

Condizione

Clausole condizionali e prassi notarile (*)

a cura di GAETANO PETRELLI

CONDIZIONE RISOLUTIVA DI INADEMPIMENTO DELLA PRESTAZIONE DEL COMPRATORE

Si è visto, nella prima parte di questo lavoro, che dottrina e giurisprudenza prevalenti ritengono lecita ed ammissibile la condizione sospensiva di adempimento della prestazione del compratore, a dispetto delle declamazioni teoriche tuttora diffuse (ma in realtà poco seguite nelle applicazioni concrete) in merito ai presunti requisiti della accidentalità ed estrinsecità assiologica della condizione. La tutela "reale" della posizione del venditore può essere peraltro realizzata anche attraverso una condizione risolutiva di inadempimento, che faccia cioè conseguire a quest'ultimo evento la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1353 c.c., con effetti reali nei confronti dei terzi, giusto il meccanismo di cui al successivo art. 1357.

Vale, quindi, quanto detto per la condizione sospensiva sull'inconsistenza delle obiezioni avanzate a proposito dei profili dell'incertezza, dell'accidentalità ed estrinsecità, della presunta mera potestatività della condizione in oggetto.

Altre obiezioni sono state, peraltro, avanzate con specifico riferimento alla condizione risolutiva di inadempimento. Si è innanzitutto obiettato che la stessa sarebbe incompatibile con il rimedio codicistico della risoluzione per inadempimento (*ex artt. 1453 ss. c.c.*), considerata quale rimedio ad un "vizio funzionale della causa" (1), anche perché la risoluzione automatica *ex condicione* renderebbe praticamente inattuabile la disciplina della risoluzione per inadempimento (2); d'altra parte, l'assetto così configurato sarebbe in contrasto con il sistema delineato dal codice, che, a fronte dell'evento inadempimento, non consente l'opponibilità ai terzi della risoluzione (3). Infine, la retroattività della condizione determinerebbe il venir meno *ex tunc* dell'obbligazione, con conseguente impossibilità di parlare di inadempimento (4), e l'irresponsabilità dell'obbligato anche per dolo o colpa grave, in violazione della norma inderogabile contenuta nell'art. 1229 c.c. (5). Tutte queste obiezioni si sono rivelate prive di fondamento (6). Respinta ormai dalla dottrina assolutamente prevalente la teoria del vizio funzionale della causa, e assodata la disponibilità del rimedio risolutorio, insita nella stessa alternatività dell'azione di risoluzione rispetto agli altri rimedi previsti dall'art. 1453 c.c., in ogni caso la qualificazione della condizione di inadempimento come condizione unilaterale (7), con possibile revoca della clausola condizionale da parte del contraente fedele, consente agevolmente il superamento dell'obiezione connessa all'automatismo della condizione. Sembra, in realtà, che la maggior parte dei problemi siano agevolmente risolvibili median-

Note:

(*) Parte seconda. La prima parte è stata pubblicata in questa *Rivista*, 2001, 2, p. 165 ss.

(1) Santoro-Passarelli, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1966 (rist. 1997), p. 199.

(2) La disciplina codicistica della risoluzione viene ritenuta inderogabile da Castiglia, *Promesse unilaterali atipiche*, in *Riv. dir. comm.*, 1983, I, p. 376; Costanza, *Condizione nel contratto*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, a cura di Galgano, Bologna-Roma, 1997, p. 8.

(3) Sangiorgi, *Regolamento contrattuale e diritti reali*, in *Annali del Sem. giuridico di Palermo*, vol. XXXV, Palermo, 1974, p. 178 ss. (dell'estratto); Belfiore, *Pendenza negoziale e conflitti di titolarità*, in *Riv. dir. civ.*, 1971, I, p. 231 ss. (ma, dello stesso Autore, v. una posizione più sfumata in *Risoluzione per inadempimento*, in *Enc. dir.*, XL, Milano, 1989, p. 1311-1312, e nota 21); Tatarano, "Incertezza", *autonomia privata e modello condizionale*, Napoli, 1976, p. 137 ss.; Luminoso, *La vendita con riscatto*, in *Il codice civile, Commentario*, diretto da P. Schlesinger, Milano, 1987, p. 29, nota 67.

(4) Auletta, *La risoluzione per inadempimento*, Milano, 1942, p. 94.

(5) Costanza, *Condizione nel contratto*, cit., p. 8, e p. 53-54; Id., *La condizione unilaterale: una fattispecie variegata*, in *Scritti in onore di Angelo Falzea*, II, 1, Milano, 1991, p. 254 ss..

(6) La condizione di inadempimento in esame ha formato oggetto di un approfondito studio di Amadio, *La condizione di inadempimento*, Padova, 1996, nel quale vengono confutate, con dovizia di argomentazioni, le tesi contrarie alla sua ammissibilità. Per una sintesi di tali argomentazioni, cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, Milano, 2000, p. 442 ss..

(7) Boero-Baralis, *La compravendita di abitazioni*, in *La casa di abitazione tra normativa vigente e prospettive*, II - *Aspetti civilistici*, Milano, 1986, p. 301 ss.

te una tecnica contrattuale evoluta, che dia esplicitamente atto del carattere unilaterale della condizione, e configuri nel contempo un evento condizionante complesso, del quale facciano parte sia il mancato adempimento entro un dato termine, sia la proposizione dell'azione di risoluzione da parte del contraente interessato ad avvalersi della condizione (8); ciò anche in funzione del ridimensionamento del requisito dell'automatismo della condizione medesima (9). Quanto al confronto tra la disciplina dettata dall'art. 1357 c.c. e quella ricavabile dall'art. 1458, comma 2, c.c., è stato efficacemente replicato (10) che vi è una sostanziale differenza tra le due fattispecie: nel contratto risolutivamente condizionato - a differenza del contratto che viene risolto per inadempimento - non si producono *ab origine* effetti pieni e definitivi, ma solo effetti precari e risolubili (11), come tali segnalati ai terzi (art. 2659, ult. comma, e art. 2660, n. 6, c.c.), i quali pertanto non hanno motivo di riporre affidamento nella piena proprietà in capo all'acquirente (affidamento costituente il presupposto della disciplina contenuta nell'art. 1458, comma 2); in altri termini si è incisivamente precisato che il bene trasferito sotto condizione risolutiva non può dirsi "definitivamente immesso nel flusso circolatorio" (12). Per finire, anche l'argomento *ex art.* 1229 è stato confutato, osservandosi che - anche a prescindere dalle tesi che svalutano il principio di retroattività (13), e dalla possibilità per le parti di derogare a tale retroattività o di condizionare solo la prestazione traslativa - in ogni caso, anche a seguito dell'avveramento della condizione risolutiva, "la retroattività non cancella (non può cancellare) la rilevanza dell'inadempimento come presupposto di risoluzione" (14), e comunque sarebbe risarcibile il c.d. danno da risoluzione condizionale (15); si può ulteriormente precisare che il problema si supera anche in forza dell'unilateralità della condizione di inadempimento, che consente la revoca della clausola condizionale (eventualmente individuabile in forma concludente anche nella richiesta di risarcimento).

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

Si pattuisce inoltre espressamente quanto segue:

1) - *Si considera equipollente dell'adempimento, e quindi idoneo ad evitare l'avveramento della condizione risolutiva, 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", per la quale viene espressamente previsto il potere di revoca unilaterale da parte del medesimo venditore. Più precisamente, si conviene che la condizione risolutiva, da intendersi come cumulativa, debba intendersi avverata solo a seguito:*

a) - *del definitivo inadempimento dell'obbligo di pagamento del prezzo;*

b) - *della scadenza del termine di tre giorni dall'evento sub a) senza che sia stata revocata la clausola condizionale da parte del venditore.*

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 venditore anche durante la fase di pendenza.

In tal caso, l'atto di revoca produrrà l'effetto di eliminare, retroattivamente, la clausola condizionale medesima, sì da rendere il presente contratto, sin dall'origine, puro e semplice.

Note:

(8) Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 444-445.

(9) La problematica dell'"automatismo" della condizione non può essere, in questa sede, affrontata: si rinvia, sul punto, a Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 292 ss.

(10) Amadio, *La condizione di adempimento*, cit., p. 369 ss..

(11) Maiorca, *Condizione*, in *Digesto discipline privatistiche*, sez. civ., III, Torino, 1988, p. 292; Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 376 ss.

(12) Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 412. Cfr. anche, sulla questione, Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 247 ss., 445 ss.

(13) Il riferimento obbligato è a Pelosi, *La pretesa retroattività della condizione*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1968, p. 825 ss.; Id., *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano, 1975, p. 23 ss.

(14) Massetti, *Avveramento della condizione risolutiva e domanda di risoluzione del contratto per inadempimento*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1991, I, p. 733; Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 419.

(15) Amadio, *La condizione di inadempimento*, cit., p. 433 ss. (sviluppando in *subiecta materia* l'elaborazione in tal senso di Luminoso, *Della risoluzione per inadempimento*, in *Commentario del codice civile*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1990, p. 224 ss.); Lenzi, *Condizione, autonomia privata e funzione di autotutela. L'adempimento dedotto in condizione*, Milano, 1996, p. 102.

In caso di mancato avveramento della condizione risolutiva, dato dall'esatto adempimento entro il suddetto termine essenziale, 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.

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 venditore della clausola condizionale è insindacabile, e potrà avvenire a discrezione del venditore stesso, esclusa ogni eccezione della controparte.

3) - La condizione risolutiva si considererà avverata solo in caso di inadempimento definitivo dell'obbligazione del compratore, applicandosi, ai fini della valutazione di tale definitività, le norme del codice civile sull'adempimento dell'obbligazione.

In caso di adempimento ritardato o inesatto, non valutabile come inadempimento definitivo, il venditore potrà ottenere il risarcimento del danno subito, ferma l'efficacia del contratto.

4) - La condizione risolutiva si considererà verificata solo a seguito del formale accertamento dell'avenuto definitivo inadempimento e del decorso del termine di tre giorni di cui sopra. A tal uopo si precisa che l'accertamento - che formalmente dovrà essere un atto con forma idonea ai fini dell'annotamento di cui all'art. 2655 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 definitivo inadempimento, la proprietà rimarrà definitivamente acquisita alla parte compratrice, con effetto preclusivo di ogni eventuale contestazione al riguardo.

5) - 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 (espressamente esclusa, ai fini dell'obbligo del risarcimento del danno ivi previsto, la rilevanza della retroattività della presente condizione, in parziale deroga all'art. 1360 c.c.).

6) - 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 risolutiva si intenderà definitivamente mancata, anche per gli effetti di cui all'art. 1359 del codice civile, con automatico definitivo consolidamento della proprietà a favore del compratore.

7) - 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 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, 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 della condizione in oggetto. In caso di accollo, cumulativo o liberatorio, del debito del pagamento al subacquirente, il pagamento effettuato da quest'ultimo avrà effetto anche ai fini della condizione in oggetto.

