

CONTRATTAZIONE IN
SICUREZZA.
CLAUSOLE E
STRUMENTI A TUTELA
DELL'IMPRENDITORE
IMMOBILIARE

A cura di Riccardo Preti, Avvocato in Milano

CONTRATTAZIONE IN SICUREZZA...
OVVERO PREVENIRE E' MEGLIO CHE CURARE

ESISTE UN CONTRATTO “A PROVA DI BOMBA”?
NO, PRESUPPOSTO DELLA RIUSCITA DI OGNI
CONTRATTO E' L'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE
PARTI...E QUESTO NON E' NULLA DI SCONTATO

DISPORRE DI UN TESTO CONTRATTUALE
CHE RISPECCHI CON **CHIAREZZA ED EQUILIBRIO**
IL **COMUNE INTENTO DELLE PARTI** E' IL
PRIMO PASSO VERSO IL SUCCESSO



LA NECESSITA' DELLA CONTRATTAZIONE IN SICUREZZA

- I tempi biblici della giustizia italiana: ci vediamo nel 2025...
- L'incertezza e l'alea di ogni giudizio: la leggenda delle 10 cause
- L'inefficacia degli strumenti per l'esecuzione forzata nel recupero del credito



LA CHIAREZZA DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

INTERPRETAZIONE ED ERMENEUTICA:
IN CLARIS NON FIT INTERPRETATIO

EVITARE CLAUSOLE FIUME E RIPETUTI ED ECCESSIVI
RINVII A ALTRE CLAUSOLE CONTRATTUALI

IL CONCETTO CHIAVE: LA **FACILE LETTURA**



COSA E' UN CONTRATTO?

ART. 1321 C.C.

*IL CONTRATTO E' L'ACCORDO DI DUE O PIU' PARTI
VOLTO A COSTITUIRE REGOLARE O ESTINGUERE
TRA LORO UN RAPPORTO GIURIDICO PATRIMONIALE*

CONTRATTI TIPICI (STABILITI E REGOLAMENTATI
ESPRESSAMENTE DAL CODICE CIVILE) E
CONTRATTI ATIPICI (ART. 1322 II COMMA C.C.: LE PARTI
DISPONGONO DI AMPIA AUTONOMIA
CONTRATTUALE E QUINDI POSSONO LIBERAMENTE
DETERMINARE I CONTENUTI DEL CONTRATTO)

COSA NON DEVE MANCARE MAI:

I REQUISITI DEL CONTRATTO

L'ACCORDO DELLE PARTI (AVENTE UN CONTENUTO
ECONOMICO)

L'OGGETTO

LA CAUSA funzione economico sociale del contratto

LA FORMA QUANDO RISULTA CHE E' PRESCRITTA
DALLA LEGGE SOTTO PENA DI NULLITA'

LA PREDISPOSIZIONE MATERIALE DEL
CONTRATTO TRA LA TENTAZIONE
DEL “TAGLIA E INCOLLA” E L’ESIGENZA
DI DISPORRE DI UN **BUON STANDARD
CONTRATTUALE (ADATTABILE)**

NO AI MIX: MAI MISCHIARE DUE
STANDARD CONTRATTUALI



LA LINGUA DEL CONTRATTO

TESTO ITALIANO E I TRABOCCHETTI
DELLA TERMINOLOGIA INGLESE

LA COMMON LAW NON CONOSCE ED
APPLICA AUTOMATICAMENTE IL
PRINCIPIO CARDINE DEL NOSTRO
ORDINAMENTO DELLA **BUONA FEDE**
(A MENO CHE NON SIA ESPRESSAMENTE
PREVISTA E RICHIAMATA NEL TESTO)

