



## PERCORSO AGENZIA DELLE ENTRATE

# LE SINGOLE FIGURE CONTRATTUALI

### Introduzione

Benvenuti!

In questa lezione tratteremo il tema delle principali singole figure contrattuali.

In particolare, andremo ad approfondire:

- I contratti per la circolazione dei beni
- I contratti per il godimento dei beni
- I contratti per la produzione di beni o l'esecuzione di servizi
- I contratti per il compimento o per la promozione di affari
- I contratti di banca e borsa

Bene, non ci resta che cominciare...

### I contratti per la circolazione dei beni: la compravendita

La compravendita è il più importante contratto di scambio.

In particolare, è un contratto:

- **non formale**, in quanto il consenso può essere espresso con qualsiasi forma salvo che la natura dell'oggetto del contratto richieda una forma particolare
- **tipico**, in quanto espressamente previsto e disciplinato dal legislatore
- **consensuale**, perché si perfeziona con il solo consenso delle parti ex art. 1376 cod.civ.
- **a titolo oneroso**, perché entrambe le parti ricevono un vantaggio economico in cambio della loro prestazione
- **a prestazioni corrispettive e normalmente commutativo**, in quanto è possibile valutare i vantaggi e gli svantaggi derivanti dall'atto fin dal momento della stipulazione
- **normalmente ad effetti reali**, perché nel momento stesso della conclusione del contratto il compratore acquista la proprietà della cosa purché questa sia determinata nella sua individualità

### Obbligazioni del venditore e del compratore

Le principali obbligazioni del venditore sono:

- **consegnare la cosa** al compratore
- **far acquistare al compratore la proprietà** della cosa, se questa non è effetto immediato del contratto
- **garantire** il compratore **dall'evizione e da eventuali vizi occulti** della cosa

In particolare, qualora il bene venduto non sia di proprietà del venditore, il legittimo proprietario può promuovere un giudizio contro l'acquirente del bene, il quale è destinato a soccombere. L'evizione si ha infatti quando il compratore è spogliato dell'acquisto, in conseguenza di una pronuncia giudiziaria che accerta un vizio nel diritto del venditore, a vantaggio di un terzo.

Inoltre, il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da difetti che la rendano inadatta all'uso o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Essa è dovuta solo quando i vizi erano ignoti al compratore e non facilmente riconoscibili al momento dell'acquisto.

L'obbligazione principale del compratore consiste, invece, nel **pagamento del prezzo** nel modo e nel luogo stabiliti dal contratto.

## Figure principali di vendita

Tra le figure principali di vendita vi sono la:

- **vendita alternativa**, in cui il trasferimento del diritto si verifica solo quando è effettuata la scelta tra le cose dedotte in obbligazione
- **vendita di cosa futura** per cui l'acquisto della proprietà si verifica non appena la cosa viene ad esistenza
- **vendita di cosa altrui** secondo cui il trasferimento si verifica nel momento in cui il venditore acquista la proprietà della cosa dal titolare di essa
- **vendita a rate con riserva di proprietà**, ovvero una vendita con pagamento frazionato del prezzo, il cui compratore acquista la proprietà della cosa solo con il pagamento dell'ultima rata
- **vendita con patto di riscatto**, in cui il venditore può riservarsi il diritto di riavere la proprietà della cosa alienata mediante la restituzione del prezzo
- **vendita con riserva di gradimento** che si perfeziona solo quando il gradimento è comunicato al venditore. È una sorta di opzione: vincolato è solo il venditore e il compratore può negare il gradimento senza dare motivazioni

## Il contratto di rent to buy

I contratti di rent to buy si sono diffusi negli ultimi anni per venire incontro all'esigenza di consentire la vendita di beni immobili in situazioni in cui non è possibile, per l'acquirente, ottenere un finanziamento bancario. A partire dal 2014, con l'art. 23 del D.Lgs. 133/2014, il legislatore ha introdotto l'istituto del **contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili**.

