 167; Bianca, *La vendita e la permuta*, Torino, 1972, p. 81 (che fa salvo il limite della mala fede); Boero-Baralis, *La compravendita di abitazioni*, cit., p. 324, e p. 348 ss.; Pinellini, *Il trattamento del contratto condizionale*, in *Arch. giur.*, 1986, p. 298; Mirabelli, *Dei singoli contratti*, Torino, 1991, p. 175; Lipari, *Vendita con riserva di proprietà*, in *Enc. dir.*, XLVI, Milano, 1993, p. 534; Luminoso, *Vendita*, in *Digesto discipline private*, sez. civ., XIX, Torino, 1999, p. 626.

(44) *Comm. trib. centr.* 9 luglio 1985 n. 6618, in *Comm. trib. centr.*, 1985, I, p. 626.

(45) *Comm. trib. centr.* 29 maggio 1985 n. 6618, cit.

Il rischio relativo all'immobile, ai sensi dell'art. 1465 del codice civile e comunque per espressa convenzione tra le parti, è - durante la fase di pendenza - a carico della parte compratrice.

Nell'ambito dell'obbligo di buona fede di cui all'art. 1358 c.c., la parte compratrice dovrà custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e dovrà, durante la pendenza della condizione, mantenerne l'attuale destinazione economica; potrà trarre dall'immobile medesimo ogni utilità che esso può dare durante la fase di pendenza, con le seguenti precisazioni:

- il possesso ed il materiale godimento, durante la fase di pendenza, spettano alla parte compratrice, e dovranno essere trasmessi alla parte venditrice se e nel momento in cui la condizione risolutiva si sarà avverata;

- il compratore potrà compiere, durante la fase di pendenza, ogni atto di ordinaria amministrazione relativo all'immobile in oggetto, espressamente esclusa la straordinaria amministrazione; non potrà, inoltre, locare l'immobile in oggetto né concedere sullo stesso diritti personali di godimento in genere, se non con atto sottoposto alla condizione risolutiva della mancata costituzione della servitù in oggetto; in caso di violazione di tale divieto, si applicherà a suo carico una penale di lire

- le spese di ordinaria amministrazione sostenute durante il periodo di pendenza sono e rimangono, in ogni caso, a carico della parte compratrice, fatto salvo, in applicazione analogica dell'art. 1502 c.c. e comunque per espressa convenzione delle parti, il rimborso al compratore stesso delle spese per le riparazioni necessarie e, nei limiti dell'aumento, delle spese che hanno aumentato il valore della cosa;

- salvo quanto sopra stabilito, per i frutti, i miglioramenti, le addizioni, si applicano nei confronti del compratore, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile che si riferiscono ai diritti ed agli obblighi dell'usufruttuario, escluso comunque ogni obbligo di inventario e cauzione o di rendiconto.

Art. ... (Mancato avveramento della condizione risolutiva).

- Nell'ipotesi in cui la servitù dovesse essere concessa entro il suddetto termine del, la condizione risolutiva si intenderà senz'altro mancata, rimanendo definitivamente vincolate le parti contraenti dal presente contratto, a tutti gli effetti di legge;

- la condizione si considererà senz'altro avverata, ai sensi dell'art. 1359 c.c., qualora venga a mancare per causa imputabile alla parte compratrice, ovvero anche per causa imputabile alla parte venditrice, quando quest'ultima contravenga all'obbligo di buona fede;

- la parte alienante dovrà far constare del mancato avveramento della condizione risolutiva a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, tramite il quale la parte acquirente potrà richiedere l'annotamento di cancellazione della condizione risolutiva, ai sensi dell'art. 2668, comma 3, c.c.. Le spese del suddetto atto saranno a carico della parte acquirente.

Art. ... (Averamento della condizione risolutiva).

- A seguito dell'avveramento della condizione risolutiva dovrà essere restituito, da parte del venditore, il prezzo come sopra pattuito e precedentemente corrisposto; correlativamente, il compratore dovrà restituire l'immobile al venditore. Il pagamento dovrà effettuarsi presso il domicilio della parte compratrice o al procuratore da essa nominato; precisato che la relativa somma sarà improduttiva di interessi fino alla data di stipula dell'atto necessario per l'annotamento ex art. 2655 c.c..

Le parti espressamente convengono che il venditore sarà obbligato ad effettuare il suddetto pagamento al momento della stipula dell'atto di accertamento dell'avveramento della condizione, non potendo quindi essere considerato in mora prima di tale data, ed in ogni caso prima di aver ricevuto in consegna l'immobile.

- A seguito dell'avveramento della condizione risolutiva, le parti si obbligano a richiedere l'annotamento di cui all'art. 2655 del codice civile a margine della trascrizione del presente atto, e a tal uopo la parte compratrice si obbliga a sottoscrivere - entro quindici giorni dall'avveramento, ed a spese della parte venditrice - apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima; in alternativa, l'atto suddetto potrà essere sottoscritto dal signor, al quale la parte compratrice conferisce sin d'ora mandato con rappresentanza perché, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fini del suddetto art. 2655, ultimo comma, con promessa di rato e valido, a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto. Con la precisazione che il mandatario, prima di sottoscrivere l'atto di averamento della condizione, dovrà accertarsi che il venditore abbia restituito il prezzo in precedenza pagato. Il mandato, essendo conferito, ai sensi dell'art. 1723, secondo comma, del codice civile, anche nell'interesse dell'odierna parte compratrice, è irrevocabile e non soggetto ad estinzione per morte o sopravvenuta incapacità del mandante.

- Gli effetti dell'avveramento della condizione risolutiva retroagiranno alla data odierna, per tutte le conseguenze utili ed onerose, dovendosi quindi, in tal caso, considerare la parte venditrice proprietaria sin da oggi dell'immobile compravenduto.

Art. ... (Clausola compromissoria).

(vedi sopra, la clausola della condizione sospensiva).

