Nome e Cognome .....

Classe ..... Data .....

# La compravendita e i principali contratti tipici

*autore*
CHIARA MARIA D'ORSI

*materia*
Diritto civile

*destinazione*
Classe 3ª ITC

## Scelta multipla

***Scegli la risposta corretta tra quelle che ti vengono proposte.***

**1.** Di regola nel contratto di compravendita il passaggio di proprietà si verifica:
a) nel momento in cui la proposta è formulata
b) quando c'è l'incontro dei consensi
c) quando c'è la consegna della cosa
d) dopo il passaggio del rischio di deterioramento o distruzione del bene

**2.** Acquisto una falciatrice per tagliare il prato della mia casa di campagna, dove mi reco di rado. Nonostante abbia cercato un modello che dalle assicurazioni del venditore e da quanto descritto sulle istruzioni sembra adatto a eliminare anche la sterpaglia, la falciatrice scelta si rivela inidonea a svolgere il compito destinatole. Che cosa posso fare?
a) Nulla perché non si trattava di una vendita a prova
b) Nulla, perché non si trattava di una vendita con riserva di gradimento
c) Servirmi della garanzia per i vizi occulti
d) Servirmi della garanzia per il buon funzionamento

**3.** Passeggiando tra i pittori sulla piazza della mia città, acquisto un quadro che un giovane artista sta dipingendo. Ultimata l'opera egli, però, decide di tenerla per sé. Posso rivolgermi al giudice per ottenere la consegna del quadro?
a) No, perché il contratto non può dirsi concluso fino al compimento dell'opera
b) No, perché nella vendita di cosa futura è necessario rinnovare i consensi quando la cosa viene a esistenza
c) Sì, perché nella vendita di cosa futura l'acquirente acquista la proprietà quando la cosa viene a esistenza
d) Sì, ma pagando un sovraprezzo che tenga conto del danno morale dell'artista

**4.** Il titolare della fabbrica Bertollini, produttrice di olio, acquista, fin dalla primavera, tutto il raccolto che le piante del contadino Vincenzo produrranno nel prossimo autunno, avendone già sperimentato la qualità con il raccolto dell'anno precedente.
Si tratta di una vendita di:
a) cosa determinata solo nel genere
b) cosa altrui
c) su campione
d) cosa futura

**5.** Anna ha noleggiato una mountain bike per trascorrere una giornata con gli amici. Purtroppo, mentre si è fermata per rifocillarsi nel rifugio, qualcuno ha rubato la sua bici. Anna dovrà rimborsarne il valore al proprietario del noleggio?
a) No, perché il noleggiatore è assicurato
b) No, perché non è permesso entrare nel rifugio con la bici e quindi doveva per forza lasciarla all'esterno
c) Sì, perché non ha avvertito tempestivamente il proprietario che avrebbe potuto bloccare il ladro
d) Sì, perché il conduttore ha l'obbligo di custodire il bene preso a nolo

**6.** A Paolo viene sottratta la lussuosa mountainbike che aveva acquistato con pagamento rateale. Egli dovrà continuare a pagare le rate pattuite?
a) Sì, perché il rischio passa al compratore al momento in cui il bene gli viene consegnato
b) Sì, perché aveva omesso di usare adeguati mezzi di protezione contro il furto

c) No, perché il rischio passa al compratore al momento del pagamento dell'ultima rata
d) No, perché aveva usato adeguati mezzi di protezione contro il furto

**7.** La trascrizione del contratto di compravendita di un bene immobile:
a) serve per la validità dell'atto
b) rende opponibile ai terzi l'avvenuta vendita
c) fa fede solo a favore del compratore
d) serve solo al venditore per non pagare più le imposte gravanti sul bene

**8.** La vendita a prova è un contratto:
a) perfetto
b) sottoposto a condizione sospensiva
c) sottoposto a condizione risolutiva
d) sottoposto a condizione potestativa

**9.** La signora Nella stipula un contratto di locazione per un appartamento di sua proprietà con una giovane coppia che poi, a fronte di numerose spese, vorrebbe concedere in sublocazione a studenti una stanza dell'appartamento. Il loro comportamento è giuridicamente lecito?
a) Sì, a meno che non sia escluso esplicitamente dal contratto
b) Sì, ma solo se esplicitamente previsto dal contratto
c) No, a meno che la signora Nella non acconsenta
d) No, perché l'appartamento sarebbe soggetto a una maggiore usura