CONDIZIONE SOSPENSIVA POTESTATIVA SEMPLICE

L'art. 1355 del codice civile dichiara nulla l'alienazione del diritto o l'assunzione dell'obbligo sottoposta ad una condizione il cui avveramento dipenda dalla mera volontà dell'alienante o del debitore. È discusso, in

dottrina, il fondamento di tale nullità (16): secondo alcuni la *ratio* sarebbe rinvenibile nella tutela dell'attualità del volere, compromessa da un rinvio della volontà (17); il che non pregiudicherebbe, in conformità al principio di conservazione, la possibile interpretazione della fattispecie come contratto di opzione, o al limite la conversione in tal senso ex art. 1424 c.c. (18). Si è obiettato che, conoscendo il nostro diritto positivo ipotesi di condizioni meramente potestative valide, occorre costruire un concetto di condizione meramente potestativa che comprenda entrambe le fattispecie, sia quella valida che quella invalida. È minoritaria poi la tesi che equipara la distinzione tra potestatività mera e semplice a quella tra condizione *si volam* e *factum a voluntate pendens* (19). Secondo un altro diffuso orientamento, la mera potestatività si identifica con l'indifferenza per il titolare della potestà, intesa come assenza di sacrifici (20), il che comporterebbe l'inapplicabilità dell'art. 1355 c.c. ai contratti con prestazioni corrispettive (21). Secondo l'orientamento dominante sia in dottrina che in giurisprudenza, la mera potestatività, contrapposta alla potestatività semplice, è rinvenibile ogni qualvolta ci si trovi di fronte ad un arbitrio mero, non giustificato da seri motivi ed interessi apprezzabili (22). In altri termini, può fondatamente sostenersi che caratteristica propria di questa tipologia di condizioni è la non verificabilità dell'interesse che si tende a realizzare con il comportamento volontario dedotto in condizione, e che è poi lo stesso interesse al contratto, e non l'interesse ad una ulteriore e diversa azione (23). Si comprende quindi il perché della previsione dell'art. 1355 c.c.: l'inesistenza di un autonomo interesse alla condizione rende il vincolo negoziale particolarmente precario, ed a tale precarietà, incompatibile con la tutela reale dell'aspettativa in fase di pendenza e con le altre norme proprie del negozio condizionale (24), l'ordinamento reagisce determinando la caducazione dell'intera disposizione condizionata sospensivamente all'arbitrio dell'alienante o del debitore. Si comprende altresì perché - nonostante l'indeterminatezza dell'interesse alla condizione potestativa, questa sarà valida allorché il comportamento di una delle parti, dedotto in condizione, sia *obbligatorio* e non facoltativo (25). Viceversa, la decisione dedotta in condizione potestativa semplice è sempre verificabile e sindacabile sulla base di criteri e parametri oggettivi, che consentono quindi l'intervento del giudice nell'ipotesi in cui la decisione medesima non sia stata assunta senza che ricorressero apprezzabili interessi a giustificazione dell'inerzia. È quindi possibile affermare che si ha condizione potestativa semplice allorché la stessa si riferisca ad un piano di interessi diverso da quello del negozio condizionale, e proprio di una sola delle parti (26). Con riferimento alla condizione potestativa semplice, è oggetto di viva discussione in dottrina e giurisprudenza l'applicabilità o meno della finzione di avveramento ex art. 1359 c.c. (27), nonché le conse-

Note:

(16) Il riferimento alla categoria civilistica della nullità deve ritenersi, in realtà, inesatto: l'art. 1355 dichiara nulla "l'alienazione del diritto" o "l'assunzione dell'obbligo", quindi, in sostanza, l'effetto giuridico scaturente dal negozio. Ma di un effetto giuridico non può essere predicata la nullità in senso tecnico (nel senso cioè presupposto dagli artt. 1418 ss. c.c.), bensì l'inesistenza, o il mancato sorgere: nullità dell'effetto giuridico significa, in altri termini, inefficacia del programma negoziale (sotto tale profilo, la norma si caratterizza invero, rispetto alle altre disposizioni sulla condizione, per una formulazione involuta, focalizzata sull'obbligazione (o comunque sull'effetto) e non sul negozio, residuo dell'impostazione propria del codice civile del 1865). Quanto sopra è di particolare rilevanza per la posizione del notaio, considerata l'inapplicabilità dell'art. 28 della legge notarile ai negozi validi ma inefficaci.

(17) Falzea, voce "Condizione (dir. civ.)", in *Enc. giur. Treccani*, VII, Roma, 1988, p. 7, che identifica la condizione meramente potestativa con la condizione *si volam* (la *Wollensbedingung* della dottrina tedesca).

(18) Pelosi, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, cit., p. 298; Stanzone, *Situazioni creditorie meramente potestative*, Napoli, 1982, p. 90; Maiorca, *Condizione*, cit., p. 297, e p. 301; Carusi, *Appunti in tema di condizione*, in *Rass. dir. civ.*, 1996, p. 78. Sul rapporto tra la nullità ex art. 1355 c.c. e la regolamentazione dell'opzione, cfr. anche Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 215 ss., 390 ss.

(19) Puleo, *I diritti potestativi (individuazione delle fattispecie)*, Milano, 1959, p. 164 ss.

(20) Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, s.d. (ma 1949), p. 654-655; Santoro-Passarelli, *Dottrine generali del diritto civile*, cit., p. 199; Carusi, *Appunti in tema di condizione*, cit., p. 78; Sacco-De Nova, *Il contratto*, II, Torino, 1993, p. 152; Cass. 4 giugno 1946 n. 721, in *Giur. compl. cass. civ.*, 1946, I, p. 171; Cass. 16 ottobre 1954 n. 3791, in *Foro it.*, Mass. 1954, 758.

(21) Cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 205, nota 96.

(22) Citazioni in Petrelli, *op. ult.*, cit., p. 206, note 97 e 98.

(23) Pelosi, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, cit., p. 284 ss.; Bianca, *Diritto civile, III - Il contratto*, Milano, 1984, p. 520-521. Per questa impostazione, che risale alla pandettistica, cfr. anche Natoli, *Della condizione nel contratto*, in *Commentario del codice civile*, diretto da D'Amelio e Finzi, libro IV, *Delle obbligazioni*, I, Firenze, 1948, p. 445; Gabrielli, *La riserva di gradimento nei contratti*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1970, p. 1316, nota 58.

(24) Per questa motivazione, cfr. Carusi, *Appunti in tema di condizione*, cit., p. 77 ss.

(25) Montesano, *Contratto preliminare e sentenza costitutiva*, Napoli, 1953, p. 51-52, e p. 95; Cass. 22 gennaio 1972 n. 170, in *Giust. civ.*, 1972, I, p. 1087.

(26) Pelosi, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, cit., p. 284 ss.; Zerella, *Condizione potestativa e finzione di avveramento*, in *Rass. dir. civ.*, 1992, p. 335.

(27) Cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 290 ss., ed ivi riferimenti.

guenze del trasferimento a terzi della posizione giuridica del contraente alla cui decisione è rimesso l'avveramento (28). È quindi opportuno, in sede di regolamentazione contrattuale, disciplinare espressamente tali circostanze.

Ai fini fiscali, giusto il disposto dell'art. 27, comma 3, del D.P.R. 131/1986, l'atto sospensivamente condizionato si considera come immediatamente efficace quando sia prevista una condizione meramente potestativa, rimessa alla volontà dell'acquirente o del creditore (29). Si applica invece la disciplina ordinaria dei primi due commi in caso di condizione potestativa semplice.

La presente compravendita di azienda è sottoposta alla condizione sospensiva potestativa semplice della conclusione, da parte dell'alienante, di un contratto di acquisto di altra azienda, relativa ad impresa avente ad oggetto analoga attività, ubicata nel Comune di La condizione si intenderà quindi avverata nel momento in cui l'atto notarile di acquisto dell'ulteriore azienda sopra indicata produrrà i propri effetti.

La parte alienante può trasferire ulteriormente il diritto di proprietà sull'azienda in oggetto, ai sensi dell'art. 1357 c.c., mediante atto sottoposto alla condizione risolutiva dell'avverarsi della presente condizione: in tal caso, come nell'ipotesi di successione "mortis causa" all'alienante, il potere di risolvere il contratto si trasferirà ad di lui avente causa, e pertanto non potrà più essere esercitato dalla parte alienante dal momento in cui l'atto traslativo venga notificato all'odierna parte acquirente.

Entrambe le parti sono obbligate a comportarsi secondo buona fede durante la pendenza della condizione, ai sensi dell'art. 1358 c.c.. In caso di violazione di tale obbligo, e ricorrendo i presupposti di cui all'art. 1359 c.c., in caso di mancato avveramento della condizione imputabile ad un comportamento dell'alienante in mala fede o intenzionalmente diretto ad impedire l'avveramento, la presente condizione si intenderà comunque avverata.

CONDIZIONE RISOLUTIVA MERAMENTE POTESTATIVA

Le motivazioni suesposte fanno comprendere perché la dottrina e la giurisprudenza assolutamente prevalenti ritengono valida la condizione risolutiva meramente potestativa (30): oltre alla lettera dell'art. 1355 c.c., depone in tal senso l'assenza di precarietà del vincolo contrattuale nella fase della sua costituzione, nonché la disciplina del recesso convenzionale, pacificamente ammesso e sancito espressamente dall'art. 1373 c.c. D'altra parte, non può argomentarsi dalla disciplina del recesso per escludere la retroattività reale della condizione risolutiva in oggetto: la neutralità funzionale della condizione, la sua pubblicità e la precarietà *ab origine* delle situazioni giuridiche soggettive cui dà luogo il contratto condizionato giustifica l'applicabilità piena, a questo tipo di condizione, del disposto dell'art. 1357 c.c. (31). L'unica esigenza dei terzi, certamente meritevole di tutela, è quella della delimitazione temporale dell'arbitrio del contraente cui è rimesso l'avveramento della condizione, e può essere adeguatamente soddisfatta mediante la previsione convenzionale di un termine, o in mancanza mediante fissazione giudiziale del medesimo (32). Probabilmente, può anche ritenersi applicabile, per analogia, il disposto dell'art. 1501 c.c., che disciplina i termini entro i quali deve essere effettuato il riscatto nella vendita: trattandosi, anche in questa specifica ipotesi, di condizione risolutiva meramente potestativa, sembrano ricorrere le medesime esigenze di certezza, di circoscrizione dell'arbitrio del contraente favorito e di limitazione dei vincoli reali a carico della proprietà (33).

Note:

(28) Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 459-460, ed ivi citazioni.

(29) Sul regime fiscale della condizione sospensiva meramente potestativa, cfr. Montesano-Ianniello, *Imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale*, Milano, 1998, p. 136; Comm. trib. I grado Lucca 26 febbraio 1996, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Registro (imposta)*, n. 92.

(30) Cfr. riferimenti in Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 211, nota 110.

(31) Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 406 ss.

(32) Pelosi, *op. ult. cit.*, p. 303; Stanzone, *Situazioni creditorie meramente potestative*, cit., p. 48, p. 59, e p. 127 ss.. Si discute, in dottrina, sulla eccezionalità o meno della previsione dell'art. 645 c.c., che prevede la fissazione giudiziale del termine: per l'eccezionalità, Cariota Ferrara, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, cit., p. 661. In senso contrario, Pelosi, *op. ult. cit.*, p. 304, nota 39 (e giurisprudenza ivi citata). In giurisprudenza, per la tesi che non è necessaria la fissazione del termine da parte del giudice, ma che la condizione può ritenersi mancata quando lo stesso giudice ritenga essere trascorso un lasso di tempo congruo entro il quale l'evento condizionante avrebbe dovuto verificarsi, Cass. 7 giugno 1974 n. 1713, in *Giur. it.*, 1975, I, 1, c. 477; Cass. 20 ottobre 1984 n. 5314, in *Foro it.*, Rep. 1984, voce *Contratto in genere*, n. 152; Cass. 16 dicembre 1991 n. 13519, in *Giust. civ.*, 1992, I, p. 3095; Cass. 27 dicembre 1994 n. 11195, in *Foro it.*, Rep. 1994, voce *Contratto in genere*, n. 317; Cass. 26 agosto 1998 n. 8493, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Contratto in genere*, n. 376.

(33) Per la suddetta *ratio* del limite temporale ex art. 1501 c.c., comune evidentemente ad ogni condizione risolutiva meramente potestativa, cfr. Luminoso, *La vendita con riscatto*, cit., p. 297 ss..