CONDIZIONE SOSPENSIVA UNILATERALE

L'ammissibilità e la disciplina della c.d. condizione unilaterale - intesa come condizione apposta nell'interesse di una sola delle parti del contratto - sono oggetto di controversia in dottrina (46), mentre la giurisprudenza prevalente ammette tranquillamente la figura in oggetto, ritenendo che la parte nel cui interesse è prevista la condizione può rinunciare unilateralmente, anche dopo il mancato avveramento della condizione sospensiva o dopo l'avveramento della condizione risolutiva, e quindi determinare la produzione (o il consolidamento) degli effetti del negozio anche in difetto dell'avveramento della condizione (47).

Diverse sono le questioni oggetto di discussione: dalla concreta individuazione delle fattispecie di condizione unilaterale, al problema della presunzione di unilateralità o bilateralità dell'interesse, alla esatta definizione del meccanismo definito come "rinuncia" alla condizione, alla forma del medesimo atto di "rinuncia" (48). Occorre peraltro tener conto della circostanza che, nella stragrande maggioranza delle fattispecie concrete venute all'attenzione della giurisprudenza, il carattere unilaterale della condizione non era esplicitato in apposite clausole contrattuali, ma è stato sostanzialmente ricavato dai giudici mediante l'analisi della funzione della clausola condizionale nel regolamento negoziale. Gran parte delle difficoltà sorte in pratica si prestano pertanto ad essere agevolmente risolte mediante una tecnica contrattuale puntuale ed esauriente, che individui esattamente sia l'interesse tutelato dalla condizione, sia il meccanismo di operatività della c.d. rinuncia alla condizione, che la dottrina più avveduta ha identificato con la revoca unilaterale della clausola condizionale da parte del soggetto nel cui interesse la stessa è posta (49), traducendosi, in concreto, in uno specifico *ius variandi* appositamente pattuito. Con maggior precisione, la facoltà di revoca unilaterale, attribuita con lo stesso contratto condizionato (espressamente o implicitamente), è configurabile quale *ulteriore condizione risolutiva potestativa*, e la *relativa clausola condizionale afferrisce* stavolta non all'intero contratto condizionato, bensì ad un singolo patto, e precisamente *alla sola clausola condizionale principale, o unilaterale* (art. 1353, e art. 1354, comma 3, c.c.) (50).

Note:

(46) Sulla condizione unilaterale cfr. i contributi di: Villani, *Condizione unilaterale e vincolo contrattuale*, in *Riv. dir. civ.*, 1975, I, p. 577 ss.; Smiroldo, *Condizione unilaterale di vendita o di preliminare di vendita immobiliare collegata al rilascio della licenza edilizia*, in *Giur. it.*, 1976, I, 2, c. 552; Costanza, *La condizione unilaterale: una fattispecie variegata*, in *Scritti in onore di Angelo Falzea*, II, 1, *Diritto privato (A-L)*, Milano, 1991, p. 247 ss.; Gazzoni, *Condizione unilaterale e conflitti con i terzi*, in *Riv. not.*, 1994, I, p. 1195 ss.; Bozza, *In tema di condizione unilaterale*, in *Giust. civ.*, 1992, I, p. 508 ss.; Musy, *Condizione unilaterale di vendita immobiliare collegata al rilascio di licenza edilizia e sua rinuncia, una giurisprudenza sempre più consolidata?*, in *Giur. it.*, 1992, I, 1, c. 907 ss.; Catalano, *La (pretesa) unilateralità della condizione fra allocazione dei rischi e regole del contratto*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1993, I, p. 654 ss.; Carbone, *La condizione unilaterale: una creazione della giurisprudenza*, in *Corr. giur.*, 1993, p. 181 ss.; Dogliotti, *Condizione unilaterale: un importante revirement della Suprema Corte*, in *Riv. not.*, 1993, p. 1233 ss.; Guglielmo, *Considerazioni in tema di condizione unilaterale*, in *Riv. not.*, 1993, p. 835 ss.; Lamberti-Ferrara, *La condizione unilaterale*, in *Riv. not.*, 1995, p. 201 ss.; Bacin, *La condizione unilaterale: un test dell'autonomia contrattuale*, in *Riv. dir. civ.*, 1998, II, p. 339 ss.; Perrone Filardi Nappi, *Note critiche sulla nozione di condizione unilaterale*, in *Riv. dir. civ.*, 1998, II, p. 99 ss.; Maggi, *Condizione unilaterale*, Napoli, 1998; Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 226 ss.

(47) La "rinunciabilità" alla condizione è sicuramente il riflesso pratico più importante dell'istituto della condizione unilaterale, sulla cui ammissibilità si è ormai consolidato un costante indirizzo giurisprudenziale. È possibile esaminare, tra le altre, Cass. 24 aprile 1962 n. 817, in *Foro it.*, 1962, I, c. 1719; Cass. 13 novembre 1970 n. 2396, in *Giur. it.*, 1972, I, 1, c. 1244; Cass. 28 luglio 1975 n. 2924, in *Foro it.*, 1976, I, c. 2879, ed in *Giust. civ.*, 1976, I, p. 442; Cass. 8 maggio 1976 n. 1621, in Peccenini, *La condizione nei contratti*, Padova, 1995, p. 337 ss.; Cass. 12 gennaio 1977 n. 135, in *Foro it.*, Rep. 1977, voce *Contratto in genere*, n. 124, ed in Peccenini, *op. ult. cit.*, p. 379 ss.; Cass. 21 marzo 1977 n. 1105, in *Arch. resp. civ.*, 1977, p. 672, ed in Peccenini, *op. ult. cit.*, p. 333 ss.; Cass. 3 luglio 1979 n. 3740, in *Foro it.*, Rep. 1979, voce *Contratto in genere*, n. 180; Cass. 15 febbraio 1982 n. 934, in *Mass. Giur. it.*, 1982; Cass. 19 aprile 1982 n. 2412, in *Mass. Giur. it.*, 1982; Cass. 15 maggio 1982 n. 3025, in *Mass. Giur. it.*, 1982; Cass. 6 luglio 1984 n. 3965, in *Giur. it.*, 1986, I, 1, c. 1114, ed in Peccenini, *op. ult. cit.*, p. 400 ss.; Cass. 7 gennaio 1984 n. 95, in *Riv. giur. edil.*, 1984, I, p. 234; Cass. 15 novembre 1986 n. 6742, in *Foro it.*, Rep. 1986, voce *Contratto in genere*, n. 247, ed in Peccenini, *op. ult. cit.*, p. 357 ss.; Trib. Napoli 9 marzo 1988, in *Vita not.*, 1989, p. 417, con nota di Catanese; Cass. 14 dicembre 1989 n. 5621, in Peccenini, *op. ult. cit.*, p. 342 ss.; Cass. 20 dicembre 1989 n. 5757, in *Foro it.*, Rep. 1989, voce *Contratto in genere*, n. 278; Cass. 23 marzo 1991 n. 3185, in *Giust. civ.*, 1992, I, p. 507, con nota di Bozza, ed in *Giur. it.*, 1992, I, 1, c. 908, con nota di Musy; Cass. 4 febbraio 1992 n. 1194, in *Giur. it.*, 1993, I, 1, c. 1084; Cass. 19 maggio 1992 n. 5975, in *Giur. it.*, 1993, I, 1, p. 605; Cass. 27 novembre 1992 n. 12708, in *Foro it.*, Rep. 1992, voce *Contratto in genere*, n. 269; Cass. 6 novembre 1993 n. 11001, in *Foro it.*, Rep. 1993, voce *Contratto in genere*, n. 330; Cass. 18 gennaio 1995 n. 5699, in *Arch. civ.*, 1995, p. 1391; Cass. 20 novembre 1996 n. 10220, in *Foro it.*, Rep. 1996, voce *Contratto in genere*, n. 290; Cass. 23 aprile 1998 n. 4178, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Contratto in genere*, n. 374. Cfr. anche, per una rassegna di giurisprudenza sulla condizione unilaterale, Maggi, *Condizione unilaterale*, cit., p. 13, nota 8.