GLI ARTICOLI

1337 TRATTATIVE

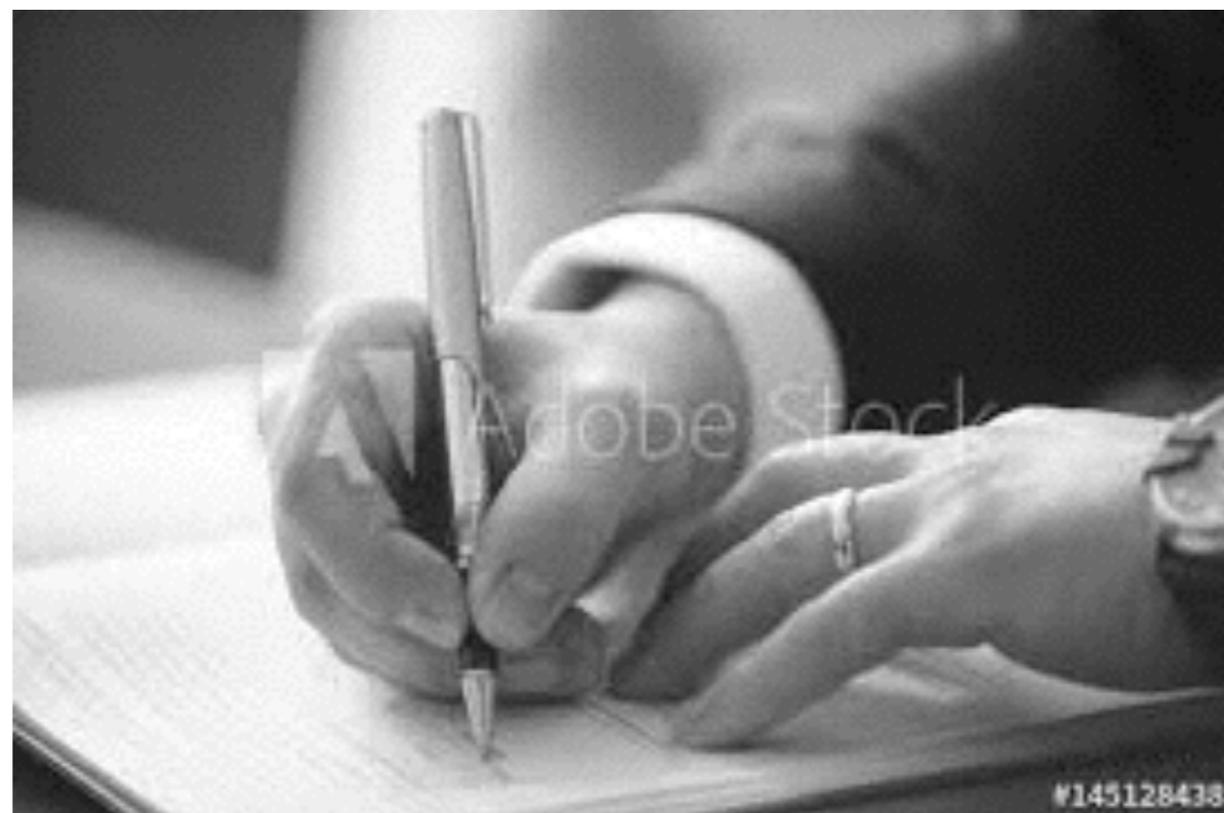
1366 INTERPRETAZIONE

1375 ESECUZIONE

DEL CODICE CIVILE: LA BUONA FEDE

LA FORMA DEL CONTRATTO
PER IL SETTORE IMMOBILIARE
DEVE ESSERE NECESSARIAMENTE
QUELLA **SCRITTA**

LA FIRMA CONTESTUALE



ALCUNE SEMPLICI REGOLE DA SEGUIRE NELLA PREDISPOSIZIONE DI UN CONTRATTO...

