



Venerdì 05/11/2010

VENDITA DI UN BENE CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO IN BASE ALL'ART. 1523 C.C.

A cura di: *Diritto.it*

La vendita con patto di riservato dominio, ai sensi dell'art. 1523 (1) del codice civile, regola la vendita di qualcosa, mobile o immobile, ovvero l'acquisizione del diritto di proprietà condizionato al pagamento dell'intero prezzo pattuito precedentemente tra le parti.

La particolarità di questa tipologia di contratto sta proprio nella possibilità di acquistare un bene mediante pagamento a rate con la possibilità di godere di esso da subito, assumendosi i rischi relativi ad eventuale danneggiamento o perimento del bene stesso, ottenendone però la proprietà effettiva solo con il pagamento dell'ultima rata e quindi con l'esatta corresponsione del prezzo stabilito (art. 1465(2) c.c.). Tale forma di contratto, come si desume dall'art. 1643(3) c.c. e dall'art. 2054(4) c.c., direttamente collegati al art. 1523 c.c., può venire sfruttata per ogni tipologia di vendita senza vincoli sulle categorie di beni di cui è possibile trasferire la proprietà.

Il patto di riservato dominio è infatti applicabile a tutte le cose mobili, registrate e non, oltre che agli immobili (caso in cui si potrà avere trascrizione immediata) e a cose generiche eccezion fatta per beni consumabili o destinati a trasformazione (tessuti, legnami) o incorporazione in altri beni (come ad esempio gli infissi in un appartamento) a meno che trasformazione o incorporazione non vengano esplicitamente incluse nel patto che prevede un prodotto finito e che questi passaggi avvengano prima dell'adempimento del pagamento stabilito. In caso di mancato o gravemente ritardato pagamento il venditore ha il diritto di riprendersi il bene oggetto del contratto mediante risoluzione di quest'ultimo indipendentemente dalla cifra già pagata dal compratore. Ma, come indicato dall'espressione precedentemente usata (gravemente ritardato pagamento), il venditore non può pretendere in nessun caso la risoluzione se il pagamento delle rate è sempre stato regolare e se manca il pagamento di una sola rata, che comunque non deve superare l'ottava parte del prezzo, come enunciato dall'art. 1525(5) c.c. sull'inadempimento del compratore relativamente a questi contratti, articolo strettamente collegato ad un altro articolo che è il 1455(6) c.c. sull'importanza dell'inadempimento e di conseguenza collegato anche all'art. 1564(7) c.c..

Comunque in caso di inadempimento il venditore non deve necessariamente arrivare alla risoluzione del contratto, potrà infatti chiedere il pagamento delle rate mancanti o una azione esecutiva sui beni del compratore e anche sul bene oggetto del contratto, cosa che però esclude la risoluzione di questo poiché tale azione legale prevede una tacita rinuncia al bene in questione ovvero alla sua proprietà, poiché non avrebbe alcun senso (sarebbe un agire contro se stessi) e nemmeno valore esecutivo visto che ricadrebbe nella richiesta di restituzione già ricompresa nell'art. 1526(8) c.c. relativo, appunto, alla risoluzione di tali tipologie contrattualistiche. In caso di restituzione del bene, quindi di risoluzione del contratto, il venditore è tenuto alla restituzione delle rate riscosse salvo diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa e a risarcimento del danno, secondo l'art. 1223(9) c.c.; risarcimento che va a ricomprendere anche il mancato guadagno che si sarebbe potuto realizzare grazie al bene oggetto del contratto e che, se non quantificabile, deve essere liquidato dal giudice con valutazione equitativa ai sensi dell'art. 1226(10) c.c..

Nel caso in cui il giudice decida di lasciare al venditore le rate già ottenute a titolo di indennità, come penale secondo art. 1382(11) c.c., questa può essere ridotta, art. 1384(12) c.c., qualora venga ritenuta eccessiva rispetto alla prestazione originariamente dovuta da colui che agiva per acquistare il bene. Ulteriore caratteristica di questo tipo di contratti è l'opponibilità della riserva di proprietà nei confronti dei terzi, ai



sensi dell'art. 1524(13) c.c.. Per poter esistere tale possibilità c'è però ovvio bisogno di un atto scritto avente data certa (art. 2704(14) c.c.) anteriore a quello che può essere il pignoramento del bene così come l'art. 11(15) comma 3 del Decreto Legislativo 9/10/2002 n. 231 di attuazione della direttiva 2000/35/CE relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali va a confermare, relativamente all'opponibilità della riserva di proprietà nelle transazioni commerciali, configurandola come opponibile ai creditori del compratore se confermata nelle fatture ad essa relative aventi data certa anteriore al pignoramento regolarmente registrate nelle scritture contabili.