Le parti convengono di subordinare l'intera efficacia del presente contratto, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, alla condizione risolutiva consistente nella decisione insindacabile, da parte della parte alienante, di risolvere il contratto; decisione da formalizzarsi, ex art. 1352 c.c., per atto pubblico o scrittura privata autenticata, entro il termine del

La parte alienante può trasferire la propria aspettativa condizionale, ai sensi dell'art. 1357 c.c., mediante atto sottoposto alla condizione sospensiva dell'avverarsi della presente condizione: in tal caso, come nell'ipotesi di successione "mortis causa" all'alienante, il potere di risolvere il contratto si trasferirà all'avente causa, e pertanto non potrà più essere esercitato dalla parte alienante dal momento in cui l'atto traslativo venga notificato all'odierna parte acquirente.

Costituendo la presente condizione risolutiva meramente potestativa, non si applica la c.d. finzione di avveramento della condizione di cui all'art. 1359 c.c., salvo comunque l'obbligo di buona fede a carico di entrambe le parti, ai sensi dell'art. 1358 c.c.

CONDIZIONE ESECUTIVA

La distinzione tra condizione sospensiva in senso tecnico e c.d. condizione esecutiva è stata già da tempo rigorosamente esposta da autorevole dottrina: nella prima ipotesi si ha sospensione dell'efficacia del negozio giuridico, con la conseguenza che le situazioni giuridiche soggettive da esso scaturenti non vengono ad esistenza fin quando la condizione non si è verificata. Nella seconda ipotesi, invece, l'effetto giuridico sorge al momento della perfezione del negozio, e ciò che rimane in sospeso è esclusivamente l'esecuzione del negozio medesimo (34). Il nostro codice disciplina esclusivamente il primo tipo di condizione, come emerge chiaramente dall'art. 1353 c.c., laddove si fa espresso riferimento alla subordinazione degli effetti del contratto ad un evento futuro ed incerto.

La distinzione ha importanti conseguenze di ordine positivo. Innanzitutto, le norme che fanno riferimento ai diritti futuri trovano applicazione con riferimento ai diritti condizionali, ma non anche riguardo ai diritti di cui è sospesa l'esecuzione. In secondo luogo, in quest'ultima ipotesi è possibile che il diritto formi oggetto di atti di tutela, sostanziale o processuale (si è ammessa, ad esempio, la costituzione in mora, esclusa invece nei confronti del debitore condizionale) (35), mentre nel caso di diritto condizionato in senso tecnico il titolare *sub condicione* potrebbe unicamente agire a tutela dell'aspettativa, con i limitati strumenti di natura conservativa a tal uopo concessi (36). È da rilevare, poi, che, in caso di condizione meramente esecutiva, non esiste una fase di pendenza in senso tecnico e quindi non può parlarsi propriamente di retroattività né di finzione di avveramento. Non trovano applicazione neanche le norme sugli effetti del perimento o del deterioramento del bene (art. 1465 c.c.), o sugli effetti degli atti di disposizione (art. 1357 c.c.).

Sotto il profilo tributario, non essendovi sospensione di efficacia, l'atto è soggetto a registrazione con il pagamento, in via immediata, delle normali imposte proporzionali.

La parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto è gravato da ipoteca per lire a favore della Banca, iscritta, che si obbliga a cancellare il più presto possibile, e comunque non oltre il

A garanzia dell'adempimento di tale obbligo di cancellazione, la parte compratrice potrà sospendere il pagamento del prezzo dalla stessa dovuto fino alla scadenza del suddetto termine, o comunque fino all'avvenuta cancellazione dell'ipoteca, alla quale è espressamente condizionata l'esecuzione dell'obbligazione di pagamento del prezzo.

Il contratto, quindi, produce immediatamente tutti i suoi effetti, salva la sospensione dell'esecuzione di cui sopra. Non si applicano, pertanto, le norme sulla condizione sospensiva.

Note:

(34) Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, Milano, 1941, p. 226 ss.. Riprende questi concetti Lenzi, *Condizione, autonomia privata e funzione di autotutela*, cit., p. 22-23.

(35) Per l'esclusione della messa in mora del debitore condizionale, Pinellini, *Il trattamento del contratto condizionale*, in *Arch. giur.*, 1986, p. 290; Bianca, *Dell'inadempimento delle obbligazioni*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, a cura di Galgano, Bologna-Roma, 1979, p. 12.

(36) Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 228-229. Il debitore condizionale non può, ad esempio, esperire i rimedi della *mora accipiendi* in caso di difetto di collaborazione del creditore: l'art. 1208 n. 5 c.c. richiede, per la validità dell'offerta reale, "che si sia verificata la condizione dalla quale dipende l'obbligazione": Cattaneo, *Della mora del creditore*, in *Commentario del codice civile*, a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1973, p. 154-155; Giacobbe, *Mora del creditore (dir. civ.)*, in *Enc. dir.*, XXVI, Milano, 1976, p. 966.

CONDIZIONE IMPROPRIA (IN PRAETERITUM RELATA)

Sia dottrina che giurisprudenza definiscono come condizioni improprie le c.d. *condiciones in praesens vel in praeteritum relatae* (37), con le quali si fa dipendere l'efficacia del negozio dall'esistenza di un evento non futuro, ma passato o presente rispetto al momento di formazione del negozio, e la cui incertezza non è quindi oggettiva, ma meramente soggettiva. Esempio paradigmatico di condizione impropria, in questa accezione, è la verifica dell'inesistenza di vincoli di inedificabilità, o della proprietà del bene venduto in capo al venditore al momento dell'atto traslativo (38). Non vi sono dubbi sull'ammissibilità di questo tipo di "condizione", che certamente realizza anch'esso interessi meritevoli di tutela ex art. 1322, comma 2, c.c. (39). Si tratta, piuttosto, di comprendere se si tratti, o meno, di condizione in senso tecnico ex art. 1353 c.c.. La tesi affermativa (40) è contestata da dottrina e giurisprudenza prevalenti, la cui posizione trova un solido aggancio normativo nella disposizione dell'art. 1353 c.c., che individua nel carattere *futuro* dell'evento un elemento qualificatorio essenziale della condizione. Ma è stato convincentemente dimostrato che anche la disciplina della pendenza condizionale riflette il necessario carattere di futurità dell'evento, e non può applicarsi ai presupposti, o circostanze preliminari (41). Nei negozi impropriamente condizionati, quindi, l'efficacia si produce immediatamente, e ciò che può rimanere in sospeso in attesa della verifica della circostanza preliminare è unicamente l'*esecuzione* del negozio (secondo la modalità della c.d. condizione esecutiva, sopra esaminata, e con le stesse conseguenze di disciplina già evidenziate).

Ovviamente diversa, rispetto alla condizione impropria, come sopra delineata, è quella che subordina l'efficacia del negozio non già alla verifica della sussistenza di una circostanza preliminare, bensì all'*accertamento* in senso tecnico (e quindi con efficacia preclusiva) di tale circostanza: in tal caso "l'evento accertamento" è dedotto quale evento condizionante in senso tecnico, con le caratteristiche di futurità ed incertezza proprie della condizione (42).

Le parti convengono di sottoporre la presente compravendita alla condizione impropria dell'inesistenza, alla data odierna, di vincoli di inedificabilità sull'area in oggetto.

Ai fini di quanto sopra, le parti dovranno verificare, entro il termine del, presso i competenti uffici comunali circa l'inesistenza di vincoli di piano regolatore o di altra natura che comportino l'inedificabilità, totale o parziale, dell'area.

In caso di insussistenza di vincoli, il contratto produce, sin dalla data odierna, tutti i suoi effetti; in caso contrario - e quindi anche in caso di parziale inedificabilità - il contratto si intende sin d'ora totalmente inefficace, con riguardo alle prestazioni di ciascuna delle parti.

Correlativamente, le parti convengono che l'esecuzione dell'obbligazione di pagamento del prezzo sia sospesa, e sospensivamente condizionata all'inesistenza dei suddetti vincoli.

Trattandosi di condizione impropria, in quanto afferente ad eventi passati, e non futuri (art. 1353 c.c.), risulta inapplicabile la disciplina della condizione in senso tecnico. Pertanto:

Note:

(37) Sulla condizione impropria in oggetto, cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 319 ss., ed ivi riferimenti.

(38) Tatarano, *"Incertezza", autonomia privata e modello condizionale*, cit., p. 117. L'Autore richiama (a p. 14 ss., p. 96, nota 47, p. 145 ss.), oltre a quello richiamato, altri esempi: l'incarico disgiunto a due amministratori di una società a concludere un affare, con l'inserimento nei relativi contratti di una clausola che condiziona il contratto alla mancata conclusione da parte dell'altro amministratore; il preliminare di compravendita immobiliare in cui si condiziona l'efficacia alla verifica della sussistenza di una determinata tipizzazione urbanistica dell'area oggetto del contratto; il contratto "condizionato" di mutuo fondiario ex T.U. 646/1905, con il quale si subordina l'erogazione all'inesistenza di precedenti formalità pregiudizievoli; il contratto di vendita in cui si subordina alla condizione la sola consegna del bene trasferito. Si tratta comunque, sempre a giudizio del citato Autore, di fenomeno "destinato a diffondersi nella misura in cui la pratica degli affari utilizzerà sempre di più dati tecnici spesso non immediatamente acquisibili". Per l'esclusione della condizionalità in senso tecnico nel "contratto condizionato di mutuo fondiario", Cass. 21 novembre 1981 n. 6222, in *Giust. civ.*, 1982, I, p. 2786. Cfr. anche, sulla questione, Moglie, *Credito fondiario e edilizio*, Milano, 1982, p. 361 ss..

(39) Tatarano, *"Incertezza", autonomia privata e modello condizionale*, cit., p. 10 ss..

(40) Tatarano, *"Incertezza", autonomia privata e modello condizionale*, cit., p. 3 ss., che afferma non essere "qualificante la collocazione temporale del fatto dedotto in condizione".

(41) Il presupposto è anche indicato come "supposizione" da Rescigno, *Condizione (dir. vig.)*, cit., p. 786-787. Sull'opportunità di tale terminologia, cfr. Falzea, voce *"Condizione (dir. civ.)"*, cit., p. 12; Id., *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 164-165.

(42) Sull'idoneità del futuro accertamento di un evento passato a costituire evento condizionante in senso tecnico, purché non si traduca in una mera verifica con effetti dichiarativi, cfr. Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 165, nota 127; Id., voce *"Condizione (dir. civ.)"*, cit., p. 6; Maiorca, *Condizione*, cit., p. 286, nota 55; Galgano, *Il negozio giuridico*, Milano, 1988, p. 135-136; Carusi, *Appunti in tema di condizione*, cit., p. 57. In giurisprudenza, Cass. 14 gennaio 1975 n. 151, in *Giust. civ.*, Rep. 1975, voce *Obbligazioni e contratti*, n. 71.

– il rischio del perimento del bene è a carico di chi risulterà essere, alla data odierna ed a seguito della presente vendita, proprietario (art. 1465, comma 1, c.c.);

– non si applicano le disposizioni del codice civile in tema di pendenza e retroattività della condizione, come pure la finzione di avveramento della condizione;

– si richiamano gli obblighi di buona fede di cui agli artt. 1337 e 1375 del codice civile.

A seguito della verifica dell'inesistenza di vincoli, la parte alienante dovrà sottoscrivere apposito atto pubblico o scrittura privata autenticata, da cui risulti l'avveramento della condizione impropria, e quindi l'efficacia del presente contratto. Di tale circostanza dovrà farsi constatare a mezzo di annotamento nei registri immobiliari, in applicazione analogica dell'art. 2668, comma 3, c.c.