La nuova tipologia contrattuale consente a chi intende acquistare un immobile di conseguire immediatamente, mediante un contratto di locazione, il **godimento** dello stesso con pagamento di un canone periodico, rinviando ad un momento **successivo l'acquisto** del diritto di proprietà e il pagamento del corrispettivo residuo. Il suddetto **canone periodico** di regola sarà più elevato rispetto quello di un normale contratto di locazione, in quanto destinato anche a riservare una quota in conto prezzo della successiva vendita.

Detti contratti devono infatti essere **trascritti** nei registri immobiliari.

## I contratti per il godimento dei beni: il leasing

Il leasing è il contratto con il quale una parte concede ad un'altra il **godimento** di un bene, dietro corrispettivo di un **canone periodico**, per un certo periodo di tempo, alla scadenza del quale è prevista - a favore della parte che ha ricevuto il godimento - la **facoltà di scelta** tra:

- restituire il bene
- **proseguire nel godimento**, versando un canone notevolmente ridotto
- **acquistarne la proprietà**, pagando un'ulteriore somma
- **richiederne la sostituzione** con un altro bene
- agire nelle **altre forme stabilite nel contratto**

Obblighi del locatore-finanziatore sono acquistare o, comunque, mettere a disposizione del conduttore i beni richiesti. Obblighi del conduttore-utilizzatore sono versare il canone stabilito dall'altra parte e sopportare i rischi del deterioramento o del perimento del bene utilizzato. Egli, infatti, è tenuto a pagare l'intero corrispettivo anche se, durante l'utilizzazione, il bene venga distrutto o sottratto.

## Leasing operativo e leasing finanziario

Con la denominazione «leasing» sono nella pratica definiti **due** differenti istituti:

- il **leasing operativo**, secondo il quale è la stessa **impresa produttrice del bene** a concederlo in **godimento** all'impresa utilizzatrice, generalmente per un periodo di tempo inferiore alla vita economica del bene stesso. In questo modo, l'utilizzatore evita i rischi della proprietà del bene e nello stesso tempo gode di alcuni servizi collaterali (es.: assistenza tecnica e manutenzione) che l'impresa concedente, di norma, si impegna a fornirgli. In questa forma di leasing il canone costituisce il **corrispettivo del godimento**
- il **leasing finanziario**, secondo il quale la società di leasing (spesso una società finanziaria) **non è produttrice del bene**, ma si obbliga ad acquistarlo dal produttore per poi concederlo in **godimento** all'impresa utilizzatrice. Qui il leasing ha una prevalente **funzione di finanziamento**, in quanto è l'impresa concedente ad anticipare i capitali per l'acquisto del bene

## I contratti per la produzione di beni o l'esecuzione di servizi: l'appalto (artt. 1655 ss.cod.civ.)

L'appalto è il «*contratto con il 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).

L'**organizzazione di mezzi** e la **gestione a proprio rischio** sono, dunque, gli elementi caratteristici dell'appalto e sottolineano il **nesso di interdipendenza** che sussiste tra appalto e impresa. L'appaltatore è, infatti, imprenditore, in quanto organizza i mezzi per la realizzazione di un risultato e per mettere a disposizione di altri il risultato stesso in cambio di un corrispettivo.

“Gestione a proprio rischio” significa che l'appaltatore risponde verso il committente degli eventuali difetti, vizi o difformità dell'opera, e non può imputare gli stessi ai suoi ausiliari.

A particolari norme di diritto amministrativo è soggetta la disciplina degli appalti pubblici, quelli cioè conclusi tra un ente pubblico ed un privato appaltatore.

