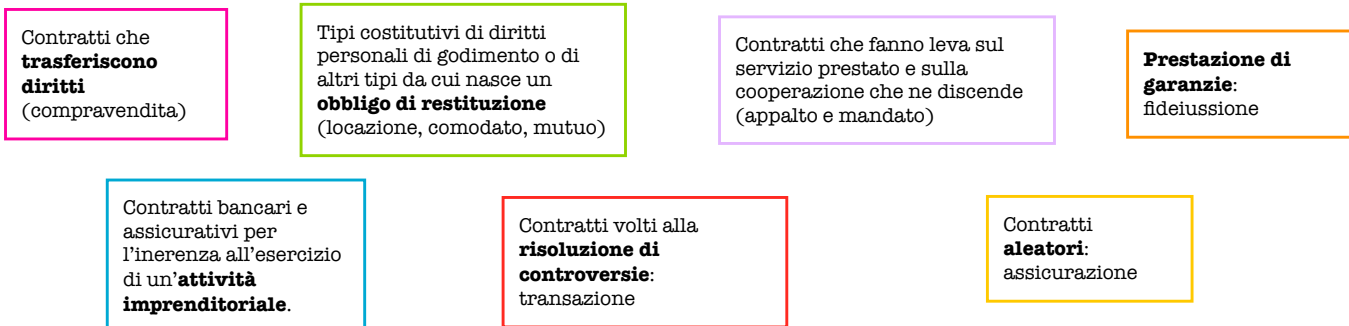


Le basi del diritto civile.

CAPITOLO 9- CONTRATTI TIPICI

Non tutta la disciplina codicistica esaurisce il regime dei tipi contrattuali.

Ad ogni modo, è frequente procedere a raggruppamenti a seconda del tipo di effetti che i singoli tipi producono:



Contratti che trasferiscono diritti.

Compravendita. art. 1470

“La vendita è il contratto che per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo”.

- Il suo regime è affidato al Codice civile, Codice del consumo e ad altre leggi speciali di fonte europea.
- La vendita produce **effetti reali** > col consenso si **trasferiscono diritti e costituiscono diritti reali**.
- **La produzione dell'effetto traslativo o costitutivo richiede:** che la cosa a cui inerisce il titolo si esistente, che il venditore sia legittimato a disporre e che il diritto sia individuato.

La vendita è un contratto il cui effetto traslativo ha **solitamente effetti immediati**, **tranne per i casi esposti all'art.1476**:

- **Vendita di cosa futura:** il trasferimento della proprietà è subordinato all'esistenza dell'oggetto in futuro. L'acquirente ottiene automaticamente la proprietà dell'oggetto appena viene a esistenza. Il venditore deve fare tutto il necessario per far sì che l'oggetto venga a esistenza, **ma se ciò non accade, non è responsabile** per il mancato adempimento del contratto.
- **Vendita di cosa generica:** il trasferimento avviene quando viene individuato un oggetto specifico al quale si riferisce il diritto di proprietà trasferito.
- **Vendita di cose altrui:** il venditore ha l'obbligo di procurare l'acquisto dell'oggetto al compratore. L'adempimento può avvenire in due modi: il venditore può acquistare l'oggetto da un terzo e trasferirlo automaticamente all'acquirente, **oppure** può far sì che il terzo trasferisca direttamente il diritto all'acquirente.
- **Vendita di cosa parzialmente altrui:** se l'oggetto venduto è solo in parte di proprietà del venditore, l'acquirente in buona fede può richiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno se non avrebbe acquistato l'oggetto senza quella parte. Altrimenti, può solo ottenere una riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno.

La disciplina codicistica della compravendita, si sviluppa attraverso due sezioni rispettivamente dedicate alla **vendita di cose mobili** e alla **vendita di immobili**.

Le vendite mobiliari. artt. 1510-1536

Ci sono alcune regole e termini importanti da conoscere in relazione a queste vendite.