(48) Su tutte le questioni indicate, cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 226 ss.

(49) Parlano di revoca della clausola condizionale e di modifica del contenuto contrattuale, conseguente alla c.d. rinuncia alla condizione, Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 91, nota 27; Bianca, *Diritto civile, III - Il contratto*, Milano, 1984, p. 530-531; Gabrielli, *Publicità degli atti condizionati*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, I, p. 39; Guglielmo, *Considerazioni in tema di condizione unilaterale*, cit., p. 844 (che parla di "risoluzione della clausola che condiziona il contratto"); Costanza, *Condizione nel contratto*, cit., p. 64; Cricenti, *In tema di condizione unilaterale*, cit., p. 231 ss.; Maggi, *Condizione unilaterale*, cit., p. 120 ss.; Secondo Mirabelli, *Dei contratti in generale*, Torino, 1980, p. 248, nota 4, "forse nella c.d. rinuncia alla condizione deve essere ravvisato un negozio modificativo".

(50) Sui rapporti tra revoca e clausola condizionale, cfr. Mazza, *In tema di negozio giuridico condizionale*, in *Giur. compl. cass. civ.*, 1947, II, p. 111.

La clausola contrattuale in oggetto deve quindi - oltre ad individuare esattamente l'evento condizionante - specificare nell'interesse di quale delle parti la condizione è prevista, pattuendo a favore della stessa una facoltà di revoca unilaterale. È opportuno, quindi, stabilire contrattualmente se la revoca può intervenire anche successivamente al mancato avveramento della condizione sospensiva, e disciplinare espressamente la forma e gli effetti della revoca della condizione, nonché prevedere uno specifico lasso temporale dopo il mancato avveramento dell'evento, solo a seguito del quale possa ritenersi definitivamente mancata la condizione. Ai fini della pubblicità della revoca della condizione (51), è opportuno prevedere che quest'ultima debba avere, ai sensi dell'art. 1352 del codice civile, forma autentica, in modo da evitare controversie e difficoltà in sede operativa.

L'unilateralità non comporta rimessione dell'avveramento della condizione alla "mera volontà dell'acquirente o del creditore", ai fini di cui all'art. 27, comma 3, del D.P.R. 131/1986: la decisione della parte nel cui interesse è prevista la condizione non è rivolta a mettere in forse la stabilità del contratto, ma piuttosto a rafforzarla: si è correttamente affermato che la decisione del contraente, nel caso in esame, è diretta, sostanzialmente, a far produrre al contratto i suoi effetti anche se la condizione non si è avverata (52). Pertanto, la previsione dell'unilateralità della condizione non dovrebbe determinare, per la condizione unilaterale, un trattamento diverso da quello delle condizioni non meramente potestative.

Il presente contratto è sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio di concessione edilizia entro il termine del

Le parti precisano che la presente condizione sospensiva è convenuta nell'esclusivo interesse della parte compratrice. Si tratta, conseguentemente, di condizione unilaterale, per la quale viene espressamente previsto il potere di revoca unilaterale da parte del medesimo compratore, dovendosi intendere la clausola condizionale (d'ora in avanti denominata "condizione principale") a sua volta sottoposta alla condizione risolutiva (d'ora in avanti denominata "condizione accessoria") dell'esercizio di tale potere di revoca.

Si precisa e comunque si conviene quanto segue:

- *la revoca della clausola condizionale da parte del compratore potrà avvenire anche dopo il mancato avveramento della condizione principale, purché entro trenta giorni da tale data;*
- *detta revoca dovrà essere effettuata con atto ricevuto o autenticato da notaio, da notificare alla controparte a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, e da annotarsi presso l'ufficio dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2655 del codice civile, costituendo la revoca avveramento della condizione risolutiva accessoria;*
- *a seguito della revoca della condizione principale unilaterale, il contratto si intenderà, retroattivamente, come puro e semplice;*
- *il presente contratto produrrà pertanto i propri effetti sia in caso di avveramento della condizione principale, sia nell'ipotesi di revoca della clausola condizionale, precisato che, in quest'ultimo caso, il prodursi dell'efficacia coinciderà con la stipula dell'atto di revoca;*
- *resta comunque ferma, in ciascuno dei due casi sopra previsti, l'efficacia retroattiva del presente atto, a seguito dell'avveramento o della revoca, intendendosi quindi, in entrambi tali casi, l'acquirente proprietario sin dalla data odierna, per tutti gli effetti sia utili che onerosi;*
- *la condizione principale si intenderà definitivamente mancata solo se - decorso il termine di trenta giorni dal momento in cui l'evento non può più avverarsi - non sia stata nel frattempo revocata la clausola condizionale stessa;*
- *la revoca da parte del compratore della clausola condizionale è insindacabile, e potrà avvenire a discrezione del compratore stesso, esclusa ogni eccezione della controparte.*

CONDIZIONE RISOLUTIVA UNILATERALE

Ove la condizione unilaterale sia risolutiva, la questione è più complessa. L'avveramento della con-

Note:

(51) Sulla pubblicità della revoca della condizione unilaterale, cfr. Gabrielli, *Pubblicità degli atti condizionati*, cit., p. 38.