## Obbligazioni dell'appaltatore e del committente

Le obbligazioni dell'appaltatore sono le seguenti:

- l'appaltatore deve **compiere** direttamente e **con la propria organizzazione** l'opera o il servizio che ha assunto, senza affidarla in subappalto a terzi (a meno che il committente non sia d'accordo)
- si accolla i **rischi**
- l'opera deve essere compiuta secondo le modalità convenute, «**a regola d'arte**» e nel termine e al prezzo pattuito
- l'appaltatore deve **garantire l'opera** da eventuali difformità e vizi

Il diritto dell'appaltatore al corrispettivo è subordinato all'accettazione dell'opera da parte del committente; tale verifica si chiama collaudo.

Le obbligazioni del committente sono invece le seguenti:

- il **pagamento del prezzo**, l'appalto, infatti, per la sua stessa essenza, è un contratto a titolo oneroso
- l'**esecuzione del collaudo dell'opera**, appena ricevuto l'invito di verifica da parte dell'appaltatore. Nel caso di ingiustificato ritardo (mora) l'opera si intende accettata

## Il diritto di revisione del prezzo e l'estinzione dell'appalto

Il Codice, prevedendo il **diritto alla revisione del prezzo**, sottolinea il carattere commutativo del contratto di appalto.

In particolare, ai sensi dell'art. 1664 cod.civ., l'appaltatore o il committente possono chiedere la revisione del prezzo qualora, per effetto di **circostanze imprevedibili**, si siano verificati **successivamente** alla conclusione del contratto **aumenti** o **diminuzioni** del prezzo dei materiali o della mano d'opera tali da determinare una variazione superiore al decimo del prezzo complessivo convenuto.

Quanto alla sua estinzione, il contratto di appalto presenta una causa peculiare di estinzione consistente nel **recesso da parte del committente**. Questi, infatti, ai sensi dell'art. 1671 cod.civ., può in qualsiasi momento recedere **ad nutum** dal contratto, purché tenga **indenne** l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

La morte dell'appaltatore non è, invece, di regola causa di estinzione del contratto. Ciò conferma che non si tratta di un contratto *intuitu personae*.

## I contratti per il compimento o per la promozione di affari: il mandato

Il mandato (artt. 1703 ss. cod.civ.) è il contratto con il quale una parte (mandatario) si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra (mandante).

Proprio il compimento di atti giuridici consente di distinguere il mandato da altri contratti affini, quali ad esempio l'appalto.

Il mandato può essere:

- **con rappresentanza**, quando il mandatario agisce per conto ed in nome del mandante (spendita del nome) per mezzo di una procura con cui il mandante conferisce al mandatario il potere di rappresentanza
- **senza rappresentanza**, quando il mandatario agisce in nome proprio, acquistando i diritti e assumendo gli obblighi derivanti dal negozio

Con riferimento ai **poteri**, il mandato può essere:

- **generale**, per tutti gli atti di amministrazione ordinaria
- **speciale**, attribuito per uno o più atti determinati

Rispetto agli **interessi**, il mandato può essere:

- **nell'interesse esclusivo del mandante** (è revocabile)
- **nell'interesse del mandante e del mandatario** (è irrevocabile)
- **nell'interesse del mandante e di terzi** (è irrevocabile)



## Obbligazioni ed estinzione del mandato

Il **mandatario** deve:

- eseguire quanto previsto dal contratto, usando nell'esecuzione del mandato la **diligenza del buon padre di famiglia** (artt. 1710-1713), seguendo le istruzioni ricevute
- **non eccedere i limiti** fissati nel contratto (art. 1711)
- **rendere note** al mandante **le circostanze sopravvenute** che possono determinare la revoca o la modifica del mandato

**Obblighi del mandante:**

- fornire al mandatario **i mezzi necessari** all'espletamento del mandato
- **rimborsare** al mandatario anticipazioni e spese
- **pagare il compenso**
- **risarcire eventuali danni**

Il mandato si **estingue** per:

- **scadenza del termine**
- **compimento dell'affare**
- **morte, interdizione, inabilitazione** del mandante o del mandatario (il contratto è *intuitu personae*)
- **rinuncia** del mandatario
- **revoca** del mandante (se il mandato è revocabile)

## I contratti di banca e borsa

I contratti bancari sono quei contratti con i quali le banche provvedono a **procurarsi danaro** (c.d. **operazioni passive**) o ad **impiegarlo** (c.d. **operazioni attive**), ovvero a **fornire servizi accessori** (quali *la custodia in cassette di sicurezza, vendita di titoli, ecc.*).