- **Termini di prescrizione e decadenza:** ci sono termini specifici di tempo entro i quali è possibile fare richieste legali riguardo a una vendita. Ad esempio, c'è un termine di 6 mesi per fare richieste di prescrizione e un termine di 30 giorni per fare richieste di decadenza.
- **Rimedi per la vendita difettosa:** se un bene venduto ha dei difetti, il codice del consumo prevede che possono essere offerte soluzioni come la sostituzione o la riparazione del bene. Tuttavia, se il giudice lo ritiene necessario, può anche stabilire che il venditore debba risarcire i danni entro un certo periodo di tempo.
- **Spese della vendita:** oltre al prezzo concordato, l'acquirente deve pagare anche le spese associate alla vendita, a meno che il contratto non preveda diversamente.
- **Rimedi eccezionali per l'inadempimento:** in caso di mancato adempimento del contratto da parte di una delle parti, sono previsti dei rimedi eccezionali. Questi rimedi hanno lo scopo di favorire entrambe le parti e cercano di ottenere il risultato previsto dal contratto in modo coercitivo. Ad esempio, il venditore può vendere il bene a danno dell'acquirente per assicurarsi il prezzo in tempi rapidi, mentre l'acquirente può fare un'acquisto a danno del venditore, facendosi rimborsare la differenza tra il prezzo concordato e le spese sostenute.
- **Risoluzione del contratto:** se una delle parti non adempie entro un certo termine stabilito, l'altra parte può offrire la consegna del bene o il pagamento del prezzo per risolvere automaticamente il contratto. Il risarcimento dei danni derivanti dalla risoluzione è stabilito dalla legge.
- **Vendita con riserva di gradimento:** in alcuni casi particolari, il trasferimento della proprietà del bene non avviene immediatamente al momento della stipulazione del contratto. Ci sono vari tipi di vendite con riserva di gradimento, ad esempio la vendita a prova che presume che la cosa abbia le qualità richieste o sia adatta all'uso previsto. Un altro tipo è la vendita a rate con riserva di proprietà, dove il compratore assume i rischi dalla consegna, ma la proprietà viene trasferita solo con il pagamento dell'ultima rata.

vedi
CAP. 7
che
spiega
meglio

Diritti e garanzie. art. 1471

I diritti e gli obblighi delle persone coinvolte in un contratto di vendita.

X L'ACQUIRENTE

Ci sono alcune persone che hanno delle limitazioni speciali nell'acquistare. Ad esempio, gli amministratori dei beni pubblici e gli ufficiali pubblici non possono comprare determinati beni altrimenti il contratto sarebbe nullo. Allo stesso modo, gli amministratori dei beni di altre persone e i mandatari possono incorrere in annullabilità se ci sono conflitti di interesse.

X L'OGGETTO

La vendita coinvolge le prestazioni di entrambe le parti: il trasferimento del diritto (che deve rispettare determinati requisiti) e il pagamento del prezzo. L'acquirente deve pagare il prezzo come obbligo principale. Se non lo fa, il venditore può richiedere il pagamento forzato o la risoluzione del contratto.

X IL VENDITORE

Il venditore ha tre obblighi principali: far acquistare la proprietà all'acquirente, consegnare la cosa venduta e fornire una garanzia per eventuali difetti (altrimenti deve risolvere il problema restituendo il denaro o riparando il bene) o perdita della cosa a causa di terze parti (se ciò accade, il compratore può richiedere il rimborso e il risarcimento del danno). Esistono termini specifici per presentare le richieste di garanzia, come un anno di prescrizione per i vizi e otto giorni dalla scoperta del difetto.

Tuttavia ci possono essere regole diverse se si tratta di ...

BENI DI CONSUMO

Esiste un regime speciale di garanzia per i beni di consumo, che ha l'obiettivo di proteggere il consumatore. In questo caso, il bene è considerato conforme se funziona correttamente e ha le qualità che ci si può ragionevolmente aspettare da quel tipo di bene. Se il bene non è conforme, il consumatore ha diritto a riparazione, sostituzione, riduzione del prezzo o risoluzione del contratto, a seconda delle circostanze. Tuttavia, il consumatore deve segnalare il difetto entro due mesi dalla scoperta, e i suoi diritti si esauriscono dopo due anni dalla consegna.

Contratti costitutivi di diritti personali di godimento e altri tipi da cui nasce un obbligo di restituzione.

Locazione. contratto fra LOCATORE e CONDUTTORE

si obbliga a far utilizzare il conduttore una cosa per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

“La locazione è il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo” - **art.1571.**

La durata del contratto di locazione può essere stabilita a **tempo determinato** (massimo di 30 anni) o **indeterminato** (stabilita dalla legge rispetto alla categoria: art.1574). **L'art.1596** stabilisce che il contratto cessa allo spirare del termine finale, senza bisogno di disdetta, salvo che si tratti di locazione senza determinazione di tempo. Essa non cessa alla scadenza di legge se non comunicata la disdetta all'altra: in mancanza di questa è tacitamente rinnovata.

Obbligazioni.

Del locatore: *diligenza del buon padre di famiglia*

Deve consegnare la cosa in buono stato di manutenzione. Deve mantenere la cosa in buono stato locativo ed eseguire tutte le alte riparazioni di straordinaria amministrazione. Deve garantire al conduttore il godimento della cosa

Del conduttore:

Deve prendere in consegna la cosa e restituirla al termine della locazione. Deve pagare il corrispettivo nei termini pattuiti. Deve utilizzare la cosa per uso stabilito dal contratto. È responsabile delle piccole manutenzioni.

