

## **CONDIZIONE SOSPENSIVA DI ADEMPIMENTO - APPLICABILITÀ IMPOSTA FISSA EX ART. 27, COMMA 1 D.P.R. 131/1986**

Si prospetta la seguente fattispecie. Tizio vende a Caio un immobile classificato catastalmente in D/8. Il pagamento avverrà ratealmente in venti anni. Le parti intendono sottoporre l'atto alla condizione sospensiva del pagamento integrale del prezzo.

Ciò posto si chiede di sapere se possa applicarsi l'imposta fissa di registro ai sensi dell'art. 27 comma 1 del D.P.R. 131/1986, escludendo che si tratti di una condizione sospensiva meramente potestativa o di una vendita con riserva di proprietà.

1. Pare opportuno premettere che la condizione sospensiva avente ad oggetto l'adempimento di una delle parti del contratto (nel caso in esame il pagamento del prezzo) può essere utilizzata con finalità di tutela e di garanzia del contraente tenuto contrattualmente al trasferimento della proprietà del bene, il quale, mediante l'utilizzo dello strumento condizionale, e grazie alla tutela di carattere reale è sicuro di mantenere o riacquistare la proprietà del bene venduto in caso di inadempimento della controparte <sup>(1)</sup>.

Parte della dottrina, tuttavia, propende per l'inammissibilità della condizione sospensiva dell'adempimento adducendo diverse argomentazioni.

In primo luogo, in base a questo orientamento, mancherebbero i requisiti tipici e caratterizzanti la condizione ovvero sia l'accidentalità, l'estrinsecità e l'incertezza.

In secondo luogo il dedurre in condizione il comportamento oggetto della prestazione renderebbe l'adempimento stesso libero e non coercibile, con la conseguente inesistenza dell'obbligazione contrattuale per una delle parti e nullità del contratto per difetto di causa.

Ancora, si mette in luce come la condizione di adempimento equivalga ad una rinuncia preventiva all'azione di esecuzione in forma specifica dell'obbligazione, da una parte, e ad un esonero preventivo del debitore dalla responsabilità per danni derivanti per inadempimento dall'altra. Ciò in quanto dedotto il comportamento in condizione, una volta che questa non si sia verificata, il contratto rimarrebbe definitivamente inefficace e non vi sarebbe alcuna obbligazione a cui dare esecuzione.

In ultimo, si sostiene, per escludere l'ammissibilità della condizione sospensiva di adempimento, che questa configurerebbe una vera e propria condizione sospensiva meramente potestativa con conseguente nullità del contratto ex art. 1355 c.c. <sup>(2)</sup>.

Nell'ottica descritta si pone altresì anche una parte della giurisprudenza <sup>(3)</sup>.

Su un opposto versante sembrano collocarsi, invece, la dottrina e la giurisprudenza prevalenti <sup>(4)</sup>. Argomentando in senso opposto a quello precedentemente illustrato, si sostiene che la condizione sospensiva di adempimento abbia i requisiti dell'accidentalità, estrinsecità ed incertezza. Circa il primo aspetto adottando la distinzione, elaborata in dottrina <sup>(5)</sup>, tra *momento programmatico* e *momento esecutivo*, si afferma che, ferma restando l'impossibilità di dedurre in

condizione l'assunzione dell'obbligo - attesa l'inconciliabilità con l'accidentalità della condizione - può invece essere dedotto il fatto storico dell'adempimento.

Sotto il secondo profilo, si obietta, facendo riferimento all'opposto orientamento, che le parti, inserendo in contratto una condizione del tipo in esame, perseguono un interesse ulteriore rispetto a quello tipicamente perseguito con il negozio stesso, ovvero a rafforzare il sinallagma tra le prestazioni con efficacia *erga omnes*.

Sotto l'ultimo degli aspetti considerati si evidenzia come, in caso di inadempimento, è la stessa esecuzione forzata a non poter essere attivata, rimanendo il contratto definitivamente inefficace.

Chiarito dunque che è solo il fatto storico dell'adempimento a poter essere dedotto in condizione, una volta inserito l'obbligo nel programma contrattuale, viene ad essere rispettato il requisito della sinallagmaticità tra prestazioni, con conseguente validità del contratto.

In base all'indirizzo dottrinario in esame, inoltre, non risulta determinante, al fine di escludere l'ammissibilità della condizione di cui si tratta, l'argomento secondo il quale, l'apposizione di una tale condizione si tradurrebbe in una rinuncia all'esecuzione in forma specifica, attesa la piena disponibilità del rimedio esecutivo- satisfattorio di cui all'art. 2932 c.c. per ogni tipo di obbligazione.

Quanto, alla rinuncia al rimedio risarcitorio, si è osservato che con la condizione in esame la parte non abdica preventivamente alla propria tutela in caso di inadempimento dell'altra parte, ma sceglie solo una tutela alternativa a quella ordinaria, senza alcun danno al creditore.