CONDIZIONE DI ESITO POSITIVO DELLA TRASCRIZIONE IMMOBILIARE

Una fattispecie di condizionamento, la cui esigenza è molto sentita nella pratica, e pacificamente ammessa dalla giurisprudenza, è quella che subordina l'efficacia del contratto traslativo di diritti reali immobiliari all'accertamento, successivo alla stipula, dell'avvenuta trascrizione dell'atto nei registri immobiliari, e della inesistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli anteriori a tale trascrizione; ovvero alla liberazione dell'immobile venduto da ipoteche o altri vincoli reali (43). L'utilità pratica di tale meccanismo, a tutela di entrambe le parti, appare *ictu oculi*: il condizionamento di tipo sospensivo, infatti, evita il trasferimento immediato della proprietà (con i connessi profili del rischio e della responsabilità), e determina inoltre, sotto il profilo fiscale, il rinvio della tassazione dell'atto al momento in cui lo stesso produrrà i propri effetti.

Non si tratta di condizione impropria, in quanto il fatto dedotto in condizione (trascrizione dell'atto, liberazione da ipoteche, priorità del grado e relativa verifica) costituisce certamente evento futuro ed incerto. Non osta a questo tipo di condizione la natura dell'interesse tutelato e la circostanza che l'evento dedotto sia nel contempo atto dovuto da parte di uno dei contraenti (vedi quanto sopra precisato sulla liceità della condizione di adempimento). Né, infine, osta il principio consensualistico, in base al quale, nel nostro ordinamento, nei contratti traslativi la proprietà si trasferisce per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato (art. 1376 c.c.). A parte il fatto che di questo principio si sostiene, ormai comunemente, la derogabilità (44), la reale portata dell'art. 1376 c.c. si coglie nella riconducibilità dell'effetto traslativo allo stesso contratto causale contenente il consenso, invece che, come avviene nell'ordinamento germanico, ad un successivo negozio astratto che del primo negozio causale costituisca adempimento ed attuazione (45). In questo senso, ogni negozio condizionato, e quindi anche quello in esame, rispetta pienamente il principio consensualistico, essendo riconducibile l'effetto traslativo, come ogni effetto negoziale, al negozio condizionato (46), che rimane a tutti gli effetti un contratto ad effetti reali. Né vengono, in alcun modo, alterate le regole della circolazione immobiliare, che rimangono ovviamente quelle desumibili dagli artt. 2644, 1357 e 2659 c.c.

1) *Il presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva dell'accertamento, entro il termine del, dell'avvenuta trascrizione nei registri immobiliari, e dell'inesistenza di formalità di iscrizione o trascrizione pregiudizievoli.*

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

3) *- La condizione si considererà verificata solo a seguito del formale accertamento delle circostanze sopra descritte al n. 1), non essendo quindi sufficiente, a tal fine, il mero verificarsi degli eventi stessi. 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:*

Note:

(43) Sull'ammissibilità di tale tipo di condizione, cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, Milano, 2000, p. 461 ss.; Lenzi, *Condizione, autonomia privata e funzione di autotutela*, cit., p. 117 ss., e, di recente, Cass. 3 febbraio 1993 n. 1333, in *Foro it.*, 1993, I, c. 3085, con nota di Lener, *Gli interessi deducibili in condizione*. Cfr. inoltre Cass. 20 aprile 1937 n. 1206, in *Foro it.*, Rep. 1937, voce *Vendita*, n. 307; Cass. 8 aprile 1949 n. 834, in *Foro it.*, Rep. 1949, voce *Obbligazioni e contratti*, n. 159; Comm. Centr. imposte 28 gennaio 1957 n. 88936, in *Dir. e prat. trib.*, 1958, II, p. 410; Cass. 22 novembre 1974 n. 3783, in Peccenini, *La condizione nei contratti*, Padova, 1995, p. 18-19; Cass. 6 giugno 1981 n. 3676, in *Giust. civ.*, Rep. 1981, voce *Obbligazioni e contratti*, n. 65, ed in Peccenini, *La condizione nei contratti*, cit., p. 19 ss.

(44) Cfr., in particolare, Camardi, *Vendita e contratti traslativi - il patto di differimento degli effetti reali*, Milano, 1999, ed ivi riferimenti.

(45) Cfr. sul punto Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 465.

(46) La codificazione espressa della categoria dei negozi ad effetti reali differiti (art. 1465, comma 2, c.c.) è una dimostrazione dei principi affermati del testo.

a) - con atto di entrambe le parti;

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'avvenuto esatto adempimento, la proprietà si trasferirà automaticamente alla parte compratrice, con effetto preclusivo di ogni eventuale contestazione al riguardo.

4) - L'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli determinerà, oltre che mancato avveramento della condizione, responsabilità ex art. 1218 c.c. della parte venditrice per inadempimento dell'obbligazione di garanzia per evizione, ex art. 1476, n. 3), c.c. (esclusa, in espressa parziale deroga all'art. 1360 c.c., la rilevanza della retroattività ai fini dell'obbligo risarcitorio).

5) - Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato solo dopo l'avveramento della condizione in oggetto; nelle ipotesi di cui al superiore n. 3, lettere a) e b), l'atto di accertamento potrà essere subordinato al previo versamento del prezzo.

CONDIZIONE DEL RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Gli articoli 17, 18 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 contemplano una serie di formalità, menzioni ed allegazioni, dalla cui inosservanza scaturisce la nullità dell'atto traslativo di beni o diritti reali immobiliari. Nessuna di tali formalità può essere dedotta in condizione sospensiva, come si evince - già a livello di impostazione teorica generale - dal requisito di estrinsecità strutturale della condizione, che è evento attinente non alla perfezione e validità, bensì all'efficacia del negozio (art. 1353 c.c.) (47). Del resto, il giudizio di validità si esaurisce con il perfezionamento del negozio, essendo esclusa la stessa configurabilità di una nullità sospesa o pendente (48). Non può quindi essere in alcun modo consentito all'autonomia privata di condizionare sospensivamente il negozio al sopravvenire di un requisito di validità, trasformandolo in requisito di efficacia. Di questi principi ha fatto corretta applicazione la giurisprudenza, allorché, ad esempio, ha escluso che possa essere dedotta in condizione sospensiva l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge n. 47/1985 (49). In base allo stesso ordine di motivazioni non può, quindi, essere condiviso l'orientamento giurisprudenziale che - a fronte di disposizioni normative che richiedono una determinata autorizzazione giudiziale a pena di annullabilità - ha giudicato valido il contratto sospensivamente condizionato al conseguimento della stessa autorizzazione (50).

Diversa è l'ipotesi in cui le parti - rispettando il dettato dell'art. 40 legge 47/1985, e successive modificazioni - indichino regolarmente in atto gli estremi della domanda di concessione in sanatoria, realizzando quindi i presupposti per la sua validità, e condizionino poi sospensivamente il contratto stesso al sopravvenuto rilascio della concessione: tale clausola deve intendersi perfettamente valida, rappresentando una garanzia ulteriore della conformità urbanistica dell'oggetto della compravendita.

La parte alienante dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, che per lavori abusivi eseguiti sul fabbricato in oggetto è stata presentata al Comune competente domanda di concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724, in data, prot. n., da valere anche quali estremi del silenzio assenso di cui all'articolo 39, comma 4, della legge 724/1994, ove ne ricorrano i presupposti (pagamento dell'intera oblazione dovuta su c.c.p. n. in data presso l'ufficio postale di per un importo complessivo di lire - e pagamento dell'intera somma dovuta a titolo di oneri concessori, ex art. 39, comma 9, della legge 724/1994 in data presso per un importo complessivo di lire).

Note:

(47) Sull'estrinsecità strutturale della condizione, cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 255 ss., 383 ss.

(48) Per la critica alla nozione di nullità sospesa o pendente, cfr. per tutti Tommasini, *Invaldità (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXII, Milano, 1971, p. 593 ss.

(49) Cass. 28 settembre 1994 n. 7893, in *Vita not.*, 1995, p. 837 ss., per la quale non è ammissibile "che le parti possano degradare a mera condizione (che è un elemento accidentale che incide sulla efficacia del contratto) un requisito espressamente previsto dalla legge per la validità di un determinato tipo di contratto".

(50) Cass. 10 luglio 1991 n. 7638, in *Dir. fam.*, 1992, p. 531; Cass. 15 giugno 1982 n. 3631, in *Riv. not.*, 1982, p. 914; Cass. 10 dicembre 1971 n. 3597, in *Dir. e giur.*, 1972, p. 926; Cass. 16 luglio 1963 n. 1936, in *Mass. Foro it.*, 1963, c. 562; Cass. 27 giugno 1958 n. 2292, in *Mass. Foro it.*, 1958, c. 463.

Per approfondimenti sul punto, cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 493 ss.

Le parti sottopongono espressamente il presente contratto alla condizione sospensiva del rilascio - a fronte di detta domanda - della concessione edilizia in sanatoria entro il termine del

CONDIZIONE DELLA SOPRAVVENUTA COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

L'art. 1347 del codice civile dispone che il contratto sottoposto a condizione sospensiva è valido, anche in difetto di iniziale possibilità dell'oggetto, ove tale possibilità sopravvenga prima dell'avveramento della condizione. La disposizione si comprende appieno, ove si abbia chiara la distinzione tra oggetto del negozio ed oggetto del rapporto: solo il primo, inteso quale rappresentazione programmatica del bene o della prestazione, è essenziale ai fini della validità, mentre il secondo può ben sopravvenire (si pensi ai negozi su beni futuri) (51). Alla luce di quanto sopra, può fondatamente condividersi la posizione giurisprudenziale secondo la quale "nulla vieta che le parti condizionino l'efficacia di un contratto all'avvento di una nuova disciplina legislativa che comporti l'abolizione di un divieto vigente al momento della stipulazione; divieto che, di regola, non può estendersi agli atti la cui efficacia le parti intendano rinviare al momento in cui essi non risulteranno più in contrasto con norme imperative, e la cui funzione non deve quindi esplicitarsi sotto il suo impero" (52). La stessa giurisprudenza ha comunque ritenuto necessario, per la validità del negozio, che gli effetti preliminari, propri del negozio condizionato, non confliggano direttamente con il divieto legislativo la cui abrogazione è dedotta in condizione: si tratta, quindi, di un'indagine da effettuare caso per caso, il cui esito è decisivo al fine di ritenere valido o meno il negozio così condizionato (53).

In dottrina si è dubitato della validità del condizionamento alla sopravvenuta possibilità dell'oggetto, per l'ipotesi in cui le parti non abbiano escluso convenzionalmente la *retroattività* della condizione sospensiva, retroattività che determinerebbe il prodursi degli effetti dal momento della stipulazione, vale a dire da un momento nel quale l'oggetto non era possibile (54); può obiettarsi, peraltro, che in questo caso la retroattività della condizione è radicalmente esclusa proprio per la "natura del rapporto", ex art. 1360 c.c., senza che le parti abbiano margini di autonomia sul punto (55).

Si applicano per il resto, alla fattispecie esaminata, le disposizioni degli articoli 1353 e seguenti del codice civile in tema di condizione. Certo, la particolarità della situazione, e cioè l'impossibilità o l'indetermina-

Note:

(51) Cfr. sul punto Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, Milano 2000, p. 472 ss.

