



CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILI AL TEMPO DEL CORONAVIRUS

Introduzione

Nell'attuale momento, estremamente difficile per tutti, sono state stilate le brevi note che seguono, al fine di fornire agli associati alcune linee guida operative e la conoscenza di principi di diritto utili per rispondere in modo adeguato ai principali quesiti che possono essi stessi porsi o essere loro posti dai propri clienti. È opportuno in ogni caso premettere che l'incalzare degli avvenimenti comporta a cascata un rapido susseguirsi di interventi legislativi, che continuamente mutano il quadro e di cui è e sarà necessario tenere debito conto. Ad esempio: stipulare un atto notarile sarà possibile solo a condizione che l'attività degli studi notarili possa proseguire; sgomberare un immobile per poterlo consegnare libero sarà fattibile solo ove le norme del momento non vietino di eseguire un trasloco ed un trasferimento. Poiché la normativa è in continua evoluzione e a quella nazionale si affiancano quelle locali, può essere utile acquisire informazioni aggiornate, sui comportamenti da seguire e sulle attività permesse o vietate, oltre che ovviamente dalla lettura dei decreti, presso i servizi di informazione opportunamente messi a disposizione dalle singole Regioni, i cui recapiti sono reperibili sui quotidiani oltre che su pagina a ciò dedicata presente sul sito Internet del Ministero della Salute.

[nuove trattative](#)
[contratti già stipulati](#)

nuove trattative

Come già espresso in precedente circolare, le attuali misure di contenimento del contagio, che pur impongono la chiusura delle agenzie immobiliari, non impediscono all'agente di operare a distanza, utilizzando tutti gli strumenti messi a disposizione soprattutto da Internet (pubblicità sui siti, visite virtuali, visure on-line, etc.) per operare sostanzialmente in modalità di smart working. È evidente che le limitazioni alla mobilità rendono l'attività promozionale delle vendite e delle locazioni e la gestione delle trattative in generale estremamente più complicate rispetto ai tempi ordinari. Ciò porterà inevitabilmente a procrastinare al termine dell'emergenza la maggior parte delle trattative. Ciononostante,



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



qualora l'interesse delle parti sia vivo o lo impongano ragioni di urgenza, nulla vieta che le trattative vengano avviate e portate avanti anche ora, evitando i contatti tra le persone e facendo semmai ricorso a strumenti tecnologici che permettano a distanza la sottoscrizione dei documenti, la conservazione e archiviazione dei dati e, qualora non ancora eseguita, l'identificazione della clientela e la raccolta dei dati ai fini dell'antiriciclaggio, nonché l'informativa e la raccolta del consenso ai fini della tutela della privacy.

Nei nuovi contratti, è del tutto legittimo inserire delle clausole di salvaguardia da pattuirsi nell'intesa di entrambe le parti come, ad esempio:

- inserire condizioni sospensive o risolutive in base alle quali l'efficacia o la risoluzione del contratto siano subordinate al verificarsi di un evento futuro e incerto (es., fine delle limitazioni entro una certa data per l'efficacia del contratto, oppure permanere delle limitazioni a una certa data per la risoluzione, etc.);
- pattuire una posticipazione automatica del termine per l'esecuzione del contratto qualora alla data prevista permangano le limitazioni;
- concedere a una parte il diritto di recedere unilateralmente dal contratto - art. [1373](#) c.c.

contratti già stipulati

L'attuale situazione di emergenza determina, in capo a parti già contrattualmente impegnate alla compravendita di un immobile, uno scenario imprevisto, qualora i reciproci obblighi siano stati assunti prima che l'epidemia e il rischio di contagio iniziassero a manifestarsi. È ragionevole e rispondente ai criteri sottesi alle norme di limitazione del contagio che l'esecuzione di tali contratti preliminari venga tra le parti posticipata, qualora non sussistano particolari ragioni di urgenza. È possibile che le parti assumano posizioni divergenti al riguardo e, ad esempio, una di esse insista per procedersi all'esecuzione e l'altra manifesti opinione contraria. Problemi operativi concreti possono verificarsi nel corso dell'istruttoria per l'ottenimento di un mutuo, con conseguenti rischi di inadempienza soprattutto in capo alla parte acquirente, in particolare qualora l'ottenimento del mutuo non sia stata pattuito come condizione sospensiva per l'efficacia del contratto. Giova ricordare che il mediatore, anche nella fase successiva alla conclusione del contratto preliminare, deve mantenere la sua posizione di terzietà nel prestare assistenza alle parti sino alla stipulazione dell'atto e quindi esula dalle sue funzioni stabilire chi delle due abbia ragione; semmai sarà suo compito favorire un accordo tra le stesse, per quanto nelle sue possibilità. Per quanto riguarda la posizione contrattuale delle parti, è opportuno tenere presente che l'epidemia, addirittura



