



PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

QUANDO LA CLAUSOLA DEL CONTRATTO È VALIDA

Impegnarsi ad acquistare un immobile, a condizione che si ottenga un mutuo, si può. La concessione, infatti, dipende anche da soggetti terzi



di **Claudia Balzarini**
Avvocato

Quando si compra casa spesso si ha bisogno di un finanziamento che difficilmente si ottiene su due piedi. È possibile sottoscrivere un preliminare di compravendita in cui l'impegno ad acquistare è condizionato al fatto di ottenere il mutuo? Occorre innan-

zitutto dire che i **contratti possono essere sottoposti a condizioni. Se la condizione non si verifica, il contratto non avrà esecuzione.**

Tuttavia, se la condizione dipende esclusivamente dalla volontà di una delle parti (condizione meramente potestativa) essa è nulla e rende invalido il contratto. **Dunque, una clausola del tipo "ti affitterò l'appartamento se non vorrò più abitarlo" non è valida** perché lascia l'altra parte del contratto in balia della mia volontà. In altre parole, l'impegno contrattuale non è serio perché dipende dal capriccio di una delle parti.

La Corte di cassazione ha di recente chiarito che la clausola di un contratto **preliminare di compravendita con cui ci si impegna a comprare un immobile "se si riuscirà a ottenere un mutuo"** non è meramente potestativa e, dunque, è valida (sentenza n. 22046 depositata l'11 settembre scorso).

Secondo i supremi giudici, infatti, nel caso di preliminare di compravendita la parte tenuta ad attivarsi per ottenere il mutuo ha evidentemente interesse all'avverarsi della condizione.

Inoltre, l'ottenimento del mutuo dipende non solo dall'attivarsi della parte che deve chiederlo, ma anche dal fatto che la banca sia disposta a concederlo e quindi la condizione

LA DOMANDA DELLA SETTIMANA

Mio figlio e mia nuora hanno acquistato un appartamento sottoscrivendo un mutuo. Ora si sono separati. Mio figlio, che paga il mutuo, vorrebbe venderlo; mia nuora è contraria, anche se è tornata a vivere con i suoi e pensa di sistemarsi in un appartamento più piccolo. Come si può fare? **GENNARO G., BOLOGNA**

— **Se l'appartamento è intestato a due persone e una sola vuole venderlo non si potrà procedere se non ricorrendo al tribunale e affrontando i tempi e i costi di una causa. Nel caso concreto, però, la vendita potrà essere discussa insieme alle altre condizioni della separazione, in modo da cercare una definizione degli aspetti economici che complessivamente possa soddisfare entrambi.**

COSA DICE IL CODICE

Secondo l'art 1355 del Codice civile «è nulla l'alienazione di un diritto o l'assunzione di un obbligo subordinata a una condizione sospensiva che la faccia dipendere dalla mera volontà dell'alienante (cioè del venditore) o rispettivamente da quella del debitore».

non è meramente potestativa, ma mista (dipende dalla parte, ma anche da un soggetto terzo) e di conseguenza è valida.

Altra clausola ricorrente nei preliminari di compravendita è quella che prevede la **risoluzione (scioglimento) del contratto in caso di mancato rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie**. Anche tale clausola è considerata valida. ●