(52) La giurisprudenza ha esaminato il problema indicato nel testo soprattutto a proposito del condizionamento alla sopravvenuta commerciabilità di farmacie: Cass. 1 dicembre 1972 n. 3477, in *Giust. civ.*, 1973, I, p. 1557, ed in Peccenini, *La condizione nei contratti*, cit., p. 178 ss. (fattispecie in cui era dedotta in condizione l'abolizione del divieto legislativo ex art. 369 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265). Nello stesso senso, Cass. 23 maggio 1969 n. 1829, in *Foro it.*, 1969, I, c. 2542; App. Milano 25 giugno 1971, in *Rass. dir. farmaceutico*, 1972, p. 604, con nota di Astolfi; Trib. Teramo 26 giugno 1984, in *Rass. dir. farmaceutico*, 1985, p. 24; Cass. 14 gennaio 1988 n. 190, in *Rass. dir. farmaceutico*, 1988, p. 387; Cass. 21 giugno 1995 n. 7026, in *Foro it.*, Rep. 1995, voce *Farmacia*, n. 98.

Occorre altresì tener presente che il trasferimento di farmacia a favore di soggetto privo dei richiesti requisiti soggettivi è nullo: Cass. 30 gennaio 1951 n. 251, in *Foro it.*, 1951, I, c. 263; Trib. Verona 9 febbraio 1957, in *Foro pad.*, 1957, I, c. 487. La giurisprudenza ha, a tal proposito, ritenuto valido il contratto preliminare di vendita sospensivamente condizionato all'acquisizione dei requisiti soggettivi da parte dell'acquirente: Cass. 14 gennaio 1988 n. 190, in *Rass. dir. farmaceutico*, 1988, p. 388; Trib. Forlì 19 aprile 1994, in *Foro it.*, Rep. 1995, voce *Farmacia*, n. 99; Cass. 21 giugno 1995 n. 7026, in *Guida al diritto*, 1995, n. 37, p. 51. Non vi è, peraltro, motivo per escludere l'estensione di tale conclusione anche al contratto definitivo di compravendita sospensivamente condizionato.

Nel senso che il contratto collettivo di lavoro può dedurre in condizione un mutamento legislativo, Cass. 8 agosto 1987 n. 6816, in *Foro it.*, Rep. 1987, voce *Lavoro (rapporto)*, n. 2828. *Contra*, Cass. 19 novembre 1996 n. 10119, in *Giust. civ.*, 1997, I, p. 2207, con nota di Bolego, *Sulla nullità del contratto collettivo concluso in materie riservate alla legge*; Cass. 26 gennaio 1999 n. 708, in *Foro it.*, Rep. 1999, voce *Lavoro (rapporto)*, n. 76.

(53) Cass. 1 dicembre 1972 n. 3477, cit.: "anche il negozio condizionato può essere produttivo di un qualche effetto, sia pur limitato, durante la pendenza della condizione; quel che importa ai fini della validità, è che tale effetto non comporti un concreto attuale contrasto con la norma imperativa vigente al momento della stipulazione". Con le precisazioni di cui sopra, deve quindi senz'altro condividersi l'affermazione di Cass. 8 maggio 1973 n. 1234, in *Giust. civ.*, 1973, I, c. 705, cit. inoltre da Casu, *Commerciabilità dei terreni soggetti ad uso civico*, in Consiglio Nazionale del Notariato, *Studi e materiali*, IV, Milano, 1995, p. 478, secondo la quale il terreno oggetto di uso civico, in attesa della legittimazione, può essere oggetto di contratto preliminare di compravendita, sospensivamente condizionato al sopravvenire della legittimazione medesima: "ove la condizione non si verifichi, l'impegno di vendere viene caducato, mentre, nel caso opposto, non può farsi questione di incommerciabilità della *res*, ormai appartenente al legittimato". Appare evidente che la presa di posizione della Cassazione presuppone, anche se non esplicita con chiarezza, la non necessaria estrinsecità della condizione.

(54) Ianniello, Nota a Cass. 7026/1995, cit., in *Guida al diritto*, 1995, n. 37, p. 56.

(55) Per l'esclusione della retroattività in caso di impossibilità originaria dell'oggetto ex art. 1347 c.c., Cass. 4 ottobre 1954 n. 3258, in *Foro it.*, Rep. 1954, voce *Obbligazione*, n. 483; Trib. Perugia 13 gennaio 1956, in *Foro it.*, Rep. 1956, voce *Obbligazione*, n. 489; Cass. 13 luglio 1959 n. 2258, in *Foro it.*, Rep. 1959, voce *Obbligazione*, n. 184; Cass. 21 aprile 1965 n. 699, in *Foro it.*, Rep. 1965, voce *Obbligazione*, n. 316; Sacco, *Diligenza del buon padre di famiglia e fatto imputabile al debitore*, in *Foro pad.*, 1951, I, c. 923 ss.; Messineo, *Manuale di diritto civile e commerciale*, I, Milano, 1957, p. 591; Id., *Il contratto in genere*, I, Milano, 1973, p. 192; Carresi, *Il contratto*, II, Milano, 1987, p. 798-799; Maiorca, *Condizione*, cit., p. 322.

Cass. 10 giugno 1988 n. 3950, in *Giust. civ.*, 1988, I, p. 1965, ha affermato che la retroattività della condizione (si trattava nella specie di *condicio iuris*, ma il principio è certamente riferibile anche al caso in esame) rimane esclusa allorché, prima dell'avveramento, difetti un elemento costitutivo del negozio.

tezza dell'oggetto, non può non avere riflessi su alcuni importanti profili di disciplina: così, ad esempio, l'indefettibilità dell'oggetto per la struttura stessa del rapporto comporta l'assoluta inscindibilità di questo tipo di condizione, con evidente inapplicabilità, tra l'altro, della finzione di avveramento ex art. 1359 c.c. (56), e della rinuncia alla condizione (o revoca della clausola condizionale); parimenti, l'inesistenza, indeterminazione o impossibilità attuale dell'oggetto non consentono, in deroga al disposto dell'art. 1465 c.c., in nessun caso il trasferimento immediato del rischio (*periculum rei*) al compratore (57). Occorre, altresì, valutare con attenzione la tipologia di atti conservativi che possono essere esperiti durante la particolare situazione di pendenza determinata dall'attuale impossibilità, indeterminazione o inesistenza del bene. Ciò non toglie, peraltro, che, fatti salvi gli adattamenti alla peculiare situazione del bene, sia comunque applicabile in via diretta la disciplina sull'istituto condizionale.

Premesso:

– che il presente contratto preliminare di compravendita ha ad oggetto fabbricato interamente abusivo, che non è commerciabile ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 in assenza di concessione edilizia in sanatoria;

– che l'art. 13 della suddetta legge 47/1985 consente la sanatoria a regime dei fabbricati abusivi, e che il fabbricato in oggetto rientra in tale previsione, in quanto i vigenti strumenti urbanistici consentono, in quella ubicazione, la costruzione di fabbricati aventi tali caratteristiche;

– che non è ancora stata presentata la relativa domanda di concessione in sanatoria;

– che l'art. 1347 c.c. prevede, anche in difetto di commerciabilità - e quindi di giuridica possibilità - dell'oggetto del contratto, la validità del medesimo, purché l'oggetto medesimo divenga possibile nel momento in cui devono prodursi gli effetti contrattuali;

e quanto sopra premesso

le parti convengono di sottoporre il presente contratto preliminare alla condizione sospensiva del rilascio - entro il termine del - di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/1985, avente ad oggetto il fabbricato promesso in vendita con il presente atto.

La presente condizione non produrrà effetti retroattivi, per espressa volontà delle parti in conformità al disposto dell'art. 1360 del codice civile. Rimane altresì esclusa l'applicazione alla presente condizione della finzione di avveramento, di cui all'art. 1359 c.c.

CONDIZIONE DELLA SOPRAVVENUTA EDIFICABILITÀ DEL TERRENO

Quanto sopra esposto a proposito della condizione di sopravvenuta commerciabilità del bene, e più in generale dell'irrelevanza dei presunti requisiti di accidentalità ed estrinsecità della condizione, rende ragione anche dell'ammissibilità della condizione sospensiva consistente nella sopravvenuta edificabilità del terreno compravenduto (o promesso in vendita), e quindi nel mutamento delle norme di piano regolatore (58). Qui l'evento futuro ed incerto consiste nella sopravvenuta modificazione di caratteristiche qualitative del bene, tali da determinare, in concreto, una diversità del bene futuro rispetto alla cosa esistente al momento della contrattazione; se si ha riguardo alla nozione di bene come sintesi tra la cosa ed il particolare interesse tutelato, si ha, a rigore, la nascita di un nuovo bene (59). La similitudine con il bene futuro, peraltro, non può andare oltre un certo limite: in particolare, occorre tener presente che - nell'esempio descritto - la cosa esiste, *in rerum natura*, prima del verificarsi dell'evento, e non può escludersi un sopravvenuto interesse dell'acquirente al conseguimento della stessa anche in difetto di avveramento (realizzabile mediante la c.d. rinuncia alla condizione unilaterale). Si ha quindi, nel nostro caso, una vera e propria condizione, cui sono applicabili direttamente tutte le norme contenute negli artt. 1353 ss. c.c.

Particolari problemi sorgono sotto il profilo tributario. Ai sensi dell'art. 27, comma 1, del D.P.R. 131/1986, si applica l'aliquota vigente al momento in cui l'atto è formato. È controverso, invece - a fronte dell'equivoca formulazione dell'art. 43, comma 1, lettera a), del T.U. - se la base imponibile, trattandosi di normale condizione retroattiva, debba essere determinata con riferimento al momento di formazione dell'atto, ov-

Note:

(56) Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 305.

(57) Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 308.

(58) Cfr. sul punto Petrelli, *Regime fiscale degli atti di compravendita di terreni sottoposti alla condizione sospensiva della sopravvenuta edificabilità*, in *Riv. not.*, 1995, pp. 1243-1251.

(59) Si accoglie qui la definizione di bene giuridico autorevolmente proposta da Pugliatti, *Riflessioni in tema di «universitas»*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1955, p. 992: "il bene in senso giuridico è la sintesi tra il particolare interesse tutelato e la situazione soggettiva predisposta dall'ordinamento come strumento di tutela (accordato ad un determinato soggetto giuridico)".

vero al momento di avveramento della condizione (60). Altrettanto dubbia, per analoghi motivi, appare l'assoggettabilità o meno ad IVA, l'applicazione dell'imposta sul reddito da plusvalenza per cessione di terreno edificabile, l'applicazione della c.d. valutazione automatica ex art. 52, comma 4, del testo unico sull'imposta di registro.

Il presente contratto di compravendita è sottoposto dalle parti alla condizione sospensiva della sopravvenuta edificabilità del terreno in oggetto entro il termine del, e quindi della modifica, entro tale termine, degli strumenti urbanistici del Comune di in modo da consentire l'edificazione, sul terreno stesso, di un fabbricato ad uso abitazione, con le caratteristiche meglio specificate nel documento che si allega sotto la lettera "....".

CONDIZIONE SOSPENSIVA NELLA VENDITA DI COSA ALTRUI

Le ragioni suesposte valgono a giustificare anche l'ammissibilità del condizionamento sospensivo della compravendita di cosa altrui (in cui l'evento condizionante sia rappresentato dal sopravvenuto acquisto del bene altrui da parte del venditore). La fattispecie, ammessa anche dalla giurisprudenza (61), ha l'indubbio vantaggio di escludere l'impegno traslativo dell'alienante, allorché, nella considerazione delle parti, l'acquisto del bene rivesta caratteristiche di particolare incertezza (62), oltre a consentire il più favorevole trattamento fiscale dei negozi condizionati (63). Importante particolarità di disciplina, quella desumibile dall'art. 1478 c.c., a norma del quale "il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa", con esclusione quindi della retroattività della condizione (64).