**10.** A chi spetta la riparazione della serratura della porta di ingresso di un appartamento dato in locazione?
a) Al proprietario, perché la serratura di ingresso è indispensabile perché il bene possa essere usato per l'uso convenuto nel contratto
b) Al proprietario, perché trattasi di bene durevole
c) All'inquilino, perché interamente responsabile dei beni affidatigli
d) All'inquilino, perché trattasi di piccola manutenzione

**11.** Se la mia anziana vicina di casa mi permette di parcheggiare l'automobile nel suo garage, momentaneamente vuoto, tra noi è intercorso un contratto di:
a) comodato
b) mutuo
c) locazione
d) affitto

**12.** Di regola il contratto di mutuo ha per oggetto beni:
a) fungibili
b) non consumabili
c) immobili
d) infungibili

**13.** Il mandato è un contratto:
a) reale
b) a effetti reali
c) a effetti obbligatori
d) sempre a titolo gratuito

**14.** Il depositario ha l'obbligo di:
a) pagare il prezzo convenuto
b) restituire lo stesso bene ricevuto
c) restituire un bene equivalente a quello ricevuto
d) utilizzare il bene ricevuto

## Vero o falso

***Indica se le affermazioni seguenti sono vere o false.***

**1.** La vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa dietro un corrispettivo in denaro. V F
**2.** Nell'ipotesi generale del contratto di compravendita, il prezzo deve essere pagato dopo la consegna della cosa. V F
**3.** Il contratto di compravendita è un contratto reale. V F
**4.** La garanzia per i vizi della cosa venduta può essere esclusa o limitata dalla volontà delle parti. V F
**5.** Nella vendita con riserva di gradimento il venditore può decidere liberamente se concludere il contratto. V F
**6.** Il mandante può sempre sostituirsi al mandatario nel compimento dell'incarico affidatogli. V F
**7.** Al contratto di permuta si applicano, se compatibili, le norme previste per il contratto di compravendita. V F
**8.** Il locatore deve garantire il conduttore contro le molestie o le pretese di fatto o di diritto avanzate da terzi estranei. V F
**9.** Se il contratto di locazione ha per oggetto un bene immobile richiede sempre la forma scritta. V F
**10.** Il mutuo è un contratto reale con effetti obbligatori. V F
**11.** Il mutuatario può utilizzare liberamente le cose ricevute. V F
**12.** Il deposito deve essere concluso in forma scritta. V F

## Analizza il contratto

***Leggi attentamente il modello semplificato di contratto qui presentato e rispondi alle domande.***

**CONTRATTO**

**TRA**

il sig. ....., nato a ..... il ....., residente in ....., Via .....,
(cod. fiscale .....), in seguito denominato "parte promittente venditrice"

**E**

il sig. ....., nato a ..... il ....., residente in ....., Via .....,
(cod. fiscale .....), in seguito denominato "parte promissaria acquirente"

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Art. 1**
Parte promittente venditrice promette di vendere a parte promissaria acquirente, che promette di acquistare per sé o per persona, ente o società da nominare all'atto definitivo, la porzione immobiliare sita in ....., Via ....., n. ....., così come di seguito descritta: porzione di villino composta al piano sopraelevato da salone, camera, cameretta, doppi servizi, cucina, terrazza; al piano terra, da giardino e box auto. L'interno dell'immobile sopradescritto risulta essere arredato con armadi a muro, ivi compresa la cucina con tutti i relativi elettrodomestici.
Quanto sopra risulta essere individuato e distinto presso il N.C.E.U. del Comune di .....
con i seguenti dati catastali: foglio ....., particella .....
Parte promittente venditrice consegna a parte promissaria acquirente copia dell'atto di provenienza, copia della scheda identificativa catastale e copia del regolamento di condominio delle porzioni immobiliari in oggetto.

**Art. 2**
Parte promittente venditrice dichiara di avere la piena proprietà nonché l'integrale possesso e disponibilità delle porzioni immobiliari in oggetto le quali saranno libere da persone e cose entro e non oltre la data del rogito notarile relativo al definitivo atto di compravendita.