(52) Smioldo, *Condizione unilaterale di vendita o di preliminare di vendita immobiliare*, cit., c. 556, e nota 12; Gazzoni, *Condizione unilaterale e conflitti con i terzi*, cit., p. 1200 ss.

dizione unilaterale, in assenza di specifiche diverse determinazioni delle parti, determinerebbe la risoluzione degli effetti negoziali, e quindi, trattandosi ad esempio di atto traslativo della proprietà di un bene, comporterebbe il ritorno della proprietà del bene stesso, con efficacia *ex tunc*, in capo all'alienante. Tale condizione unilaterale sarebbe però a sua volta sottoposta alla condizione risolutiva potestativa della revoca da parte del contraente interessato: questa revoca produrrebbe l'effetto suo tipico, che è quello di privare retroattivamente la clausola condizionale dei suoi effetti; ne conseguirebbe quindi, con pari efficacia retroattiva, una vicenda acquisitiva della proprietà in capo al soggetto acquirente. Il meccanismo, evidentemente, si complicherebbe in misura notevole in caso di esclusione convenzionale della retroattività di una o di entrambe le condizioni. Occorre tuttavia considerare, in primo luogo, che - nella misura in cui si ritiene applicabile per analogia il disposto dell'art. 1457 c.c., come è stato affermato in dottrina (53) - l'effetto risolutivo della condizione principale si produce non a seguito del mero avveramento, bensì alla scadenza del termine fissato per l'esercizio della facoltà di revoca (54). In secondo luogo, i contraenti possono, nell'esercizio della loro autonomia, stabilire espressamente che l'effetto risolutivo si produca solo per effetto della combinazione dell'avveramento della condizione principale e della scadenza del termine per l'esercizio della revoca senza che questa sia intervenuta. Ove fosse contenuta nel contratto una pattuizione del genere - scelta questa fortemente consigliabile - si avrebbe quindi un *doppio condizionamento cumulativo di tipo risolutivo* dell'efficacia negoziale, e l'atto di revoca avrebbe una duplice valenza:

- eliminativa della clausola condizionale principale con effetto *ex tunc* (ove intervenga durante la fase di pendenza);
- ovvero, in caso di mancata revoca, di evento negativo che concorrerebbe con l'evento casuale a realizzare la condizione risolutiva.

Il presente contratto è sottoposto alla condizione risolutiva della mancata modifica del piano regolatore del Comune di entro il termine del

Le parti precisano che la presente condizione risolutiva è convenuta nell'esclusivo interesse della parte compratrice. Si tratta, conseguentemente, di condizione unilaterale, per la quale viene espressamente previsto il potere di revoca unilaterale da parte del medesimo compratore. Più precisamente, si conviene che la condizione risolutiva, da intendersi come cumulativa, debba intendersi avverata solo a seguito:

- a) - della mancata modifica del piano regolatore comunale entro il suddetto termine;*
- b) - della scadenza del termine di tre giorni dall'evento sub a) senza che sia stata revocata la clausola condizionale da parte del compratore.*

L'atto di accertamento dell'avveramento della condizione, da porsi in essere ai fini e per gli effetti dell'art. 2655, ultimo comma, del codice civile, dovrà far constare tale doppia evenienza.

La clausola condizionale potrà essere revocata unilateralmente dal compratore anche durante la fase di pendenza. In tal caso, l'atto di revoca produrrà l'effetto di eliminare, con effetto retroattivo, la clausola condizionale medesima, sì da rendere il presente contratto, sin dall'origine, puro e semplice.

In caso di mancato avveramento della condizione risolutiva, dato dall'approvazione del piano regolatore entro il suddetto termine, la proprietà si consoliderà definitivamente in capo al compratore, ed il potere di revoca unilaterale di cui sopra non potrà essere esercitato. La parte alienante dovrà far constare del mancato avveramento della condizione risolutiva - entro quindici giorni dall'evento ed a spese della parte acquirente - a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, tramite il quale la parte acquirente stessa potrà richiedere l'annotamento di cancellazione della condizione risolutiva, ai sensi dell'art. 2668, comma 3, c.c.

Note:

(53) Maggi, *Condizione unilaterale*, cit., p. 121 ss.. Contra, Villani, *Condizione unilaterale e vincolo contrattuale*, cit., p. 568 ss..

Secondo Carusi, *Appunti in tema di condizione*, cit., p. 61-62, a tutela dell'affidamento della controparte ed in osservanza del dovere di buona fede, la rinuncia alla condizione dovrebbe essere "resa nota all'altro contraente prima che egli abbia notizia del fatto che la condizione sospensiva non possa più verificarsi, o che la risolutiva si sia avverata; in mancanza, l'eccezione di intempestività potrà paralizzare l'efficacia della rinuncia".

(54) Secondo Maggi, *Condizione unilaterale*, cit., p. 122, "In virtù del termine finale di efficacia, la fase di pendenza risulta, per così dire, "allungata" di un ulteriore tratto, in guisa da conciliare l'operare automatico della condizione con la sopravvivenza nel patrimonio del contraente favorito del potere di revocare la clausola che la prevede".

Per la necessità che la "rinuncia" alla condizione intervenga entro "il termine ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi" (come si esprime l'art. 1326, 2° comma, c.c.), Bacin, *La condizione unilaterale: un test dell'autonomia contrattuale*, cit., p. 355.