Le parti sottopongono la presente vendita di cosa altrui alla condizione sospensiva dell'acquisto della proprietà da parte del venditore.

Pertanto, l'intera efficacia del presente contratto è sospesa in attesa del verificarsi della suddetta condizione, escluso quindi anche l'obbligo del venditore, di cui all'art. 1478, comma 1, c.c., di procurare l'acquisto del bene venduto al compratore, e quindi anche la relativa responsabilità per inadempimento.

A seguito dell'acquisto della proprietà da parte del venditore, si verificherà la condizione in oggetto, con conseguente prodursi dell'efficacia del contratto, nonché acquisto della proprietà a favore del compratore, ai sensi dell'art. 1478, comma 2, c.c.

Gli effetti dell'avveramento della condizione si produrranno a decorrere dal momento di tale acquisto, esclusa, quindi, la decorrenza dalla data del presente atto.

Rimane altresì esclusa l'applicazione, alla presente condizione, della finzione di avveramento (art. 1359 c.c.).

CONDIZIONAMENTO PARZIALE DEGLI EFFETTI DEL CONTRATTO

Dottrina e giurisprudenza assolutamente prevalenti ammettono la possibilità di condizionare solo una delle prestazioni sinallagmatiche di un contratto a prestazioni corrispettive, dando luogo così ad un contratto aleatorio, nel quale una prestazione deve, in ogni caso, essere adempiuta, mentre l'altra può, in concreto, mancare (65). Si tratta di un contratto aleatorio per volontà delle parti (art. 1469, e art. 1472, comma 2, c.c.), cui si applica pertanto la relativa disciplina.

Note:

(60) Cfr., in vario senso, Petrelli, *Regime fiscale degli atti di compravendita di terreni sottoposti alla condizione sospensiva della sopravvenuta edificabilità*, cit., p. 1243 ss., spec. p. 1251 ss.; Cass. 11 maggio 1999 n. 4657, in *Gazz. not.*, 2000, 408, ed in *Rass. trib.*, 1999, p. 1510, con nota di Salvati, *Imposta di registro ed atti sottoposti a condizione sospensiva*; Comm. trib. centr. 11 aprile 1997 n. 1556, in *Riv. giur. trib.*, 1998, p. 441, con nota critica di Ianniello, ed in *Rass. trib.*, 1998, p. 1399, con nota critica di Laroma; Cass. 11 maggio 1999 n. 4657, in *Gazz. not.*, 2000, p. 408; Lanzillotti-Magurno, *Il notaio e le imposte indirette*, Roma, 1998, p. 337 ss.; Montesano-Ianniello, *Imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale*, Milano 1998, p. 204 ss.

(61) Cass. 14 gennaio 1967 n. 140, in *Giur. it.*, 1969, I, 1, c. 550, ed in Peccenini, *La condizione nei contratti*, cit., p. 156 ss. Sulla condizione sospensiva del futuro acquisto da parte del venditore, cfr. anche Cass. 7 novembre 1975 n. 3760, in Peccenini, *op. ult. cit.*, p. 159 ss.

(62) Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 485.

(63) Sul regime tributario della vendita di cosa altrui, cfr. Scarlata Fazio, *La vendita di cosa altrui e la vendita di cosa futura nella imposta di registro*, in *Fisco*, 1981, p. 2167.

(64) Gazzara, *La vendita obbligatoria*, Milano, 1957, p. 63.

(65) Per l'ammissibilità del condizionamento parziale, inerente non solo un singolo patto o clausola, ma addirittura una delle prestazioni principali, cfr. Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 258 ss., spec. p. 260; Gorla, *La compravendita e la permuta*, Torino, 1937, p. 244, nota 9; Rubino, *La fattispecie e gli effetti giuridici preliminari*, cit., p. 120, nota 1; Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 252, e nota 59; Gazzara, *La vendita obbligatoria*, cit., p. 237; Rubino, *La compravendita*, cit., p. 415; Perlingieri, *I negozi su beni futuri, I - La compravendita di "cosa futura"*, Na-
(segue)

Le parti della presente compravendita, premesso:

- che il terreno in oggetto non è attualmente edificabile;
- che non è interesse della parte compratrice acquistare il terreno in difetto del requisito di edificabilità;
- che è quindi intenzione delle parti di concludere un contratto aleatorio, con il quale la parte venditrice possa acquisire incondizionatamente il diritto ad un dato prezzo di vendita, e la parte compratrice, invece, acquisti il diritto di proprietà del terreno solo a condizione che lo stesso divenga edificabile;
- che in considerazione di quanto sopra, la parte venditrice è disposta a ridurre il prezzo richiesto per la vendita;
- che la legge ammette il contratto aleatorio atipico per volontà delle parti (artt. 1469, e 1472, comma 2, c.c.); e quanto sopra premesso

le parti sottopongono l'effetto traslativo della proprietà del bene oggetto di vendita alla condizione sospensiva della sopravvenuta edificabilità dello stesso, e quindi della modifica - entro il termine del - degli strumenti urbanistici del Comune competente.

Pertanto, è immediatamente efficace l'obbligazione di pagamento del prezzo, come sopra pattuita, che è stata peraltro già adempiuta, come la parte venditrice dichiara, rilasciandone quietanza.

In caso di mancato avveramento della condizione, quindi, il prezzo rimarrà comunque acquisito al patrimonio del venditore, pur non verificandosi l'effetto traslativo di cui sopra.

CONTRATTO CONDIZIONATO ALLA STIPULA DI UN ALTRO CONTRATTO

Si ammette, comunemente, che l'evento condizionante possa essere costituito da un negozio giuridico, purché lo stesso venga in considerazione ai fini del condizionamento come *mero fatto* (66). Più precisamente, si è affermato che quando viene dedotto come evento condizionante un negozio giuridico, lo stesso "viene considerato rispetto alla norma che lo prevede con tale qualità, e rispetto a quella norma si attegga sempre come semplice fatto, poiché subentra come entità chiusa, in sé esaurita, priva di qualsiasi energia idonea a renderla produttiva di ulteriori effetti" (67).

Se dedotto in condizione sospensiva, il negozio condizionante, in quanto concausa degli effetti, non può che avere, quindi, una rilevanza riflessa (68) rispetto agli effetti negoziali sospesi, nel senso che questi ultimi trovano la loro causa esclusivamente nel negozio condizionato, ed il negozio condizionante assolve unicamente la funzione di accertare la situazione propizia alla produzione dei suddetti effetti. Ciò significa, quindi, che non è concepibile un negozio in veste di evento sospensivamente condizionante la cui funzione (o causa negoziale) sia esclusivamente quella di determinare la produzione degli effetti del negozio condizionato (69). Ipotesi diversa è quella del condizionamento ad un negozio dipendente o ausiliario: consenso del terzo, approvazione, omologazione, accettazione, o altro atto che non possa sussistere da solo, poiché le conseguenze giuridiche da esso prodotte presuppongono un ulteriore atto (il negozio condizionato, volontariamente o legalmente) sul quale viene ad incidere (70). In questi negozi dipendenti, rilevanza diretta e rilevanza riflessa coincidono nel loro contenuto (71).

Soluzione parzialmente diversa deve darsi per l'ipotesi in cui un negozio venga dedotto quale evento riso-

Note:

(segue nota 65)

poli, 1962, p. 135 ss., e p. 170 ss.; Pelosi, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, cit., p. 222 ss.; Lenzi, *In tema di adempimento come condizione: ammissibilità, qualificazione e disciplina*, in *Riv. not.*, 1986, p. 91 ss.; Carresi, *Il contratto*, I, cit., p. 263; Galgano, *Il negozio giuridico*, cit., p. 136, e nota 18; Maiorca, *Condizione*, cit., p. 289-290; Barbero, *Sistema del diritto privato*, (II edizione rielaborata da Liserre e Floridia), Torino, 1993, p. 277; Amadio, *La condizione di adempimento*, cit., p. 427 ss.; Costanza, *Condizione nel contratto*, cit., p. 65 ss., e p. 135.

In giurisprudenza, nel senso che è possibile condizionare anche una sola delle obbligazioni principali scaturenti dal contratto, Cass. 8 luglio 1937 n. 2388, in *Assicurazioni*, 1937, p. 244; Cass. 11 luglio 1938 n. 2607, in *Foro it.*, Rep. 1938, voce *Obbligazioni e contratti*, n. 275; Cass. 5 agosto 1947 n. 1448, in *Giur. compl. cass. civ.*, 1947, II, p. 102; Cass. 14 giugno 1957 n. 2247, in *Giur. it.*, 1958, I, 1, c. 746; Cass. 29 settembre 1977 n. 4159, in *Giur. st. civ.*, 1978, I, p. 526 ss., ed in Peccenini, *La condizione nei contratti*, cit., p. 36 ss.

(66) Rubino, *La fattispecie e gli effetti giuridici preliminari*, Milano, 1939, p. 135; Mirabelli, *L'atto non negoziale nel diritto privato italiano*, Napoli, 1955, p. 103 ss.; Puleo, *I diritti potestativi*, cit., p. 107, 151 ss.; Carpino, *L'acquisto coattivo dei diritti reali*, Napoli, 1977, p. 4 e nota 12.

(67) Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 143.

(68) Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 136.

(69) Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 419.

(70) Falzea, *op. ult. cit.*, p. 138 ss.. Per un'analisi dei negozi c.d. ausiliari (accettazione di eredità, ratifica, procura, autorizzazione, approvazione), come tali privi di rilevanza per la specificazione del contenuto dell'effetto, e con particolare riferimento al ruolo da essi svolto in ordine alla produzione degli effetti giuridici, v. già Rubino, *La fattispecie e gli effetti giuridici preliminari*, cit., p. 67 ss..

(71) Falzea, *op. ult. cit.*, p. 141.

lutivamente condizionante di altro negozio. In questo caso, l'effetto risolutivo trova la sua causa efficiente esclusivamente nell'evento condizionante. È perfettamente concepibile, da un punto di vista sia logico che giuridico, dedurre in condizione risolutiva un negozio il cui fine precipuo ed esclusivo consista nel risolvere gli effetti di un altro negozio (72). Ciò rende ragione della più larga ammissibilità del fenomeno della condizione risolutiva meramente potestativa, e trova importanti conferme in una serie di previsioni normative che contemplano fattispecie di negozi risolutivamente condizionati ad un negozio giuridico rimesso alla volontà di una delle parti (vendita con patto di riscatto, donazione con riserva di disporre). Quanto alla disciplina dell'evento condizionante, nell'ipotesi in cui esso sia costituito da un negozio giuridico, è stato esattamente rilevato che, in questi casi la condizione può dirsi adempiuta non al momento in cui il negozio è giunto ad esistenza, sibbene al momento in cui ha prodotto i suoi effetti (73). Deve inoltre ritenersi che il successivo venir meno *ex tunc* degli effetti del negozio condizionante (per annullamento, risoluzione e simili), determini l'inefficacia (anche qui *ex tunc*) del negozio condizionato (74). Sotto il profilo formale, dal disposto dell'art. 1503, comma 3, c.c., si ricava, per analogia, il principio per cui, ogni qualvolta un effetto di tipo risolutivo, riguardante diritti reali immobiliari, scaturisca da una dichiarazione negoziale, quest'ultima deve rispettare gli oneri di forma - ma evidentemente anche i requisiti di volontà e capacità - prescritti dalla legge per il negozio traslativo avente ad oggetto i medesimi diritti.

Le parti sottopongono il presente contratto di compravendita alla condizione sospensiva della concessione, da parte di, di ipoteca a favore della parte venditrice, a garanzia del pagamento del prezzo come sopra pattuito, e gravante sui seguenti beni immobili:

.....