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari



assunta allo stadio pandemico, è sicuramente una circostanza straordinaria ed imprevedibile, che può concretare una assenza di responsabilità contrattuale per le ipotesi di mancato o ritardato adempimento ai sensi degli articoli [1218](#) e [1256](#) c.c., così come essere posta a base per la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta ai sensi dell'articolo [1463](#) c.c. o, in caso di impossibilità parziale, per l'applicazione del successivo articolo [1464](#) c.c.. Affinché ciò si realizzi è necessario però che l'impossibilità sia concreta e attuale e cioè, in pratica, che quando, in base al contratto, debba essere eseguita la prestazione pattuita (es. stipula dell'atto, consegna dell'immobile, etc.), quest'ultima sia oggettivamente impedita dai provvedimenti della pubblica autorità. Non è pertanto sufficiente, ai fini dell'esclusione della responsabilità, che la prestazione sia diventata più difficile o più complicata, è necessario che sia diventata o impossibile o comunque vietata, oppure eccessivamente onerosa in modo da creare un intollerabile sbilanciamento nel rapporto tra le obbligazioni contrattuali (art. [1467](#) c.c.). Su questi temi, è intervenuto il decreto-legge 17/03/2020, n. 18 (cd Cura Italia) che, all'art. 91, ha inserito dopo il comma 6 del precedente decreto-legge 23/2/20 n. 6 il seguente *"6-bis. Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti."* Ciò ovviamente non significa che nell'attuale periodo qualsivoglia obbligazione contrattuale (es. pagamenti, che possono essere eseguiti on-line, o altro) debba essere considerata sospesa; si prevede anche in quest'ultima norma, in linea anche interpretativa con i principi espressi dal codice, l'esenzione da responsabilità per non aver adempiuto o aver adempiuto in ritardo ad una obbligazione contrattuale la cui esecuzione sarebbe stata in contrasto con le norme di contenimento del contagio.

Avv. Giuseppe Baravaglio

Avv. Daniele Mammani

In calce, si riportano articoli del codice civile particolarmente rilevanti ai fini di quanto sopra trattato.

c.c. art. 1218. Responsabilità del debitore.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

c.c. art. 1256. Impossibilità definitiva e impossibilità temporanea.

L'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile.

Se l'impossibilità è solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Tuttavia l'obbligazione si estingue se l'impossibilità perdura fino a quando, in relazione al titolo dell'obbligazione o alla natura dell'oggetto, il debitore non può più essere ritenuto obbligato a eseguire la prestazione ovvero il creditore non ha più interesse a conseguirla.

c.c. art. 1463. Impossibilità totale.

Nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta non può chiedere la controprestazione, e deve restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebito.

c.c. art. 1464. Impossibilità parziale.

Quando la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale.

c.c. art. 1373. Recesso unilaterale.

Se a una delle parti è attribuita la facoltà di recedere dal contratto, tale facoltà può essere esercitata finché il contratto non abbia avuto un principio di esecuzione.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it



Nei contratti a esecuzione continuata o periodica, tale facoltà può essere esercitata anche successivamente, ma il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione.

Qualora sia stata stipulata la prestazione di un corrispettivo per il recesso, questo ha effetto quando la prestazione è eseguita.

E' salvo in ogni caso il patto contrario.

c.c. art. 1467.

Nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'articolo 1458.

La risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nell'alea normale del contratto.

La parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Piazza Giuseppe Gioachino Belli, 2 - 00153 Roma - Italy - Tel. +39 06 5866476 - Fax +39 06 58310059 - e-mail: fimaa@confcommercio.it - www.fimaa.it