↓
IL REGIME TUTELA IL SUO INTERESSE, MA EGLI NON OTTIENE UN DIRITTO REALE SULLA COSA.

Le regole che proteggono i conduttori di immobili residenziali.

Ci sono due tipi di contratti di locazione: il contratto ordinario e il contratto convenzionato.

Nel contratto ordinario, il proprietario può decidere liberamente l'importo del canone di affitto, ma la durata minima del contratto non può essere inferiore a 4 anni.

Nel contratto convenzionato, il proprietario deve aderire a un modello di contratto standard. In questo caso, l'importo del canone di affitto deve rientrare in una fascia specifica, mentre la durata minima del contratto è di almeno 3 anni, con la possibilità di prorogarlo per altri due anni (tranne per le locazioni a breve termine, ad esempio alloggi per fini turistici).

Questo regime è supportato da regole che devono essere rispettate in modo obbligatorio: il contratto deve essere scritto altrimenti è considerato nullo, deve avere una durata minima, il proprietario può negare il rinnovo del contratto alla prima scadenza, ma deve comunicarlo con un preavviso di 6 mesi.

Esistono importanti **sottotipi**:

LOCAZIONE FINANZIARIA

Più comunemente detta **leasing**: legalmente è un contratto atipico perché non disciplinato espressamente dalla legge. La lacuna è stata colmata dalla legge 124/2017.

L. AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

Sono quelle destinate ad attività industriali, commerciali, artigianali, turistiche o libero professionali del conduttore.

SUBLOCAZIONE

Il codice disciplina anche la sublocazione: il conduttore può sublocare la cosa (ma non cedere il contratto), salvo che il contratto lo vieti.

→ Si parla di **affitto** se ha “per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile”. L'affitto è un tipo di contratto che si distingue dalla locazione solo per la natura del bene che ne forma oggetto: esso riguarda le cose produttive.

Comodato. contratto tra **COMODANTE** e **COMODATARIO**

chi cede chi detiene

“Il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile affinché se ne serva per un tempo e per un uso determinato con l'obbligo di restituire la cosa ricevuta”. - **art.1803**.

Il comodato è un **contratto reale**, si **forma solo con la consegna della cosa perché è essenzialmente gratuito** (differenza con la locazione). Il comodante risponde per i danni arrecati dalla cosa solo se dipendenti da vizi da lui stesso conosciuti e non comunicati al comodatario.

Il comodatario per effetto della consegna diviene un detentore qualificato nel proprio interesse. Egli gli deve custodire **conservare** la cosa **con l'ordinaria diligenza**, può **usarla solo per l'uso determinato dal contratto**, **non può concedere a terzi** il godimento della cosa senza il consenso del comodante, **deve restituire la cosa alla scadenza del termine**.

Mutuo. contratto tra **MUTUANTE** e **MUTUATARIO**

chi concede
(privato o banca) gli è concesso

“Il mutuo è il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità”. - **art.1813**.

Il mutuo è un **contratto reale**. Il contratto si perfeziona con la **consegna del danaro**, a questo punto il mutuatario ne acquista la proprietà. Contemporaneamente **nasce per il mutuatario l'obbligazione di restituire la somma**.

Le principali questioni sul mutuo:

- Le due parti coinvolte nel mutuo possono concordare un tasso di interesse superiore a quello stabilito dalla legge, **ma** ci sono dei limiti. La pattuizione deve essere scritta e il tasso **non può essere così alto da essere considerato "usurario" dalla Banca d'Italia**. Se queste condizioni non sono rispettate, il patto potrebbe essere considerato nullo e non saranno dovuti interessi.
- Se il mutuo riguarda beni diversi dal danaro, **il valore dei beni prestati deve essere specificato**. Se questa informazione manca, il mutuo sarà considerato gratuito.
- Se le parti non hanno stabilito un termine per la restituzione o non hanno concordato che il mutuatario paghi solo quando può, il termine sarà deciso dal giudice in base alle circostanze.
- **Se una delle parti non adempie agli obblighi del mutuo, l'altra parte può richiedere la risoluzione del contratto**. Ad esempio, se il mutuatario non paga una rata o gli interessi, il mutuante può chiedere la restituzione immediata dell'intera somma ancora dovuta. **Se il mutuatario utilizza il danaro del mutuo per scopi diversi da quelli concordati, il contratto viene considerato nullo.**

Contratti per l'esecuzione di opere e servizi. ^{fanno leva sul servizio prestato} **> e la cooperazione che ne discende.**

Appalto. contratto tra **APPALTATORE** e **COMMITTENTE**

“L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro”. - **art.1655**.