Il presente contratto produrrà quindi i propri effetti solo nel momento in cui sarà stata validamente iscritta, a favore del venditore, l'ipoteca sopra descritta, prima in grado e senza concorrenti. Fino a tale momento, il presente contratto produrrà solo gli effetti preliminari, previsti dalla legge relativamente ai contratti condizionati.

La parte compratrice, nell'ambito del dovere di buona fede di cui all'art. 1358 del codice civile, assume l'obbligo di attivarsi presso il proprietario degli immobili da ipotecare, al fine di conseguire, entro il termine come sopra pattuito, l'iscrizione dell'ipoteca e quindi l'averamento della condizione.

Le parti comunque convengono che la condizione dovrà intendersi averata solo nel momento in cui l'atto di concessione di ipoteca avrà prodotto i suoi effetti (e quindi l'ipoteca sarà stata iscritta, prima in grado e senza concorrenti).

Convengono inoltre che l'eventuale invalidità o inefficacia della concessione di ipoteca o della successiva iscrizione, anche a seguito di annullamento, rescissione, risoluzione, comporterà automaticamente la risoluzione, con effetto retroattivo, del presente contratto, il quale si intende quindi altresì sottoposto all'ulteriore condizione risolutiva del venir meno della garanzia ipotecaria da concedersi come sopra.

REGOLAMENTAZIONE CONVENZIONALE DELLA «CONDICIO IURIS»

La condizione legale, o *condicio iuris*, rappresenta, come la condizione volontaria, un evento che incide sull'efficacia, e non sulla perfezione, del negozio giuridico. La sua particolarità, oltre alla fonte (legge, e non volontà delle parti), è data dagli interessi a tutela dei quali è posta: interessi "esterni", facenti capo a terzi e quindi non alle parti del negozio, ed incompatibili con l'immediata produzione degli effetti negoziali (75). Secondo l'opinione preferibile, le norme codicistiche in tema di condizione sono applicabili alla condizione legale non in via diretta, ma solo per analogia (76). Così, evidentemente, il fatto che la condizione

Note:

(72) Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 422 ss.

(73) Falzea, *op. ult. cit.*, p. 137, e p. 91, nota 28.

(74) Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 424.

(75) Per tale nozione di *condicio iuris*, cfr. Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 94 ss.; Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 107 ss., 333 ss.

(76) Scialoja, *Condizione volontaria e condizione legale*, in *Saggi di vario diritto*, I, Roma, 1927, p. 14 ss.; Rubino, *La fattispecie e gli effetti giuridici preliminari*, cit., p. 111; Vigorita, *L'approvazione implicita e le condizioni improprie nel procedimento amministrativo*, in *Giur. compl. cass. civ.*, 1953, p. 764; Betti, *Teoria generale del negozio giuridico*, Torino, 1955, p. 522; De Semo, *Teoria della condizione legale (condicio iuris) e sue applicazioni in diritto fallimentare*, in *Dir. fall.*, 1960, I, p. 11 ss.; Pinellini, *Il trattamento del contratto condizionale*, cit., p. 347-348; Maiorca, *Condizione*, cit., p. 333; Costanza, *Condizione nel contratto*, cit., p. 41. In giurisprudenza, Cass. 14 dicembre 1945 n. 824, in Peccenini, *La condizione nei contratti*, cit., p. 445 ss.; Cass. 30 gennaio 1951 n. 253, in *Fo-ro it.*, Rep. 1951, voce *Vendita*, n. 67; Cass. 5 agosto 1977 n. 3559, in *Mass. Giust. civ.*, 1977. Per una distinzione, nell'ambito della disciplina codicistica della condizione volontaria, tra norme essenziali e norme secondarie, le prime applicabili direttamente alla *condicio iuris*, e le seconde solo analogicamente, Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 127 ss.

sia prevista dalla legge e non dalle parti comporta l'inapplicabilità alla fattispecie degli artt. 1354 e 1355 c.c. (77). La natura poizore degli interessi tutelati dalla condizione legale, e la loro appartenenza a soggetti diversi dagli autori del programma negoziale, determinano, quale logica conseguenza, l'assoluta inscindibilità della condizione dal negozio e quindi l'inapplicabilità, per definizione, alla condizione legale della finzione di avveramento della condizione *ex art.* 1359 c.c. (78), come pure l'esclusione della revoca della condizione e l'indisponibilità della stessa non solo con atto unilaterale, ma anche con l'accordo di tutte le parti del negozio. Esistono, invece, numerose norme che sono certamente applicabili analogicamente alla *condicio iuris*. Ciò vale, innanzitutto, per le norme definite come "essenziali" e centrali nella definizione del fenomeno condizionale, come quella che pone i requisiti della collocazione nel futuro e dell'incertezza, o quella che ammette il fenomeno della condizionalità parziale (art. 1353 c.c.). Sono certamente applicabili, per identità di *ratio*, alla *condicio iuris* le norme che disciplinano la situazione di pendenza: si considerino, ad esempio, la possibilità del titolare dell'aspettativa di compiere atti conservativi (art. 1356 c.c.), la norma che obbliga le parti ad agire secondo buona fede durante la pendenza della condizione (art. 1358 c.c.), le norme che regolano la sopravvenuta possibilità dell'oggetto nel negozio sospensivamente condizionato (art. 1347 c.c.) e la sopravvenuta impossibilità della prestazione (art. 1465, ult. comma, c.c.), gli effetti del fallimento dell'alienante allorché la proprietà non si è ancora trasferita all'acquirente (art. 72 l. fall.), la disciplina della prescrizione dell'aspettativa, la previsione della non debenza della provvigione al mediatore fino a quando non si avvera la condizione (art. 1755, comma 1, c.c.) (79). Con riferimento ad altri profili di disciplina - e segnatamente per ciò che concerne l'irrevocabilità o impegnatività, l'aspettativa condizionale ed in genere gli effetti preliminari, il profilo della retroattività e la disciplina degli atti di amministrazione (art. 1361) e di disposizione in pendenza della condizione (*ex art.* 1357 c.c.) - l'analisi circa la ricorrenza della *eadem ratio* ai fini dell'applicazione analogica necessita di maggior attenzione (80). Con particolare riferimento al profilo della retroattività, appare ragionevole l'opinione che - facendo applicazione dell'interpretazione analogica - propende per una valutazione caso per caso, alla luce degli interessi coinvolti (81).

Ciò posto, anche a causa delle perduranti incertezze dottrinali e giurisprudenziali sulla categoria in esame, appare oltremodo opportuna la regolamentazione pattizia della condizione legale, sia per una miglior specificazione dell'evento condizionante, sia per la disciplina della fase di pendenza e degli effetti dell'avveramento o del mancato avveramento (82), sia infine per evitare qualsiasi dubbio pratico sulla soggezione del negozio alla disciplina propria dei negozi sospensivamente condizionati (83). Sul punto è intervenuta anche la giurisprudenza, la quale, proprio con riferimento alle condizioni legali in senso proprio, sospensive quindi dell'efficacia del negozio, ha stabilito che, in assenza di specifici limiti legali volta per volta previsti, è possibile che le parti regolamentino pattiziamente l'operatività della *condicio iuris*, prevedendo, ad esempio, il termine entro il quale l'avveramento della condizione stessa può intervenire, e decorso il quale il negozio deve intendersi definitivamente inefficace (84).

Tale regolamentazione pattizia, peraltro, non può che avvenire con estrema cautela, tenuto conto della prevalenza del piano di interessi esterno di cui è espressione la condizione legale rispetto all'autonomia delle parti. Così, sarà precluso all'autonomia privata revocare la condizione legale, applicare la finzione di avveramento, prevedere contrattualmente la rinunciabilità (85), o scindibilità della *condicio iuris* medesima. L'autonomia privata potrà invece regolare pattiziamente gli effetti dell'avveramento della condizione

Note:

(77) Cantagalli, *Inefficacia dei negozi giuridici e "condicio iuris"*, in *Foro it.*, 1952, I, c. 414.

(78) Cfr. sul punto Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 342 ss., ed ivi riferimenti.

(79) Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 345 ss.

(80) Il punto non può essere, in questa sede, che oggetto di rapidi cenni. Cfr. comunque Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 347 ss.

(81) Petrelli, *op. ult. cit.*, p. 348 ss., ed ivi citazioni di dottrina e giurisprudenza.

(82) Carresi, *Il contratto*, I, cit., p. 263, ritiene, riferendosi peraltro anche ad alcuni coelementi necessari di efficacia, che si possa regolamentare un contratto sottoposto a *condicio iuris* in maniera tale che l'avveramento di quest'ultima si riveli inutile qualora non si realizzi secondo le modalità stabilite dalle parti: "ad es., che l'omologazione della transazione sulla falsità dei documenti venga concessa entro un determinato termine; che il nascituro cui è fatta la donazione sia di sesso maschile; che la cosa compravenduta come futura abbia determinati requisiti".

(83) Sull'applicabilità alla condizione legale della medesima disciplina tributaria della condizione volontaria, cfr. C.N.N. (estensore Petrelli), *Condizione volontaria, condizione legale e imposta di registro* (1 giugno 2000), in *CNN Strumenti*, voce 0910.

(84) Cass. 5 agosto 1977 n. 3559, in *Mass. Giust. civ.*, 1977, ed in Peccenini, *La condizione nei contratti*, cit., p. 434 ss.; Cass. 21 maggio 1997 n. 4514, in *Giur. it.*, 1998, I, c. 2293.

(85) Cass. 4 marzo 1977 n. 883, in *Mass. Giust. civ.*, 1977, ed in Peccenini, *La condizione nei contratti*, cit., p. 431 ss.

legale (disciplinando, ad esempio, il profilo della retroattività con riferimento ai diversi aspetti effettuali), prevedere che l'avveramento debba avvenire entro un dato termine a pena di inefficacia, o che l'evento debba rivestire ulteriori caratteristiche oltre a quelle previste dalla legge (in una parola, prevedere ulteriori ipotesi di inefficacia). Sarà altresì possibile alle parti del negozio disciplinare pattiziamente la fase di pendenza negoziale, in conformità a quanto disposto dal codice civile per la condizione volontaria. Il tutto a condizione che la regolamentazione negoziale non contrasti con la *ratio* e la configurazione della *condicio iuris*, né pregiudichi gli interessi esterni cui la medesima è volta a dar tutela.

Le parti, premesso:

– che il presente trasferimento di farmacia è sottoposto, ai sensi dell'art. 12 della legge 2 aprile 1968 n. 475, alla condizione sospensiva legale dell'approvazione da parte del medico provinciale;

– che è interesse delle parti regolamentare, nei rispettivi rapporti interni, tale condizione legale;

e quanto sopra premesso, le parti convergono quanto segue:

1) - la condizione legale di cui sopra dovrà avverarsi entro il termine del In difetto, le parti convergono che la medesima condizione dovrà intendersi mancata, ed il presente contratto non produrrà definitivamente alcun effetto;

2) - l'autorizzazione del medico provinciale dovrà consentire l'apertura dei locali della farmacia con ubicazione in In difetto, la condizione si intenderà mancata, ad ogni effetto di legge;

3) - la condizione in oggetto non opererà, nei rapporti tra le parti, con effetto retroattivo, e ciò in espressa deroga al disposto dell'art. 1360 c.c.. Più precisamente, nei rapporti tra le parti, gli oneri, i pesi, i redditi ed i frutti saranno imputati alla parte compratrice solo a partire dal primo giorno del mese successivo a quello in cui l'autorizzazione sarà stata rilasciata, e quindi la condizione si intenderà avverata;

4) - il rischio relativo ai beni aziendali, ai sensi dell'art. 1465, ultimo comma, del codice civile, e comunque per espressa convenzione tra le parti, è - durante la fase di pendenza - a carico della parte venditrice;

5) - nell'ambito dell'obbligo di buona fede di cui all'art. 1358 c.c., la parte venditrice dovrà, durante la pendenza, custodire i beni aziendali con la diligenza del buon padre di famiglia, e mantenerne l'attuale destinazione economica; potrà continuare ad esercitare l'azienda sotto la precedente ditta, con l'obbligo di salvaguardarne l'integrità, di mantenerne integre le attrezzature e le scorte, secondo le consistenze dell'inventario che si allega sotto la lettera "...". I beni che verranno immessi nell'azienda da oggi fino al momento dell'avveramento della condizione diverranno di proprietà dell'acquirente.