Questi contratti presentano, strutturalmente, notevoli affinità con i contratti di diritto comune, ma se ne differenziano per la particolare natura del soggetto che li pone in essere, ovvero la Banca quale ente che si dedica professionalmente, ossia in veste di imprenditore, all'esercizio di operazioni di credito, svolgendo per lo più attività di intermediazione del credito.

Quanto alla disciplina, il **Codice Civile** va letto congiuntamente al **D.Lgs. 385/1993** (TUB), contenente un insieme di norme finalizzate a garantire la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari, a tutela del cliente che si trova in una posizione di disparità economica rispetto all'ente creditizio.

## Il deposito bancario

Il deposito bancario è la più importante delle **operazioni passive** di banca.

Con tale contratto (artt. 1834 -1838) un soggetto **deposita** una somma di danaro presso una banca, che ne acquista la **proprietà** restando **obbligata a restituirla** - nella stessa specie monetaria - alla scadenza del termine o a richiesta del depositante, salva l'osservanza del periodo di preavviso, se pattuito (art.1834).

In relazione alla durata, si distinguono:

- **depositi rimborsabili a vista**, detti anche liberi, che possono essere ritirati dal depositante in ogni momento, senza alcun preavviso, o con un brevissimo preavviso
- **depositi vincolati**, detti anche a scadenza fissa, i quali non possono essere ritirati se non allo scadere del termine pattuito
- **depositi rimborsabili con preavviso**, i quali possono essere ritirati dal depositante in qualunque momento, salvo l'onere di darne preavviso nel termine pattuito. Peraltro, essendo il preavviso posto nell'interesse della banca, quest'ultima può sempre rinunciarvi

## Principi comuni a tutte le forme di deposito bancario

I principi generali che regolano tutte le forme di deposito bancario riguardano:

- il depositario, che può essere solo una **banca autorizzata** alla raccolta del risparmio
- il depositante, che può essere solo un soggetto dotato di **capacità di agire**
- l'oggetto del deposito, che può essere unicamente il **danaro contante**
- non è richiesto **alcun onere di forma**, anche se nella prassi bancaria si richiede la scrittura
- essenziale è, invece, la **consegna del danaro**, essendo il deposito un contratto reale
- dal deposito deriva a favore del depositante, oltre il **diritto al rimborso**, anche il **diritto agli interessi** nella misura convenuta o, in mancanza, nella misura legale

## Il deposito a risparmio e il deposito in conto corrente

Il **deposito a risparmio** (art. 1835) è il contratto bancario che consente al depositante una **pluralità di versamenti e di prelievi** da effettuarsi **in contanti**.

Carattere essenziale è che esso è documentato dal cd. **libretto di deposito a risparmio**, in cui vengono annotate le operazioni compiute dal depositante, costituenti piena prova nei rapporti tra banca e cliente.

I libretti di risparmio, oggi, possono essere **solo nominativi**, ovvero intestati fin dall'inizio ad uno o più soggetti determinati. Non sono infatti più ammessi quelli al portatore, il cui prelievo poteva essere eseguito da chiunque esibisse il libretto.

Il **deposito in conto corrente** (art. 1852), detto anche conto corrente bancario, è caratterizzato dalla possibilità di **prelievo**, da parte del cliente, **mediante emissione di assegni bancari**. La banca, dunque, oltre alla custodia, esplica un **servizio di cassa** a favore del cliente.