Si precisa e comunque si conviene quanto segue:

- la revoca della clausola condizionale dovrà essere effettuata con atto scritto, da notificare alla controparte a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno;
- resta comunque ferma, in ogni caso, l'efficacia retroattiva del presente atto, a seguito del mancato avveramento o della revoca in pendenza della condizione, intendendosi quindi, in entrambi tali casi, l'acquirente proprietario sin dalla data odierna, per tutti gli effetti sia utili che onerosi;
- la revoca da parte del compratore della clausola condizionale è insindacabile, e potrà avvenire a discrezione del compratore stesso, esclusa ogni eccezione della controparte.

CONDIZIONE SOSPENSIVA DI ADEMPIMENTO DELLA PRESTAZIONE DEL COMPRATORE

La deduzione in condizione sospensiva dell'adempimento del compratore è ormai ritenuta, dalla dottrina (55) e giurisprudenza (56) prevalenti, lecita ed ammissibile.

È questo, infatti, uno dei casi in cui - pur continuandosi a declamare astrattamente i principi di accidentalità ed estrinsecità della condizione - nel concreto gli stessi vengono, correttamente, ritenuti irrilevanti nella valutazione della liceità della fattispecie.

Si tratta di uno strumento particolarmente flessibile ed utile, utilizzato soprattutto nelle compravendite con prezzo dilazionato, con finalità di tutela e di garanzia del contraente tenuto contrattualmente al trasferimento della proprietà di un bene, il quale, mediante l'utilizzo dello strumento condizionale, e grazie alla tutela di carattere reale assicurata dalla relativa disciplina (art. 1357 c.c.), è sicuro di mantenere (o riacquistare) la proprietà del bene venduto in caso di inadempimento della controparte (57). L'elasticità del meccanismo condizionale consente una pluralità di modalità operative, dalla condizione sospensiva alla condizione risolutiva, dal condizionamento globale dell'efficacia contrattuale all'apposizione della condizione alla sola prestazione traslativa, diversamente graduabili in base alla consistenza degli interessi in gioco, e dimostratesi maggiormente idonee, sia sotto il profilo sostanziale che - con particolar riferimento al-

Note:

(55) In senso favorevole alla condizione di adempimento, in dottrina, Di Majo-Giaquinto, *L'esecuzione del contratto*, Milano, 1967, p. 177 ss.; Tata-rano, "Incertezza", *autonomia privata e modello condizionale*, Napoli, 1976, p. 85 ss.; Mirabelli, *Dei contratti in generale*, cit., p. 235, nota 35; Marmoc-chi, *Della condizione di adempimento della prestazione*, in *Riv. not.*, 1983, p. 483 ss.; Baralis-Boero, *La compravendita delle abitazioni*, cit., p. 279 ss.; Gal-gano, *Il negozio giuridico*, Milano, 1988, p. 144 ss. (il quale ammette che possa essere condizionato l'effetto traslativo al pagamento del prezzo, ma ri-tiene, un pò contraddittoriamente, che lo stesso evento non possa essere dedotto in obbligazione e in condizione, affermando testualmente che "quando, invece, la parte sia contrattualmente obbligata a cooperare alla produzione dell'evento, non può parlarsi di condizione"); Id., *Degli effetti del contratto*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1993, p. 117; Mazzara, *Promesse "condizionate" a una prestazione*, in *Rass. dir. civ.*, 1987, p. 344 ss.; Maiorca, *Condizione*, cit., p. 279 e 282; Sacco-De Nova, *Il contratto*, II, cit., p. 150; Calvo, *Deducibilità dell'adempimento in condizione e autonomia negoziale*, in *Giur. it.*, 1994, I, 1, c. 901 ss.; Lenzi, *In tema di adempimento come condizione: ammissibilità, qualificazione e discipli-na*, in *Riv. not.*, 1986, p. 87 ss.; Id., *Condizione, autonomia privata e funzione di autotutela*, Milano, 1996; Iannaccone, *L'adempimento dedotto in condi-zione*, in *Giur. it.*, 1995, I, 1, c. 329 ss.; Costanza, *Condizione nel contratto*, cit., p. 5 ss.; ID., *La condizione e gli altri elementi accidentali*, in *I contratti in generale*, II, a cura di E. Gabrielli, Torino, 1999, p. 815 ss.; Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit.; ID., *Atto dovuto ed evento condizionale*, in *Stu-dium iuris*, 1998, p. 1048 ss.; ID., *Modello condizionale e tutela risolutiva*, in *Studium iuris*, 1998, p. 1188 ss.; De Cristofaro, *Sulla c.d. condizione di adem-pimento*, in *Corriere giur.*, 1997, p. 1103 ss.; Camardi, *Vendita e contratti traslativi - il patto di differimento degli effetti reali*, Milano, 1999, p. 61 ss. *Contra*, Gazzara, *La vendita obbligatoria*, cit., p. 58 ss., e p. 218 ss.; Pelosi, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano, 1975, p. 217 ss.; Fusco, *L'adempimento come condizione del contratto*, in *Vita not.*, 1983, p. 304 ss.; Id., *Ancora in tema di adempimento come condizione*, *Vita not.*, 1984, p. 291 ss. Risolvono altresì il problema in senso negativo, pur con rapidi cenni nell'ambito di trattazioni non specificamente dedicate alla condizione, Santoro-Passarelli, *Dottrine generali del diritto civile*, cit., p. 199; Castiglia, *Promesse unilaterali atipiche*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, I, p. 375 ss.; Bianca, *Diritto civili, III - Il contratto*, cit., p. 517.