Volendo trovare una affinità tra questo tipo di operazione e quelle forse più comuni di leasing possiamo senz'altro dire che tra le varie forme che contraddistinguono questa categoria quella fuor di dubbio più vicina è il leasing immobiliare poiché usato esclusivamente per l'acquisto di beni immobili di grande valore e non solo per un temporaneo uso di essi ricade chiaramente nella sfera dei contratti con riserva di proprietà. Volendo analizzare con maggiore attenzione quelle che sono le affinità tra i contratti stipulati ai sensi dell'art. 1523 c.c. e il leasing dobbiamo necessariamente andare ad analizzare quelli che sono i punti di contatto con questa fattispecie normativa, come sappiamo, adottata dal sistema anglosassone che ha notevolmente preso piede anche qui da noi soprattutto grazie ai vantaggi fiscali che derivano dal suo utilizzo.

Ovviamente con il termine leasing si vanno a definire una serie di figure negoziali basate sulla concessione in godimento di un bene dietro pagamento effettuato a scadenze predeterminate e periodiche di una data somma di denaro. In seguito, allo scadere del contratto, l'utilizzatore potrà decidere se acquistare la proprietà del bene pagandone il valore residuo rispetto alla totalità degli importi fino ad allora versati. Tra le varie forme di leasing quella che ci interessa è quella relativa ai beni immobili. Utilizzando un leasing di tale tipo praticamente colui che intende usufruire del bene immobile ottiene una sorta di finanziamento per l'acquisto di esso poiché vi è una chiara e lampante volontà di acquistare tale immobile con questa operazione, volontà che traspare anche dal fatto che il contratto di leasing in questo caso, non coincide affatto con la vita del bene che al termine del leasing conserverà comunque un certo valore di mercato che potrebbe anche essere maggiore rispetto alla data di inizio dell'operazione. E' per questo che si è utilizzato il termine di leasing traslativo e viene applicata quella che è la disciplina della vendita con riservato dominio (come da art. 1523 c.c.).

Questo ovviamente ha trovato riscontro diretto nelle sentenze della Corte di Cassazione 6034/1997 e 6663/1997 ove si afferma che quando la durata di tali contratti non è rapportabile alla presunta durata di sfruttamento economico del bene ma sia sensibilmente più breve di essa e se si ritiene (come accennato precedentemente) che alla scadenza il bene immobile valga più di quello che è il prezzo di opzione, in tal caso i canoni che vengono pagati dall'utilizzatore del bene non corrisponderanno più ad un mero corrispettivo per tale utilizzazione ma devono contenere anche, necessariamente, parte del prezzo di acquisto del bene in questione. Ecco perché il leasing traslativo è, a tutti gli effetti, paragonabile alla vendita con riserva di proprietà in base all'articolo oggetto di questo breve approfondimento. Così come accade per i contratti di leasing tra società ed utilizzatore, anche qui esiste solo un vincolo in forza del quale l'utilizzatore non ha un diritto reale ma solo la detenzione del bene oggetto dell'operazione restando quindi legato a quelli che sono i vincoli relativi alla proprietà il venditore.

Marcello De Filippis

Note:

(1) Art. 1523 c.c.: Passaggio della proprietà e dei rischi - Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna.

(2) Art. 1465 c.c.: Contratto con effetti traslativi o costitutivi - Nei contratti che trasferiscono la proprietà di



una cosa determinata ovvero costituiscono o trasferiscono diritti reali, il perimento della cosa per una causa imputabile all'alienante non libera l'acquirente dall'obbligo di eseguire la controprestazione, ancorché la cosa non gli sia stata consegnata. La stessa disposizione si applica nel caso in cui l'effetto traslativo o costitutivo sia differito fino allo scadere di un termine.

Qualora oggetto del trasferimento sia una cosa determinata solo nel genere, l'acquirente non è liberato dall'obbligo di eseguire la controprestazione, se l'alienante ha fatto la consegna o se la cosa è stata individuata.