- . INSERIRE SEMPRE UN INDICE
- . INSERIRE SEMPRE LE DEFINIZIONI
- . FIRMARE (NON SOLO SIGLARE) PER ESTESO TUTTE LE PAGINE DEL CONTRATTO
- . LA NUMERAZIONE IN NUMERI E LETTERE
- . SE BISOGNA MODIFICARE IN SEDE DI FIRMA (*CLOSING*) UNO O PIU' PUNTI DEL CONTRATTO GIA' STAMPATO, CANCELLARE A PENNA LE PAROLE DA ELIMINARE, SCRIVERE IN STAMPATELLO LA NUOVA VERSIONE, SCRIVERE A FIANCO "MODIFICA APPROVATA"

LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DELLA NOSTRA CONTROPARTE CONTRATTUALE

Effettuare una **VISURA E INDAGINI** (ANCHE INVESTIGATIVE)

ATTENZIONE ALL'OGGETTO SOCIALE: chi firma deve poter operare nel settore cui il contratto si riferisce

ATTENZIONE AI POTERI DI FIRMA: chi firma deve essere il legale rappresentante o disporre di una valida procura

ATTENZIONE A STIPULARE CON LA CASA MADRE
e non con una filiale, branch o mero ufficio di rappresentanza



LE PREMESSE:

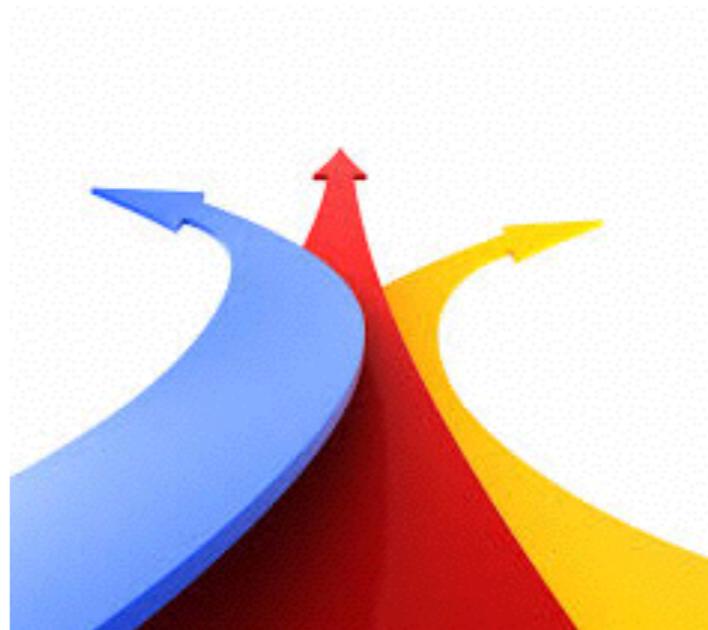
CLAUSOLE DI STILE O INDICAZIONE DEI MOTIVI?

**LE PREMESSE GIOCANO UN RUOLO ESSENZIALE
IN SEDE DI INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO**

MA

**PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE
DEVONO ESSERE ESPRESSAMENTE **RICHIAMATE**
(DI PRASSI, ALL'ARTICOLO 1 DEL CONTRATTO)**

**L'INDICAZIONE DELLO SCOPO DEL CONTRATTO
DEVE ESSERE CHIARAMENTE SPECIFICATA**



COSA NON DIMENTICARE...

INDICARE SEMPRE LA **LINGUA DOMINANTE** (NEI CONTRATTI CON DUE TESTI)

INDICARE SEMPRE LA **LEGGE REGOLATRICE**

INDICARE IL **FORO ESCLUSIVO COMPETENTE**

INDICARE LA **DATA DI DECORRENZA**

INDICARE LA **DURATA**

INDICARE GLI **ALLEGATI** CON LA PRECISAZIONE CHE ESSI FANNO PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATTO

INDICARE INFINE COSA E' **ESSENZIALE**: SOLO IL MANCATO RISPETTO DI PRESTAZIONI ESSENZIALI DA' DIRITTO ALLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO (ART. 1455 C.C.)

INDICARE SEMPRE IL **DOMICILIO ELETTO**

INDICARE IL **PREZZO** SE AL NETTO O AL LORDO DELL'IVA O DI ALTRE IMPOSTE APPLICABILI

LE CLAUSOLE DI GARANZIA NEL CONTRATTO DI VENDITA

Compravendita: opportunità di inserimento di una clausola sulla garanzia

In caso di compravendita, il codice civile contiene varie norme sulla garanzia da vizi del prodotto. Le norme in materia sono in gran parte derogabili e quindi i contraenti possono liberamente disciplinare la materia. Ove nulla dispongano le parti, si applica il codice civile.