(56) L'orientamento giurisprudenziale favorevole alla condizione di adempimento è oggi decisamente prevalente. Si vedano, tra le altre, Cass. 8 febbraio 1963 n. 226, in *Foro it.*, Rep. 1963, voce *Obbligazioni e contratti*, n. 166; Cass. 7 marzo 1966 n. 649, in *Giust. civ.*, Rep. 1966, voce *Obbligazioni e contrati*, n. 159; Cass. 8 novembre 1967 n. 2701, in *Mass. Giust. civ.*, 1967, p. 1402; Cass. 10 ottobre 1975 n. 3229, in *Riv. legisl. fisc.*, 1976, p. 258 ss., ed in Peccenini, *La condizione nei contratti*, cit., p. 44 ss.; Cass. S.U. 9 maggio 1977 n. 1767, e Cass. S.U. 10 maggio 1977 n. 1805, entrambe in *Giur. it.*, 1977, I, 1, c. 1259 ss.; Cass. 29 settembre 1977 n. 4159, in *Giust. civ.*, 1978, I, p. 526 ss., ed in Peccenini, *op. ult. cit.*, p. 36 ss.; Cass. 17 gennaio 1978 n. 192, in *Mass. Giust. civ.*, 1978, p. 78; Cass. 9 dicembre 1982 n. 6713, in *Mass. Giust. civ.*, 1982, p. 2270; Cass. 16 febbraio 1983 n. 1181, in *Riv. not.*, 1983, p. 481 ss.; Cass. 24 febbraio 1983 n. 1432, in *Mass. Giur. it.*, 1983, c. 374, ed in Peccenini, *op. ult. cit.*, p. 47 ss.; Cass. 9 aprile 1983 n. 2529, in *Mass. Giust. civ.*, 1983, p. 892 ss.; Cass. 8 agosto 1990 n. 8051, in *Foro it.*, Rep. 1990, voce *Contratto in genere*, n. 256; Cass. 12 ottobre 1993 n. 10074, in *Mass. Giust. civ.*, 1993, p. 1461; Cass. 3 marzo 1997 n. 1842, in *Corriere giur.*, 1997, p. 1102 ss., ed in *Foro it.*, 1997; Cass. 8 aprile 1999 n. 3415, in *Notariato*, 1999, p. 407.

Contra, Cass. 10 luglio 1954 n. 2446, in *Foro it.*, I, c. 1481 ss.; Cass. 21 dicembre 1962 n. 3398, in *Foro pad.*, 1963, I, c. 271; Cass. 3 gennaio 1970 n. 8, in *Giust. civ.*, 1970, I, p. 1666; Cass. 20 ottobre 1972 n. 3154, in *Giur. it.*, 1973, I, 1, c. 1068 ss., in *Foro it.*, 1973, I, c. 1164 ss., ed in Peccenini, *La condi-zione nei contratti*, cit., p. 27 ss.; Cass. 14 febbraio 1975 n. 566, in *Mass. Foro it.*, 1975, c. 133, ed in Peccenini, *op. ult. cit.*, p. 26-27; Cass. 5 gennaio 1983 n. 9, in *Giust. civ.*, 1983, I, p. 1524 ss.; App. Firenze 19 marzo 1990, in *Arch. civ.*, 1990, p. 707 ss.; Cass. 24 giugno 1993 n. 7007, in *Giur. it.*, 1994, I, 1, c. 901 ss., ed in *Riv. not.*, 1994, p. 1112 ss.

(57) Nel senso della idoneità del meccanismo condizionale, tramite la disciplina contenuta nell'art. 1357 c.c., a tutelare l'interesse dell'alienante ad una ricomposizione qualitativa del proprio patrimonio in caso di inadempimento, Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 306 ss., e p. 371 ss., lad-dove si pone l'accento sulla idoneità del meccanismo ex art. 1357 c.c. a tutelare con efficacia reale il titolare dell'aspettativa o del diritto *sub condicione*.

la condizione sospensiva - sotto quello fiscale, di altre forme di garanzia previste dal codice, quali la vendita con riserva di proprietà (58) e l'ipoteca legale (59).

La particolarità della condizione di adempimento, che ha ingenerato perplessità soprattutto in dottrina, è data dal fatto che l'evento dedotto in condizione si identifica con il comportamento di uno dei contraenti, che costituisce, a sua volta, adempimento di una delle prestazioni dedotte nel sinallagma contrattuale. Da qui una serie di obiezioni, che tuttavia la dottrina più recente ha egregiamente confutato.

Non costituisce ostacolo alla condizione in oggetto, infatti, la presunta mancanza del requisito dell'incertezza dell'evento: ciò che è dedotto in condizione non è l'obbligo di pagamento, bensì il fatto dell'adempimento, che in sé e per sé è certamente incerto, non essendo la coercibilità sufficiente a determinarne la certezza (60). Non costituisce neanche ostacolo la pretesa mancanza dei requisiti di estrinsecità ed accidentalità, come sopra dimostrato. Quanto alla possibile mera potestatività della condizione in esame (61), è stato esaurientemente dimostrato che nel nostro caso, la condizione risponde ad un interesse del venditore meritevole di tutela, e non già ad un mero interesse del compratore a rinviare l'assunzione del vincolo; inoltre la decisione circa l'adempimento non è rimessa al mero arbitrio dell'obligato, ma - trattandosi di atto dovuto - è rimessa ad una sua prudente valutazione che deve tener conto sia delle conseguenze in termini di responsabilità (62), sia del mancato conseguimento della controprestazione in caso di inadempimento (63). Non esiste, per finire, alcuna inconciliabilità logica tra deduzione in condizione dell'adempimento, e qualificazione dello stesso come comportamento obbligatorio (64).

Si è rilevato, per converso, che non esistono disposizioni di legge dalle quali possa desumersi un divieto di dedurre in condizione l'adempimento (65), e che - come dimostra il congegno dell'art. 1460 c.c. - l'operazione risponde ad interessi apprezzabili e meritevoli di tutela.