La regola dell'appalto stabilisce che la **materia necessaria** a compiere l'opera, salvo patto usi contrari, sia fornita dall'appaltatore. L'opera o il servizio deve essere eseguito direttamente dal portatore perché il contratto si fonda sulla **fiducia** che il committente ripone in lui. È **nullo** un contratto di appalto per la costruzione di un **edificio privo di permesso di costruire**.

Se le parti non ne hanno determinato la misura, il **corrispettivo** è stabilito con riferimento alle tariffe esistenti o agli usi e, in mancanza, dal giudice.

L'appalto può subire uno **scioglimento anticipato**, la **facoltà di recesso del committente** che la legge attribuisce in via generale a condizione che gli indennizzi l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno. Un'altra ipotesi di scioglimento anticipato sia in caso di morte dell'appaltatore, questa come regola non scioglie il contratto.

Nel corso dell'appalto possono verificarsi eventi con incidenza negativa sull'opera: **se imputabili a una parte, questa ne sopporta le conseguenze. Se non sono imputabili a nessuna delle parti, la legge ne distribuisce il rischio: se l'opera diventa impossibile, il committente deve pagare la parte di opera già fatta; se l'opera è deteriorata o distrutta prima dell'accettazione, il rischio è messo perlopiù a carico dell'appaltatore.**

Durante l'esecuzione dei lavori il **committente ha un diritto di verifica**, può sorvegliare lo svolgimento. L'appaltatore deve compiere l'opera o il servizio secondo le modalità pattuite.

Peraltro, è possibile che il progetto subisca 3 tipi di variazioni:

- le variazioni **concordate con l'autorizzazione del committente**,
- le variazioni **necessarie tecnicamente indispensabili**,
- le variazioni ordinate apportate per iniziativa del committente solo se non supera 1/6 del prezzo convenuto.

Quando l'opera è terminata scatta un altro diritto del committente: **fare il collaudo dell'opera, cioè verificare se l'opera risulta eseguita a regola d'arte e conformemente al progetto.**

La mancata verifica o l'omessa comunicazione dell'esito della stessa entro un breve termine equivalgono ad accettazione dell'opera.

L'appaltatore è responsabile per 10 anni, anche nel caso di evidente pericolo di rovina, purché la denuncia sia fatta entro 1 anno dalla scoperta.
Fatta la denuncia, il diritto del committente si prescrive in 1 anno.

Mandato. contratto tra **MANDANTE** e **MANDATARIO**

incarica. compie « conto del mandante

“Contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra” -art.1703.

Tra gli obblighi del mandatario quello fondamentale è eseguire il mandato con ordinaria diligenza, informare il mandante dei fatti sopravvenuti, rispettare limiti del mandato e le istruzioni ricevute, comunicare l'esecuzione del mandato, fare il rendiconto e custodire le cose ricevute per conto del mandante. → **nb :**

Il mandato non va confuso con la rappresentanza, infatti il mandato è un contratto che opera e produce effetti tra le parti, la rappresentanza nasce da un atto unilaterale che produce effetti verso i terzi

- Nel **mandato con rappresentanza** gli atti compiuti dal mandatario per conto del mandante producono effetti direttamente nella sfera del mandante stesso.

- ◉ Nel **mandato senza rappresentanza** invece gli atti compiuti dal mandatario con i terzi producono effetti solo nei rapporti fra mandatario e terzi.

La **commissione** > il commissionario si obbliga a compiere operazioni di acquisto o di vendita per conto del committente, ma in nome proprio. Si tratta di mandato senza rappresentanza. I rischi delle operazioni gravano sul committente, che può sempre revocare la commissione.

La **spedizione** > un altro sottotipo del mandato, senza rappresentanza, con cui lo spedizioniere assume l'obbligo di concludere in nome proprio e per conto del mandante, un contratto di trasporto e di compiere le operazioni accessorie. Lo spedizioniere è tenuto ad osservare le istruzioni del mandante e deve operare nel suo miglior interesse.

L'**estinzione** del mandato può avvenire per la scadenza del termine o per il compimento dell'affare, per cui è stato conferito; per revoca da parte del mandante; per rinuncia da parte del mandatario; per morte, interdizione o inabilitazione di una delle parti.

Prestazione di garanzie.

Fideiussione.

È **fideiussore** colui che, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui.

Contratti aleatori.

Assicurazione.

hanno insito il rischio, cioè al momento della stipulazione non si sa chi ne trarrà vantaggio e chi sopporterà il sacrificio (es: assicurazione, se non c'è il rischio, il contratto è nullo).

L'assetto negoziale è incompleto: infatti in essi l'ammontare della prestazione non è predeterminato, ma può variare in base al verificarsi di un evento futuro e incerto, appunto aleatorio.