Tra le due ipotesi previste dall'art. 1490 C.C. 1 (= vizi che rendono il bene inidoneo all'uso a cui è destinato o vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore) vi è una netta distinzione. La prima ipotesi (= inidoneità all'uso) si riferisce a difetti strutturali (es. un motore costruito male che non riesce a funzionare). La seconda ipotesi (= diminuzione apprezzabile del valore) comprende quelle deficienze che rendono la cosa soltanto meno idonea all'uso cui è destinata (es. scarpe di un colore totalmente diverso da quello richiesto).

La garanzia è esclusa ex lege se:

- i vizi non sono occulti, cioè se, al momento della conclusione del contratto, il compratore conosceva i vizi, o se essi erano comunque facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi;
- i vizi non sono preesistenti alla vendita né possono derivare da cause preesistenti alla vendita (vedasi art. 1491 C.C. 2).

In caso di vizi dei beni venduti il codice civile prevede la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo (vedasi art. 1492 C.C. 3). La sostituzione o la riparazione non sono previste, ma possono, eventualmente, formare oggetto di una garanzia espressamente prestata dal venditore.

In base agli artt. 1487 e 1488 C.C. 4, è ammessa, in tema di vizi di beni venduti, una esclusione convenzionale della garanzia, oppure una modifica dei suoi effetti, sia in aumento che in diminuzione. Tuttavia, tale esclusione non è ammessa quando il venditore abbia in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa (art. 1490 C.C., comma II 1). È una buona prassi inserire sempre nel contratto una clausola che chiarisca le garanzie ed i loro limiti.

LE CLAUSOLE DI GARANZIA NEL CONTRATTO DI APPALTO

L'obbligazione principale dell'appaltatore è la realizzazione del servizio o dell'opera, in modo da consegnarla al committente priva di vizi e difformità rispetto al progetto (vedasi art. 1667 C.C. 5). Qualora l'opera sia stata accettata dall'appaltante in sede di consegna, la garanzia è limitata ai soli vizi "occulti" (cioè non immediatamente riconoscibili) o dolosamente taciuti dall'appaltatore.

Pertanto la garanzia opererà usualmente a partire dalla data di consegna per i vizi occulti. È quindi d'uso stabilire contrattualmente termini e modalità di un collaudo, che permetta di:

- stabilire una data certa di consegna, coincidente col collaudo (effettuato congiuntamente da committente e appaltatore);
- ridurre i rischi di vizi occulti.

Qualora l'imprenditore fornisca un'opera o dei servizi non privi di vizi o difformi rispetto al progetto, il committente può scegliere tra:

- l'eliminazione dei vizi a cura e a spese dell'appaltatore; oppure
- la riduzione del prezzo pattuito; oppure
- la risoluzione del contratto, se il vizio o la difformità sono talmente gravi da rendere l'opera del tutto inadatta all'uso cui è destinata (secondo il contratto o secondo la sua intrinseca natura) (vedasi art. 1668 C.C. 7).

I TERMINI PER LA DENUNCIA DEI VIZI NEL CONTRATTO DI VENDITA

In caso di compravendita (vedi artt. 1495, 1497 e 1511 C.C. 1), i vizi o la mancanza di qualità devono essere denunciati entro otto giorni dalla scoperta.

Se il venditore ha garantito per un tempo determinato il buon funzionamento della cosa venduta, la denuncia va effettuata entro trenta giorni dalla scoperta (vedi art. 1512 C.C. 2) a pena di decadenza.

Tali termini sono però modificabili tramite accordi tra le parti.

È sempre opportuno prevedere una clausola ad hoc:

- sia perché i predetti termini di legge sono spesso troppo brevi per la verifica di alcuni beni

industriali complessi; può quindi essere utile modificarli contrattualmente;

- sia d'altro lato, perché la norma parla di “scoperta” del vizio, ma non impone al compratore alcun obbligo di verifica. Quindi – soprattutto per i vizi occulti - il rischio si protrae per un anno dopo la consegna, che è il termine di prescrizione dell'azione. Contrattualmente si può invece pattuire un termine massimo per la verifica.