Note:

(58) La vendita con patto di riservato dominio, pur inquadrata teoricamente, almeno da una parte della dottrina e della giurisprudenza, nell'ambito dei negozi sospensivamente condizionati, se ne differenzia, tuttavia, per diversi, specifici profili di disciplina. Sotto il profilo sostanziale, i rischi sono assunti dal compratore al momento della consegna (artt. 1523 e 2054, comma 3, c.c.), mentre nel negozio sospensivamente condizionato rimangono a carico del venditore (art. 1465, ult. co., c.c.); manca inoltre, nella vendita con riserva di proprietà, l'efficacia traslativa retroattiva a seguito del pagamento del prezzo (Per la retroattività della condizione di adempimento cfr. Lenzi, *In tema di adempimento come condizione: ammissibilità, qualificazione e disciplina*, cit., p. 97 ss.). Diversa è, inoltre, la disciplina fallimentare: cfr. Cattaneo, *Riserva della proprietà e aspettativa reale*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1965, p. 984-985; Mignoli, *La vendita con riserva di proprietà nel fallimento*, in *Riv. dir. civ.*, 1962, I, p. 329 ss.; Tarzia, *La tutela del riservato dominio nell'esecuzione singolare e collettiva a carico del compratore*, in *Dir. fall.*, 1975, I, p. 113 ss.

Per quanto riguarda, infine, il profilo fiscale, la vendita con patto di riservato dominio è equiparata alla vendita con effetti traslativi immediati, e quindi comporta la necessità di un esborso immediato delle imposte di trasferimento; ciò sia ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (art. 27, comma 3, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131) che dell'imposta sul valore aggiunto (art. 6, 1° co., 2° alinea, e art. 2, comma 2, n. 1, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633) e dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (art. 2, comma 3, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643). L'equiparazione vale anche ai fini del reddito d'impresa, ai sensi dell'art. 75, comma 2, del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, ma non è espressamente sancita, ad esempio, con riferimento ai redditi fondiari. Gravi incertezze sussistono invece - in assenza di una espressa regolamentazione legislativa - relativamente alle imposte sulle successioni, con riferimento all'eventualità del decesso dell'alienante o dell'acquirente con riserva di proprietà. Sul trattamento fiscale della vendita con riserva di proprietà, cfr. Baralis-Boero, *La compravendita di abitazioni*, cit., p. 328 ss.

(59) Le ragioni della "crisi" dell'ipoteca legale quale garanzia dell'alienante sono state ravvisate, essenzialmente, nella necessità di subastare il bene ipotecato, con le conseguenti lungaggini ed incertezze del processo di esecuzione, e nell'elevato costo fiscale (artt. 6 e 13 della tariffa allegata al D. Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 (Baralis-Boero, *La compravendita di abitazioni*, cit., p. 279 ss.).

(60) Perlingieri, *I negozi su beni futuri, I - La compravendita di "cosa futura"*, cit., p. 122; Irti, *Due saggi sul dovere giuridico (obbligo-onere)*, Napoli, 1973, p. 22; Pelosi, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, cit., p. 227-228; Sacco, *Il contratto*, II, cit., p. 151; Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 82 ss. Id., *Atto dovuto ed evento condizionale*, cit., p. 1049.

(61) Bocchini, *La vendita di cose mobili*, in *Il codice civile, Commentario*, diretto da P. Schlesinger, Milano, 1994, p. 297; Auletta, *La risoluzione per inadempimento*, Milano, 1942, p. 96.

Nel senso che si tratta di una condizione potestativa semplice o mista, per essere l'adempimento correlato ad interessi seri ed apprezzabili, Lenzi, *op. ult. cit.*, p. 94-95; Galgano, *Degli effetti del contratto*, cit., p. 117; Iannaccone, *L'adempimento dedotto in condizione*, cit., c. 331; Camardi, *Principio consensualistico, produzione e differimento dell'effetto reale. I diversi modelli*, in *Contratto e impr.*, 1998, p. 585, nota 24.

In giurisprudenza, Cass. 10 ottobre 1975 n. 3229, cit.; Cass. 26 febbraio 1986 n. 1113, in *Giur. it.*, Rep. 1986, voce *Obbligazioni e contratti*, n. 272; Cass. 24 febbraio 1983 n. 1432, in Peccenini, *La condizione nei contratti*, cit., p. 51 (nel senso che, ove il comportamento dedotto in condizione non sia meramente arbitrario ed al di fuori di ogni gioco di interessi e convenienza della parte, "ma, pur dipendendo dalla sua volontà, sia presenti per essa come alternativa capace di soddisfare il suo interesse (qual è appunto quello del pagamento del prezzo di una compravendita), non si verte nel caso di condizione meramente potestativa bensì di condizione potestativa semplice, la quale non influisce in alcun modo sulla validità del negozio").

(62) Non si ha condizione meramente potestativa allorché il comportamento del contraente dedotto in condizione non sia libero, ma dovuto, in quanto dedotto anche in obbligazione: cfr. sul punto Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 203 ss.

(63) Galgano, *Degli effetti del contratto*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, a cura di Galgano, Bologna-Roma, 1993, p. 117; Cass. 16 marzo 1983 n. 1281, in *Riv. not.*, 1983, p. 481.

(64) Per la dimostrazione dell'assunto riportato nel testo, cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 285 ss., 447 ss.

(65) Lenzi, *In tema di adempimento come condizione: ammissibilità, qualificazione e disciplina*, cit., p. 93.

Accertata la liceità e validità della condizione di adempimento, occorre peraltro tratteggiarne con cura la disciplina contrattuale. Appare oltremodo opportuno individuare l'evento condizionante non già nel fatto puro e semplice dell'adempimento, bensì nella circostanza dell'accertamento formale di tale adempimento: si ottiene, così, il risultato di agganciare la produzione degli effetti contrattuali ad un evento certo ed incontrovertibile, evitando contenziosi insolubili sul profilo dell'esattezza dell'adempimento. Occorre poi precisare il ruolo di eventi per certi aspetti "equipollenti" all'adempimento, quali potrebbero essere il pagamento del terzo, o la liberazione coattiva del debitore a seguito di offerta reale. Oggetto di adeguata regolamentazione devono essere altresì gli effetti del trasferimento, per atto tra vivi o *mortis causa*, della posizione contrattuale di una delle parti del contratto.

È poi indispensabile differenziare opportunamente, anche agli effetti fiscali, mediante idonea formulazione della clausola contrattuale, la fattispecie della condizione di adempimento dal patto di riservato dominio, al fine di evitare l'assoggettamento immediato alla tassazione proporzionale, che la legge prevede relativamente alla vendita con riserva di proprietà (66).