L'acquirente è in ogni caso liberato dalla sua obbligazione, se il trasferimento era sottoposto a condizione sospensiva e l'impossibilità è sopravvenuta prima che si verifichi la condizione.

(3) Art. 1643 c.c.: Rischio della perdita del bestiame - Il rischio della perdita del bestiame è a carico dell'affittuario dal momento in cui questi lo ha ricevuto, se non è stato diversamente pattuito.

(4) Art. 2054 c.c.: Circolazione di veicoli - Il conducente di un veicolo senza guida di rotaie è obbligato a risarcire il danno prodotto a persone o a cose dalla circolazione del veicolo, se non prova di aver fatto tutto il possibile per evitare il danno. Nel caso di scontro tra veicoli si presume, fino a prova contraria, che ciascuno dei conducenti abbia concorso ugualmente a produrre il danno subito dai singoli veicoli.

Il proprietario del veicolo, o, in sua vece, l'usufruttuario o l'acquirente con patto di riservato dominio, è responsabile in solido col conducente, se non prova che la circolazione del veicolo è avvenuta contro la sua volontà.

In ogni caso le persone indicate dai commi precedenti sono responsabili dei danni derivati da vizi di costruzione o da difetto di manutenzione del veicolo.

(5) Art. 1525 c.c.: Inadempimento del compratore - Nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive

(6) Art. 1455 c.c.: Importanza dell'inadempimento - Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra.

(7) Art. 1564 c.c.: Risoluzione del contratto - In caso d'inadempimento di una delle parti relativo a singole prestazioni, l'altra può chiedere la risoluzione del contratto, se l'inadempimento ha una notevole importanza ed è tale da menomare la fiducia nell'esattezza dei successivi adempimenti.

(8) Art. 1526 c.c.: Risoluzione del contratto - Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre il risarcimento del danno.

Qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità, il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta.

La stessa disposizione si applica nel caso in cui il contratto sia configurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti.

(9) Art. 1223 c.c.: Risarcimento del danno - Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta.

(10) Art. 1226 c.c.: Valutazione equitativa del danno - Se il danno non può essere provato nel suo preciso ammontare, è liquidato dal giudice con valutazione equitativa.



(11) Art. 1382 c.c.: Effetti della clausola penale - La clausola, con cui si conviene che, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto a una determinata prestazione, ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore.

La penale è dovuta indipendentemente dalla prova del danno.

(12) Art. 1384 c.c.: Riduzione della penale - La penale può essere diminuita equamente dal giudice, se l'obbligazione principale è stata eseguita in parte ovvero se l'ammontare della penale è manifestamente eccessivo, avuto sempre riguardo all'interesse che il creditore aveva all'adempimento.

(13) Art. 1524 c.c.: Opponibilità della riserva di proprietà nei confronti di terzi - La riserva della proprietà è opponibile ai creditori del compratore, solo se risulta da atto scritto avente data certa anteriore al pignoramento.

Se la vendita ha per oggetto macchine e il prezzo è superiore alle lire trentamila, la riserva della proprietà è opponibile anche al terzo acquirente, purché il patto di riservato dominio sia trascritto in apposito registro tenuto nella cancelleria del tribunale nella giurisdizione del quale è collocata la macchina, e questa quando è acquistata dal terzo, si trovi ancora nel luogo dove la trascrizione è stata eseguita.

Sono salve le disposizioni relative ai beni mobili iscritti in pubblici registri.

(14) Art. 2704 c.c.: Data della scrittura privata nei confronti dei terzi - La data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi, se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento.

La data della scrittura privata che contiene dichiarazioni unilaterali non destinate a persona determinata può essere accertata con qualsiasi mezzo di prova.

Per l'accertamento della data nelle quietanze il giudice, tenuto conto delle circostanze, può ammettere qualsiasi mezzo di prova.

(15) Art. 11 comma 3, dlgs 231/2002: 3. La riserva della proprietà di cui all'articolo 1523 del codice civile, preventivamente concordata per iscritto tra l'acquirente ed il venditore, e' opponibile ai creditori del compratore se e' confermata nelle singole fatture delle successive forniture aventi data certa anteriore al pignoramento e regolarmente registrate nelle scritture contabili.

Fonte: Diritto & Diritti