Circa, in ultimo, l'obiezione in base alla quale la condizione sospensiva di adempimento configurerebbe una condizione meramente potestativa, si è osservato che la norma viene tradizionalmente interpretata nel senso che la condizione sospensiva può essere definita meramente potestativa (e non potestativa *tout court* e quindi valida) solo ove il comportamento dedotto in condizione consista in una dichiarazione di volontà del debitore (dell'alienante) ovvero in un comportamento fattuale, cui si ricollegli per lo stesso debitore (alienante) alcun apprezzabile sacrificio (in termini di energia fisica od economica) diverso rispetto al sacrificio che il debitore (l'alienante) subirebbe in forza dell'adempimento della propria prestazione (dell'alienazione); sacrificio che renderebbe così per il debitore (l'alienante) indifferente la scelta se porre in essere o meno il comportamento da cui si vogliono fare derivare gli effetti del contratto. Nel caso del contratto oneroso a prestazioni corrispettive sottoposto globalmente alla condizione sospensiva che una delle parti adempia alla propria prestazione ricorre per il debitore proprio quel sacrificio estraneo rispetto a quello derivante dall'esercizio della propria prestazione, rappresentato dalla definitiva perdita della possibilità di ricevere la prestazione della controparte contrattuale, che rende per lui "non indifferente" la scelta se porre in essere o meno la dichiarazione o il comportamento da cui si vogliono far derivare gli effetti del contratto <sup>(6)</sup>.

2. V'è però da segnalare che la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di evidenziare come la compravendita immobiliare sottoposta alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo s'inquadri nella figura della compravendita con riserva di proprietà, nella quale il trasferimento di tale diritto si realizza *ex nunc* con il pagamento dell'ultima rata del prezzo <sup>(7)</sup>.

Sul punto la dottrina ha invece posto in luce come la vendita con riserva di proprietà e la vendita sospensivamente condizionata all'adempimento siano fattispecie diverse di cui è rilevante cogliere la differenza anche per ragioni pratiche e applicative.

La più netta differenza fra le due fattispecie in esame è generalmente individuata nella disciplina dettata dal legislatore in tema di assunzione dei rischi.

L'articolo 1465 c.c. ultimo comma prevede infatti che l'acquirente è in ogni caso liberato dalla sua obbligazione se il trasferimento era sottoposto a condizione sospensiva e l'impossibilità sia sopravvenuta prima del verificarsi della condizione. In altri termini, in caso di alienazione sottoposta a condizione sospensiva, è il venditore e non l'acquirente a dover sopportare il rischio del perimento sino all'avverarsi della condizione.

Secondo alcuni la *ratio* della norma può ritrovarsi nel fatto che in pendenza della condizione il trasferimento non si è ancora verificato, né vi è certezza in ordine ad esso <sup>(8)</sup>. Diversamente, nel caso di vendita con riserva di proprietà, l'articolo 1523 c.c. prevede che il compratore acquisti la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo assumendo i rischi dal momento della consegna. In proposito si è osservato che la consegna assume il ruolo di veicolo del rischio <sup>(9)</sup>.

C'è chi ha avanzato la tesi per cui nella vendita con riserva di proprietà accanto alla funzione propria della vendita, ossia lo scambio tra trasferimento della proprietà e pagamento del prezzo, si ravvisa un interesse primario del compratore a conseguire la disponibilità materiale del bene. In ragione della soddisfazione di tale interesse, attraverso la consegna del bene, si può giustificare il fatto che il compratore sia tenuto comunque a pagare il prezzo, ancorché questo sia corrispettivo della proprietà e non del godimento.

Si è sostenuto, quindi, che dettando tale disciplina eccezionale, circa l'assunzione del rischio nella vendita con riserva di proprietà, il legislatore abbia inteso chiaramente differenziare tale istituto dalla vendita sottoposta a condizione sospensiva cui si applica la disciplina di cui all'articolo 1465, comma 4 c.c. <sup>(10)</sup>.

In base a questa logica si è osservato che, inquadrando sempre e comunque la fattispecie di cui si tratta nello schema della vendita con riserva di proprietà, si finisce col sottovalutare l'intento pratico che i contraenti intendevano raggiungere. Di conseguenza è parso più ragionevole ritenere che quando l'acquirente miri esclusivamente al conseguimento della proprietà del bene – effetto che si realizza solo al pagamento dell'ultima rata – si è di fronte ad un atto negoziale inquadrabile nello schema della vendita sottoposta a condizione sospensiva, mentre quando l'interesse primario dell'acquirente comprende anche il conseguimento dell'immediata disponibilità materiale del bene - effetto che si realizza sin dall'inizio - e a fronte di ciò è tenuto a sopportare il rischio da perimento sin dalla consegna, si tratta di una vendita con riserva di proprietà. Da ciò si è desunto che risulta essere più vantaggiosa la posizione dell'acquirente il cui acquisto è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo rispetto a quella dell'acquirente con riserva di proprietà, tuttavia la posizione del secondo è temperata dall'immediato conseguimento della disponibilità del bene.

L'una o l'altra fattispecie, comunque, dovrebbero dall'interprete essere riconosciute in ragione del concreto assetto d'interessi - anche valutando se ci sia stata o no la consegna immediata - e non soltanto basandosi sulle locuzioni adoperate dalle parti <sup>(11)</sup>.