Le parti convengono che il trasferimento della proprietà del bene compravenduto sia sottoposto alla condizione sospensiva dell'accertamento, con le modalità infra indicate, dell'adempimento, da parte del compratore, dell'obbligazione di pagamento del prezzo entro il termine del... .

Si pattuisce inoltre espressamente quanto segue:

1) - *Si considera equipollente dell'adempimento, e quindi idoneo a produrre l'avveramento della condizione, l'adempimento del terzo ai sensi dell'art. 1180 del codice civile, purché non provenga da soggetto insolvente o nei confronti del quale ricorra il rischio di azioni revocatorie e simili.*

2) - *La presente condizione è prevista nell'esclusivo interesse del venditore, e quindi si configura come "condizione unilaterale".*

3) - *La condizione si considererà avverata solo in caso di "esatto adempimento" dell'obbligazione del compratore, applicandosi, ai fini della valutazione di tale esattezza, le norme del codice civile sull'adempimento dell'obbligazione.*

In caso di adempimento ritardato o inesatto, è comunque in facoltà della parte venditrice revocare come sopra la condizione unilaterale in oggetto, e quindi determinare comunque l'efficacia del contratto, salvi i rimedi previsti dalla legge a suo favore per l'inesattezza o il ritardo.

4) - *La condizione si considererà verificata solo a seguito dell'accertamento dell'avenuto esatto adempimento di cui sopra, non essendo quindi sufficiente, a tal fine, il mero pagamento del prezzo. A tal uopo si precisa che l'accertamento - che formalmente dovrà essere un atto con forma idonea ai fini dell'annotamento di cancellazione di cui all'art. 2668, terzo comma, del codice civile - potrà essere effettuato:*

a) - *con atto di entrambe le parti o della sola parte venditrice;*

b) - *con atto posto in essere da un terzo arbitratore, nominato ai sensi dell'art. 1349 c.c.;*

c) - *con sentenza di accertamento.*

L'accertamento, nei casi sub a) e b), dovrà essere effettuato con equo apprezzamento. Salva, peraltro, la responsabilità dell'autore di esso in caso di accertamento non accurato o viziato da errore o falsità, e salva l'eventuale azione di adempimento, nessuna eccezione potrà essere opposta se non in caso di provata mala fede, e, una volta effettuata come sopra la verifica dell'avenuto esatto adempimento, la proprietà si trasferirà automaticamente alla parte compratrice, con effetto preclusivo di ogni eventuale contestazione al riguardo.

5) - *le parti precisano e comunque convengono che non è in alcun modo applicabile, alla presente fattispecie, la disciplina della vendita con patto di riservato dominio, di cui agli artt. 1523 ss. c.c., in quanto nessuno degli effetti negoziali è anticipato rispetto al momento dell'avveramento della condizione, ed a tal proposito convengono che:*

a) - *il possesso ed il materiale godimento verranno trasferiti alla parte compratrice solo al momento del pagamento del prezzo;*

b) - *il rischio del bene alienato durante il periodo di pendenza della condizione, ai sensi dell'art. 1465, ultimo comma, del codice civile, è a carico della parte venditrice, convenendosi espressamente l'applicabilità dello stesso regime anche in caso di sopravvenuta impossibilità parziale della prestazione del venditore;*

Nota:

(66) L'atto traslativo sottoposto a condizione di adempimento è soggetto, in sede di registrazione, al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa: Lanzillotti-Magurno, *Il notaio e le imposte indirette*, Roma, 1998, p. 331 ss.; Uricchio, *Commento all'art. 27*, in D'Amati, *La nuova disciplina dell'imposta di registro*, Torino 1989, p. 206. Il suddetto art. 27 del D.P.R. n. 131/1986, al terzo comma, non consente l'applicazione di tale meccanismo agli atti condizionati i cui effetti dipendono dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore: peraltro, la condizione di adempimento non è certamente definibile come meramente potestativa, evidenziandosi sia un preciso interesse all'adempimento, qualificato anche dalle conseguenze della violazione dell'obbligazione, sia criteri obiettivi alla stregua dei quali valutare l'esattezza del comportamento del debitore.

c) - gli effetti del presente contratto, a seguito dell'avveramento della condizione, si produrranno retroattivamente a far data da oggi, in conformità al disposto dell'art. 1360 c.c., ed a differenza di quanto disposto dall'art. 1523 c.c..

6) - Il pagamento del prezzo costituisce, oltre che evento dedotto in condizione, altresì comportamento obbligato per l'acquirente, sì da determinare la sua responsabilità, ai sensi degli artt. 1218 ss. c.c., in caso di inadempimento (esclusa, in espressa parziale deroga all'art. 1360 c.c., la rilevanza della retroattività ai fini dell'obbligo risarcitorio). La condizione non è quindi rimessa alla mera volontà dell'acquirente.

7) - Nell'ipotesi in cui il venditore rifiuti illegittimamente il pagamento offertogli dal compratore, quest'ultimo potrà effettuare offerta reale ai sensi dell'art. 1209 del codice civile. A seguito della redazione del processo verbale di cui all'art. 74 delle disposizioni di attuazione del codice civile, la condizione si intenderà avverata, anche per gli effetti di cui all'art. 1359 del codice civile, con automatico acquisto della proprietà a favore del compratore.

8) - In caso di decesso della parte acquirente durante la pendenza della condizione, gli eredi subentreranno nell'intera posizione contrattuale del compratore, e quindi l'adempimento da essi effettuato avrà valore ai fini dell'avveramento della condizione in oggetto. La stessa efficacia avrà l'adempimento posto in essere dall'eventuale legatario onerato del pagamento del presente debito.

In caso di trasferimento, da parte del compratore, dell'aspettativa condizionale e/o del diritto di proprietà ai sensi dell'art. 1357 c.c. durante la pendenza della condizione, l'odierna parte compratrice rimarrà comunque obbligata al pagamento del prezzo di cui sopra, con effetto anche ai fini dell'avveramento della condizione. In caso di accollo, cumulativo o liberatorio, del debito di pagamento al subacquirente, il pagamento effettuato da quest'ultimo comporterà anche avveramento della condizione in oggetto.