I TERMINI PER LA DENUNCIA DEI VIZI NEL CONTRATTO DI APPALTO

In caso di appalto (vedasi art. 1667 C.C. 4), i vizi devono essere denunciati entro sessanta giorni dalla scoperta e il rischio si protrae per due anni dalla consegna dell'opera, che è il termine di prescrizione dell'azione. Anche in questo caso, la norma parla di “scoperta” del vizio, ma non impone al compratore alcun obbligo di verifica: è peraltro d'uso ed opportuno prevedere contrattualmente tale verifica tramite collaudo. Il termine di sessanta giorni è derogabile.

LE CLAUSOLE DI RISERVATEZZA

LA LORO PORTATA (DURATA)

**IL RISARCIMENTO DEL DANNO IN IPOTESI
DI LORO VIOLAZIONE: LA SOMMA PRESTABILITA**



LA RESPONSABILITA' CONTRATTUALE

Se nulla è precisato nel contratto, ognuna delle due parti è responsabile per la corretta esecuzione della prestazione, che deve contrattualmente effettuare (vedasi art. 1218 C.C.) 1.

La mancata od erronea prestazione dà diritto al risarcimento del danno, previa costituzione in mora della parte inadempiente ai sensi dell'art. 1219 C.C. 2.

La responsabilità di uno dei contraenti, in base all'art. 1229 C.C. 3, non può essere mai esclusa per:

- dolo;
- colpa grave;
- violazione di obblighi derivanti da norme di ordine pubblico.



LA RISOLUZIONE

PER INADEMPIMENTO

In caso di inadempimento, la parte adempiente può:

- insistere per l'adempimento, oppure:
- chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento.

Se si chiede la risoluzione del contratto, non si può pretendere successivamente l'adempimento.

In entrambe le ipotesi, la parte adempiente ha diritto al risarcimento dei danni.

Tuttavia, mentre il corretto e completo adempimento può essere chiesto per qualsiasi violazione contrattuale, in base all'art. 1455 C.C. 3 il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, tenuto conto dell'interesse dell'altra parte.

RISARCIMENTO DEL DANNO E CLAUSOLA PENALE

In caso di inadempimento, la parte adempiente ha sempre diritto al risarcimento del danno in base all'art. 2043 C.C. 5 e – se ciò è contrattualmente previsto – può anche porre in compensazione il risarcimento del danno con quanto da essa dovuto all'altra parte, in base all'art.1252 C.C.6

Però, in caso di mancato accordo fra le parti sull'entità dei danni da risarcire (cioè quasi sempre), occorre fare causa per ottenere dal giudice la determinazione del risarcimento.

66

A parte i tempi ed i costi di una causa – già controproducenti di per sé – a volte è difficile provare documentalmente in causa l'effettiva entità dei danni subiti. Si pensi al caso in cui si sono persi potenziali clienti, o si è subito un danno all'immagine aziendale.

Una possibile soluzione – che consiglio, perché molto pratica – è la clausola di penale, in base agli artt. 1382, 1383 e 1384 C.C. 7

Se contrattualmente è pattuita una penale, essa è automaticamente dovuta: basta dimostrare l'avvenuto inadempimento.

La penale è, di fatto, la quantizzazione preventiva, decisa contrattualmente fra le parti, dei danni derivanti ad un contraente dall'eventuale inadempimento dell'altra parte. Pertanto, la penale può essere prevista sia per il caso di inadempimento che di ritardo nell'adempimento

I RIMEDI CONTRO L'INADEMPIMENTO
L'ARBITRATO HA ANCORA UN RUOLO?

ARBITRATO RITUALE ED IRRITUALE
DIFFERENZA E PREVISIONE

L'ARBITRATO RITUALE VIENE DECISO
SECONDO DIRITTO E PRODUCE UN LODO
CHE HA VALORE DI SENTENZA

L'ARBITRATO IRRITUALE VIENE DECISO
ANCHE SECONDO EQUITA' E HA VALORE
CONTRATTUALE