In conseguenza delle superiori pattuizioni, pertanto, deve intendersi che le parti hanno pattuito un'ulteriore condizione volontaria, in cui l'evento condizionante coincide con quello contemplato dal citato art. 12 della legge n. 475/1968, ma che nei rapporti interni tra le parti produce effetti diversi ed ulteriori, salve le disposizioni inderogabili di legge.

REGOLAMENTAZIONE DELLA RETROATTIVITÀ DELLA CONDIZIONE

La retroattività della condizione contrattuale, per espressa previsione codicistica (art. 1360 c.c.), è derogabile ad opera delle parti (86), mentre è discussa la derogabilità della retroattività della condizione testamentaria (87). La regolamentazione pattizia del profilo in esame deve tener conto dei riflessi - di natura sia civilistica che tributaria - che la deroga in oggetto può comportare: si pensi alla problematica della comunione legale dei beni, che può non sussistere al momento della conclusione del contratto, ed inve-

Note:

(86) Sulla derogabilità della retroattività condizionale, cfr. in particolare Natoli, *Della condizione nel contratto*, cit., p. 478 ss.; Maiorca, *Condizione*, cit., p. 318 ss.; Carresi, *Il contratto*, II, p. 796 ss.; Costanza, *Condizione nel contratto*, cit., p. 125 ss.; Barbero, *Contributo alla teoria della condizione*, Milano, 1937, p. 83; Scognamiglio R., *Contributo alla teoria del negozio giuridico*, Napoli, 1950, p. 296 ss., 314 ss.; Betti, *Teoria generale del negozio giuridico*, cit., p. 543; Messineo, *Il contratto in genere*, I, cit., p. 190; Perlingieri, *I negozi su beni futuri*, I - *La compravendita di cosa futura*, cit., p. 140-141 (ed ivi, nota 31, ulteriori riferimenti dottrinali). In senso contrario, apoditticamente, Santoro-Passarelli, *Dottrine generali del diritto civile*, cit., p. 203 (ove l'affermazione che la retroattività è "connaturata alla condizione", e che tale principio non è toccato dalla possibilità che "taluni effetti" del negozio condizionato siano riportati per volontà delle parti ad un momento diverso).

(87) Sul problema della derogabilità della retroattività della *condizione testamentaria*, cfr., in senso negativo, la *Relazione al Progetto definitivo del codice civile* (n. 147), sulla base, essenzialmente, del rilievo che il testatore non potrebbe "alterare le linee essenziali dell'istituto della condizione"; occorre, inoltre, rilevare che l'art. 646 non prevede, a differenza dell'art. 1360 (e dell'art. 218 del progetto preliminare) la deroga ad opera del testatore, e che ciò potrebbe giustificarsi sulla base del principio *semel heres semper heres*, ed anche alla luce del divieto di sostituzione fedecommissaria. Per l'inderogabilità parrebbe, in dottrina, Cicu, *Testamento*, Milano, 1951, p. 202. Per la derogabilità, invece, Gangi, *La successione testamentaria nel vigente diritto italiano*, II, Milano, 1964, p. 217 ss.; Luminoso, *Clausola testamentaria "si sine liberis decesserit"*, *condizione e termine*, in *Riv. dir. civ.*, 1970, II, p. 29 ss., 33 ss.; Gardani Contursi-Lisi, *Delle disposizioni condizionali, a termine e modali*, in *Commentario del codice civile Scialoja Branca a cura di Galgano*, Bologna-Roma, 1997, p. 224-225.

ce esistere al momento dell'avveramento della condizione (88). Si pensi, inoltre, ai possibili effetti di natura fiscale dell'estensione della retroattività ai frutti del bene trasferito.

Le parti, in espressa deroga al disposto dell'art. 1360 c.c., convergono quanto segue:

- *gli effetti dell'avveramento della condizione non retroagiranno al momento della conclusione del contratto, bensì si produrranno con decorrenza dal momento in cui la condizione si sarà avverata;*
- *in conseguenza di quanto sopra, qualora, al momento dell'avveramento della condizione, la parte compratrice fosse coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, l'acquisto si produrrà anche a favore del di lei coniuge, salve eventuali modifiche legislative o comunque le disposizioni inderogabili di legge;*
- *i frutti prodotti dall'immobile, ed in particolare i canoni di locazione spetteranno alla parte compratrice, limitatamente a quelli maturati dal giorno in cui si sarà verificata la condizione;*
- *relativamente agli atti di amministrazione di cui all'art. 1361, comma 1, c.c., gli stessi rimarranno fermi, salvo l'obbligo, per la parte venditrice che abbia eventualmente stipulato contratti di locazione, di corrispondere alla parte compratrice una congrua indennità, sin d'ora quantificata*

REGOLAMENTAZIONE DELLA FINZIONE DI AVVERAMENTO

La disciplina della finzione di avveramento della condizione (art. 1359 c.c.) rappresenta un caso emblematico di "scindibilità" della condizione dal regolamento negoziale, con connessi problemi di riqualificazione causale: è evidente, infatti, che la norma in base alla quale si considera avverata la condizione, quando il mancato avveramento è dipeso dalla parte avente interesse contrario ad esso, comporta, in ultima istanza, che il negozio, la cui efficacia era stata programmata solo in dipendenza di un dato evento, finisce con il produrre (o consolidare) i propri effetti anche in assenza dell'evento medesimo, con conseguente incidenza della mancata operatività del congegno condizionale sulla causa negoziale (89). Occorre considerare, in aggiunta a ciò, che la meccanica applicazione dell'art. 1359 c.c. può condurre ad uno stravolgimento della dinamica degli interessi, come programmati con il negozio (90), fino a comportare, in casi limite, il sacrificio dell'interesse del contraente corretto (91). D'altra parte, gli interessi delle parti possono evolversi rispetto alla situazione iniziale (92), ed è opportuno che il contratto tenga conto di ciò, opportunamente disciplinando l'applicazione del congegno in esame, anche perché è oggetto di viva discussione in dottrina l'automatismo o meno del medesimo (93).

La disciplina convenzionale della finzione di avveramento può giungere fino ad una esclusione della medesima, ove ritenuto opportuno in funzione degli interessi in gioco, tenuto peraltro conto che - nella misura in cui si ritenga che fondamento dell'istituto è la sanzione per un comportamento illecito - l'art. 1229 c.c. osterebbe alla esclusione del rimedio nei casi di dolo o colpa grave (94).

Note:

(88) Sui problemi della comunione legale dei beni tra coniugi, cfr. C.N.N. (estensori Leo-Ruotolo), *Vendita con riserva di proprietà e comunione legale dei beni* (17 luglio 1998), in *CNN Strumenti*, voce 0540; Trinchillo, *Regime di comunione legale e acquisti di beni*, in questa *Rivista*, 1999, p. 73 ss.; De Paola, *Il diritto patrimoniale della famiglia coniugale*, II, Milano 1995, p. 407; Regine, *Vendita con riserva di proprietà ed acquisto alla comunione legale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1994, I, p. 653; Santarcangelo, *La volontaria giurisdizione nell'attività negoziale*, IV, Milano 1989, p. 294-295; Lemmi, *Comunione legale e vendita obbligatoria (sul concetto di acquisti ex art. 177, lett. a, c.c.)*, in *Giur. it.*, 1989, IV, c. 428; Finocchiaro, *Diritto di famiglia*, I, Milano 1984, p. 894 ss.; Corsi, *Il regime patrimoniale della famiglia*, I, Milano 1979, p. 90, nota 35.

(89) Costanza, *Condizione nel contratto*, cit., p. 121.

(90) Secondo una ricorrente massima giurisprudenziale, per l'applicabilità dell'art. 1359 c.c., occorre che la parte cui è dovuto il mancato verificarsi dell'evento non abbia, a sua volta, interesse al verificarsi dell'evento stesso: cfr. sul punto Petrelli, *La condizione "elemento essenziale" del negozio giuridico*, cit., p. 194 ss., ed ivi citazioni.

(91) Petrelli, op. ult. cit., p. 197; Peccenini, *La finzione di avveramento della condizione*, Padova, 1994, p. 43; Carusi, *Appunti in tema di condizione*, cit., p. 87.

(92) Grosso, *La finzione di adempimento della condizione*, Modena, 1930, p. 37, nota 2; Trimarchi, *Finzione di avveramento e finzione di non avveramento della condizione*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1966, p. 820; Brusciuglia, *Pendenza della condizione e comportamento secondo buona fede*, Milano, 1975, p. 49 ss., e p. 64 ss.; Carusi, *Appunti in tema di condizione*, cit., p. 86 ss.

(93) In dottrina si ritiene prevalentemente che la finzione di avveramento non operi automaticamente, essendo necessario salvaguardare l'interesse del contraente innocente a non subire l'efficacia (o la risoluzione) del contratto quando questa non corrisponda alle sue esigenze, traducendosi cioè, in caso contrario, in un duplice danno: Grosso, *La finzione di adempimento della condizione*, cit. p. 36-37, nota 2; Falzea, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, cit., p. 206; Trimarchi, *Finzione di avveramento e finzione di non avveramento della condizione*, cit., p. 821; Galgano, *Il negozio giuridico*, cit., p. 141; Peccenini, *La finzione di avveramento della condizione*, cit., p. 43-44; Sacco-De Nova, *Il contratto*, II, cit., p. 155; Carusi, *Appunti in tema di condizione*, cit., p. 87-88. Nel senso invece dell'automatismo, sembra, Falzea, voce "Condizione (dir. civ.)", cit., p. 10.

(94) Peccenini, *La finzione di avveramento della condizione*, cit., p. 103 ss.

Le parti, con riferimento alla finzione di avveramento della condizione di cui all'art. 1359 del codice civile, convengono quanto segue:

- la finzione di avveramento non opera automaticamente, ma solo a seguito di dichiarazione della parte che non ha impedito l'avveramento, comunicata alla controparte con lettera raccomandata con avviso di ricevimento;*
- nell'ipotesi di cui sopra, l'atto di accertamento dell'avveramento della condizione (di cui agli artt. 2655 e 2668 c.c.) dovrà dare atto dell'avvenuta dichiarazione della parte di volersi avvalere della finzione di avveramento;*
- le parti escludono comunque l'operatività della finzione di avveramento nell'ipotesi in cui la condizione sia mancata per causa non imputabile a dolo o colpa grave della parte che aveva interesse contrario al suo avveramento; salvi, in ogni caso, il risarcimento dell'eventuale danno subito e la risoluzione per inadempimento;*
- ai fini in oggetto, l'interesse contrario all'avveramento della condizione deve essere valutato in concreto, in relazione quindi alla concreta dinamica dei rapporti contrattuali e degli interessi connessi al contratto medesimo, avuto altresì riguardo all'evoluzione che gli interessi delle parti possono avere durante il periodo della pendenza condizionale, ed al principio di buona fede di cui all'art. 1358 c.c.*

(Fine)