**Art. 3**
Parte promittente venditrice dichiara che le porzioni immobiliari in oggetto sono libere da iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali (e in tal senso sottoscrive per conferma lo stato delle visure ipotecarie allegato alla presente scrittura al n. .....), nonché rate di spese condominiali pregresse e altri oneri e vincoli di alcun genere. Le porzioni immobiliari in oggetto saranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**Art. 4**
Il rogito verrà stipulato entro e non oltre la data del ....., che costituisce termine perentorio ed essenziale per la parte promissaria acquirente, dietro richiesta di quest'ultima, davanti a notaio dalla medesima indicato; sarà pertanto cura della parte promissaria acquirente comunicare alla parte promittente venditrice, con preavviso di 5 giorni, luogo, data e orario del rogito definitivo di trasferimento.

**Art. 5**
Le spese per l'atto notarile, per l'imposta di registro, ipotecarie e catastali saranno interamente a carico della parte promissaria acquirente. Gli oneri e le spese per reperire ogni documentazione tecnica e amministrativa in genere sulle unità immobiliari in questione saranno a carico della parte promittente venditrice, come per legge. Gli eventuali costi di registrazione della presente scrittura saranno sopportati interamente dalla parte che con il proprio comportamento inadempiente avrà originato la relativa necessità.

**Art. 6**
La proprietà, il possesso e il godimento delle unità immobiliari passeranno alla parte promissaria acquirente al momento del rogito notarile.

**Art. 7**
La vendita avverrà a corpo e non a misura al prezzo che di comune accordo si stabilisce in € .....#
(.....) pari a € ....., che la parte promissaria acquirente si impegna a pagare nei modi e nei termini seguenti:

quanto a € ..... (.....) pari a € ....., vengono corrisposte dalla parte promissaria acquirente contestualmente alla sottoscrizione del presente atto e che parte promittente venditrice ritira a titolo di caparra confirmatoria e in conto prezzo;
quanto a € ..... (.....) pari a € ....., verranno corrisposte dalla parte promissaria acquirente contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile relativo al definitivo trasferimento e che parte promittente venditrice ritirerà a titolo di saldo prezzo.
..... . .....
Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, si approvano specificamente gli articoli 3, 4, 5, 6, della presente scrittura privata.
..... . .....

- A quale tipo di contratto si riferisce il modello proposto?
- Individua gli articoli del contratto in cui i contraenti si riferiscono all'oggetto delle prestazioni ed elenca le obbligazioni assunte e le garanzie fornite.
- Perché alcune clausole sono specificamente richiamate in calce al contratto?

## Casi

***Risolvi i casi seguenti utilizzando lo spazio disponibile.***

**1.** Vendo a Rita un antico mobiletto collocato nella mia casa di famiglia, credendolo di mia proprietà, in quanto erede di mia nonna. Solo al momento del trasferimento del bene, cioè dell'esecuzione del contratto, apprendo che, anni prima, il mobiletto era stato da mia nonna ceduto, in cambio di prestazioni assistenziali alla vicina di casa, che interviene esibendo un documento sottoscritto da entrambe e chiedendo a Rita la restituzione del mobiletto già caricato sul portapacchi della sua macchina. *Il contratto tra me e Rita è valido? Il contratto tra mia nonna e la vicina di casa è valido? La vicina potrebbe avanzare una pretesa di risarcimento del danno?*

.....
.....
.....
.....
.....

**2.** Paola dà incarico al suo amico Luigi, residente a Pescara, di acquistare per suo conto un miniappartamento sul litorale da utilizzare durante le vacanze. Luigi lo acquista e trasferisce con un successivo contratto la titolarità del bene a Paola. In estate, però, quando Paola si reca sul posto, il venditore non le consegna l'appartamento. *Individua il contratto intercorso tra Paola e Luigi motivando la tua risposta. Chiarisci, poi, se Luigi possa essere ritenuto responsabile dei danni subiti da Paola.*

.....
.....
.....
.....
.....

**3.** Andrea, appena diventato inquilino di Paolo, si accorge che lo scaldabagno dell'abitazione locata non funziona e si rivolge al proprietario per chiederne la sostituzione, ma il proprietario sostiene che Andrea deve provvedervi a sue spese. Andrea non è di questo avviso. *Chi ha ragione e perché? Consulta l'art. 1576 c.c.*

.....
.....
.....
.....
.....