3. Svolte le considerazioni che precedono pare possibile concludere per l'applicabilità dell'imposta fissa di registro ex art. 27 comma 1 del TUR laddove al contratto di compravendita sia apposta la condizione sospensiva di adempimento, escludendo la possibilità di qualificare la condizione stessa come meramente potestativa.

Si avvisa, tuttavia, che nell'ipotesi in cui, accanto alla condizione, sia prevista anche la consegna della cosa oggetto del contratto, si potrebbe comunque ricadere nell'ambito applicativo dello stesso articolo 27 comma 3, in quanto la fattispecie potrebbe essere qualificata come vendita con riserva di proprietà.

Susanna Cannizzaro

- 
- 1) Cfr. PETRELLI, *La condizione elemento essenziale del contratto*, Milano, 2000, 433
  - 2) Cfr. per questo orientamento FUSCO, *L'adempimento come condizione del contratto*, in Vita Not., 1983, II, 304, SANTORO PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, Napoli, 1973, 199; BIANCA, *diritto civile, 3, il contratto*, Milano, 2000, 544 - 545
  - 3) Cass. 14 febbraio 1975, n. 566; Cass. 20 ottobre 1972, n. 3154; Cass. 5 gennaio 1983, n. 9; Cass. 24 Giugno 1993 n. 7007
  - 4) Cfr. MIRABELLI, *Dei contratti in generale*, in Comm. cod. civ., Torino, 1980, 235; DI MAJO GIAQUINTO, *L'esecuzione del contratto*, Milano, 1967, 177 ss., LENZI, *In tema di adempimento come condizione: ammissibilità, qualificazione, disciplina*, in Riv. not., 1986, 87 ss.; PETRELLI, *cit.*, 431 ss.; AMADIO, *La condizione di inadempimento. Contributo alla teoria del negozio condizionato*, Padova, 1996; MARMOCCHI, *Della condizione di adempimento della prestazione*, in Riv. not., 1983, 481 ss.; IANNACONE, *L'adempimento dedotto in condizione*, Giur. it., 1995, I, 1, 329; MAIORCA, voce *Condizione*, in Dig. priv. sez. civ., Torino, 1988, III, 281. Secondo Cass., Sez. Lav., 16 febbraio 1983, n. 1181 "La distinzione tra prestazione e condizione non esclude che in particolari ipotesi il concreto adempimento di una delle prestazioni già concordate possa essere dedotto come condizione sospensiva.". Nello stesso senso Cass., 8 agosto 1990 n. 8051, Cass. 12 ottobre 1993 n. 10074, Cass. 3 marzo 1997, n. 1842; Cass. 24 novembre 2003 n. 17859; Cass. 13 novembre 2006 n. 24299; Di recente la Suprema Corte di Cassazione ha affermato che «stante il principio generale dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c. - da cui deriva il potere delle parti di determinare liberamente entro i limiti imposti dalla legge il contenuto del contratto anche in ordine alla rilevanza attribuita all'uno piuttosto che all'altro degli elementi costitutivi della fattispecie astrattamente disciplinata - i contraenti possono validamente prevedere come evento condizionante (in senso sospensivo o risolutivo dell'efficacia) il concreto adempimento (o inadempimento) di una delle obbligazioni principali del contratto cfr. Cass., sez. II, 12 luglio 2013, n. 17287
  - 5) DI MAJO GIAQUINTO, *op. loc. ult. cit.*
  - 6) Così BORTOLUZZI, *Il punto sulla condizione di adempimento*, in Riv. Not., 2012, 987 a cui si rinvia per l'ampia ed esaustiva disamina in tema e per i riferimenti in giurisprudenza ed in dottrina.
  - 7) Cass. sez. II civ. 8 aprile 1999, n. 3415
  - 8) BIANCA, *Diritto Civile*, tomo III, *Il contratto*, Milano 1998, p. 378 e ss.
  - 9) ZECCHINO, *Vendita condizionata al pagamento del prezzo e vendita con riserva di proprietà*, Notariato, 2001, 477, che cita RESCIO, *La traslazione del rischio contrattuale nel leasing*, Milano, 1989, 61
  - 10) ZECCHINO, *Vendita condizionata al pagamento del prezzo e vendita con riserva di proprietà*, Notariato, 2001, 477, che cita RESCIO, *La traslazione del rischio contrattuale nel leasing*, Milano, 1989, 71-74. ed, in senso contrario a quanto esposto nel testo, circa la funzione della vendita con riserva di proprietà VIVANTE, *Il passaggio dei rischi per la cosa venduta con riserva di proprietà*, in Riv. Dir. Comm., 1915, I, p. 523. Quest'ultimo ritiene che questo diverso regime dell'assunzione del rischio è dovuto al fatto che con la consegna l'acquirente acquista non solo l'uso e il possesso del bene ma anche la vigilanza e il controllo sullo stesso in quanto il perimento si presuppone dovuto a un evento fortuito che non può essere evitato con la diligenza e la vigilanza
  - 11) Così ZECCHINO, *Vendita condizionata al pagamento del prezzo e vendita con riserva di proprietà*, Notariato, 2001, 478,