

29 giugno 2021 16:35

## Il Condominio. Preliminare di compravendita: è legittimo subordinarlo alla concessione del mutuo in favore dell'acquirente

di [Laura Cecchini](#)

### Preliminare di compravendita legittimo subordinarlo a concessione del mutuo

Nell'ambito delle compravendite immobiliari occorre prestare cautela ed attenzione alla fase delle trattative con preciso riferimento alle clausole e condizioni riportate e descritte nella proposta d'acquisto e/o nel contratto preliminare e, in particolare, alla loro chiarezza e trasparenza nell'assetto negoziale predisposto in rapporto alle nostre determinazioni, interessi ed aspettative.

Sul punto, è confacente ricordare che, in occasione della stipula del contratto preliminare, oltre alla verifica del titolo di provenienza del venditore, della situazione catastale ed urbanistica, della sussistenza o meno della avvenuta realizzazione di abusi edilizi o situazioni che possono impedirne la commerciabilità, nonché della necessaria attestazione di prestazione energetica, assume certo rilievo la questione afferente alla legittimità della apposizione della clausola sospensiva con la quale si subordina l'atto di trasferimento della proprietà alla erogazione del mutuo in favore della parte promittente l'acquisto.

In proposito, appare utile ricordare che il tema in esame è stato affrontato nella nota sentenza della Corte di Cassazione n.22046/2018 ove i Giudici di Legittimità hanno specificatamente riconosciuto la legittimità di detta clausola di tal guisa eliminando ogni dubbio o equivoco sulla efficacia e validità della medesima quale espressa previsione nel contratto preliminare.

#### **Preliminare di compravendita e clausola sospensiva per mutuo. La querelle**

Venendo alla illustrazione e descrizione della vicenda dalla quale ha avuto origine la vertenza di cui alla sentenza in esame, è confacente premettere che il promittente acquirente di un immobile ha convenuto in giudizio innanzi al Tribunale il promittente venditore esercitando l'azione ex art. 2932 Cod. Civ., inerente l'adempimento in forma specifica del contratto preliminare sottoscritto, per ottenerne il trasferimento di proprietà in suo favore. Precisamente, il promittente acquirente rendeva noto che nel corso della istruttoria avanti all'Istituto di Credito interessato per la concessione del mutuo era emersa la trascrizione di un titolo pregiudizievole sull'immobile (pignoramento).

In conseguenza, l'attore chiedeva al Giudicante di pronunciare sentenza costitutiva ex art. 2932 Cod. Civ. solo a seguito della avvenuta liberazione dell'immobile dal pignoramento.

Il Giudice accoglieva la domanda promossa all'uopo disponendo il trasferimento del bene con il pagamento del

saldo prezzo.

Il promittente venditore ha impugnato la suddetta sentenza sostenendo, tra più motivi di censura, che venisse accertata la nullità del preliminare in quanto nello stesso era stata apposta la clausola con la quale si subordinava il preliminare alla concessione del mutuo in favore del promittente acquirente, da ritenersi una condizione meramente potestativa e quindi illecita.

In considerazione del rigetto dell'appello formulato, il promittente venditore ha presentato ricorso per cassazione.

### **Preliminare di compravendita e clausola sospensiva per mutuo. Condizione potestativa o mista?**

Il tema centrale su cui è stato incardinato il ricorso avanti alla Suprema Corte di Cassazione attiene alla censura secondo la quale - a dire del promittente venditore - la clausola contenuta nel contratto preliminare per cui il rogito di compravendita sarebbe stato stipulato solo previa concessione del mutuo nei confronti del promittente acquirente è da qualificarsi come condizione meramente potestativa.

Ad avviso dei Giudici di Piazza Cavour tale doglianza risulta infondata in quanto (i) l'apposizione nel preliminare della clausola de qua è valida ed efficace poiché il preliminare non è un atto e/o negozio giuridico per il quale la Legge vieta di apporre condizioni e (ii) la condizione posta non può assumersi come meramente potestativa ma mista in quanto la erogazione del mutuo dipende anche dal contegno del promissario acquirente senza che tuttavia possa rilevare ai sensi dell'art. 1359 Cod. Civ. in virtù del quale <La condizione si considera avverata qualora sia mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario all'avveramento di essa> un eventuale comportamento omissivo.

Nella fattispecie, è appropriato ritenere come la richiamata norma non sia applicabile in quanto la parte in favore della quale è stata individuata la condizione sospensiva ha essa stessa chiaro interesse al suo avveramento. Parimenti, una eventuale condotta omissiva può definirsi contraria a buona fede in quanto la stessa sia oggetto di un espresso obbligo giuridico.

Le argomentazioni poste dalla Corte adducono, dunque, ad escludere che la clausola che subordina il trasferimento della proprietà di un bene immobile alla erogazione del mutuo in favore del promittente acquirente possa essere ricondotta ad una condizione meramente potestativa ma, affermando, la natura della stessa di condizione potestativa mista.

### **Preliminare di compravendita e clausola sospensiva per mutuo. Valutazione della condotta delle parti**

Per quanto concerne l'altra principale censura a sostegno del ricorso per cassazione, è dirimente rammentare che, ferma la natura di condizione potestativa mista della condizione sospensiva in questione, non possiamo omettere di evidenziare che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1358 Cod. Civ.

<Colui che si è obbligato o che ha alienato un diritto sotto condizione sospensiva ovvero lo ha acquistato sotto condizione risolutiva, deve, in pendenza della condizione, comportarsi secondo buona fede per conservare integre le ragioni dell'altra parte>.

In ragione di tale assunto, già in un precedente a Sezioni Unite (Cass. Civ. n.18450/02005), gli Ermellini avevano affermato l'obbligo giuridico delle parti di tenere una condotta rispondente al principio di buona fede anche nella ipotesi di attività di attuazione dell'elemento potestativo di condizione mista.

Pertanto, tale obbligo sussiste nel caso de quo non potendo ignorare che sia l'obbligo di buona fede che quello di correttezza sono propedeutici a garantire <l'interesse della controparte alla prestazione dovuta ed alla utilità che questa assicura>.

Tuttavia, appare incontestato ed incontestabile che la prova dall'inadempimento a detti obblighi debba essere dimostrata dalla parte interessata a farla valere, motivo per cui qualora non sia raggiunta, come nella vicenda in esame, la censura avanzata non potrà che essere respinta.

(da [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

## **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA** (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)