## Il conto corrente (artt. 1823-1833)

Il contratto di conto corrente intercorre fra due soggetti legati da **continui rapporti di affari**, dai quali derivano **reciproci debiti e crediti**. Le parti si obbligano infatti ad annotare in un conto i crediti derivanti dalle reciproche rimesse, considerandoli **inesigibili ed indisponibili** fino alla chiusura del conto.

Alla scadenza:

- o si chiuderà il conto con il pagamento del saldo a favore della parte che risulti creditrice
- oppure si considererà il saldo come prima rimessa di un nuovo contratto



Aspetti fondamentali del contratto di conto corrente sono:

- l'**obbligatoria inserzione** nel conto di tutti i **crediti compensabili**
- l'**inesigibilità** e l'**indisponibilità** dei **singoli crediti** per la durata del conto o per i periodi stabiliti
- l'**esigibilità** e la disponibilità **del saldo, a chiusura del conto** o di ciascun periodo

Il conto corrente si **estingue**:

- se a tempo determinato, alla **scadenza del termine**
- se a tempo indeterminato, col **recesso** di una parte **previo preavviso**
- in ogni caso, per **interdizione, inabilitazione, morte, fallimento o insolvenza** di una delle parti, **sequestro o pignoramento** del saldo, **liquidazione coatta amministrativa**

## Il conto corrente bancario

È un contratto **atipico** affermatosi nella prassi bancaria.

Questo soggiace ad una **disciplina** piuttosto **complessa**, in quanto, oltre alle norme bancarie uniformi, si applicano:

- le norme disciplinanti le operazioni bancarie in conto corrente bancario (artt. 1852-1857);
- le norme disciplinanti i rapporti bancari in virtù dei quali è stata costituita la disponibilità iniziale (deposito, apertura di credito, ecc.);
- le norme disciplinanti il mandato, in forza dell'espresso rinvio contenuto nell'art. 1856.

Nel conto corrente bancario la **disponibilità iniziale** è procurata generalmente da un **deposito bancario** o da una **apertura di credito**. All'atto dell'apertura del conto viene consegnato al cliente un **carnet di assegni**. La banca è tenuta ad eseguire tutti gli ordini di pagamento contenuti negli assegni emessi dal cliente. Nell'esecuzione del rapporto la banca agisce con la **diligenza del mandatario** ed è responsabile secondo le regole del mandato per gli incarichi ricevuti dal cliente.

## I contratti di borsa

Il codice civile non contiene una disciplina specifica dei cd. contratti di borsa.

La denominazione si riferisce pertanto ad alcuni contratti formati attraverso la pratica delle borse, originariamente regolati solo dagli usi di borsa e inquadrabili nello schema generale della compravendita.

I contratti di borsa sono in effetti compravendite mobiliari, in quanto l'**oggetto** è costituito da **titoli di credito o divise**. Essi si dividono in:

- **contratti a contanti** (o a pronti, se l'esecuzione del rapporto è immediata)
- **contratti a termine** (se l'esecuzione del rapporto è differita)

Unico contratto di borsa regolato, invece, dal codice civile è quello di riporto (artt. 1548- 1551), consistente nel trasferimento da un soggetto (riportato) ad un altro (riportatore) della proprietà di titoli di credito di una data specie verso il pagamento di un prezzo, mentre il riportatore si obbliga a trasferire al riportato altrettanti titoli della stessa specie, contro il rimborso del prezzo, alla scadenza di un termine stabilito.

## Conclusioni



Bene, siamo giunti alla fine di questa video lezione.

Ti ricordo che abbiamo approfondito le singole figure contrattuali.

In particolare, abbiamo trattato:

- I contratti per la circolazione dei beni
- I contratti per il godimento dei beni
- I contratti per la produzione di beni o l'esecuzione di servizi
- I contratti per il compimento o per la promozione di affari
- I contratti di banca e borsa

Grazie per l'attenzione!