

QUESTIONARIO N. 2

COMPRAVENDITA, LOCAZIONE E MUTUO

1) **Nella vendita con riserva di proprietà il rischio per il perimento della cosa passa al compratore:**

- A) Nel momento in cui acquista la proprietà.
- B) Al momento della consegna.
- C) Nel momento in cui il compratore paga la prima rata.

2) **Tizio e Caio stipulano un contratto con il quale il primo cede al secondo un suolo edificatorio e, quale controprestazione, acquista la proprietà di una villetta al mare. Poiché la villetta ha un valore inferiore a quello del suolo, Caio versa a Tizio anche una piccola somma di danaro. Quale contratto hanno stipulato Tizio e Caio?**

- A) Compravendita.
- B) Permuta.
- C) Un contratto misto.

3) **Nel caso in cui il venditore non riesca a procurare la proprietà del bene al compratore, quest'ultimo:**

- A) Può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni.
- B) Deve fornire la prova della colpevolezza del venditore.
- C) Può chiedere il risarcimento dei danni.

4) **Nella vendita a prova:**

- A) Si fa riferimento ad un bene esemplare.
- B) Si sottopone la vendita alla condizione sospensiva dell'accertamento di determinate qualità.
- C) Si sottopone la vendita ad una condizione risolutiva.

5) **La compravendita di beni immobili:**

- A) Richiede la forma scritta a pena di nullità.

- B)** Non richiede la forma scritta.
 - C)** Si può stipulare verbalmente.
- 6) **Nella vendita con patto di riscatto, il patto di restituire un prezzo superiore a quello stipulato per la vendita:**
- A)** È sempre valido.
 - B)** È valido se le parti lo hanno messo per iscritto.
 - C)** È nullo per l'eccedenza.
- 7) **La locazione è:**
- A)** Il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.
 - B)** Il contratto col quale una parte riceve dall'altra una cosa mobile con l'obbligo di custodirla e restituirla in natura.
 - C)** Il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.
- 8) **Nel caso di locazione di immobili ad uso abitativo, il locatore può dare disdetta alla prima scadenza?**
- A)** Sì, inviando comunicazione scritta al conduttore con lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della scadenza.
 - B)** Sì, inviando la comunicazione scritta almeno 3 mesi prima della scadenza.
 - C)** Sì, ma non prima di 9 mesi dalla scadenza.
- 9) **Relativamente agli immobili destinati ad uso abitativo, la sublocazione parziale:**
- A)** È sempre consentita.
 - B)** Non è consentita.
 - C)** È consentita, salvo patto contrario.
- 10) **Il contratto di concessione temporanea di un bene produttivo verso corrispettivo, quale contratto configura?**
- A)** Una vendita.
 - B)** Un affitto.
 - C)** Una locazione.

11) Quale tra i seguenti non costituisce un obbligo del locatore?

- A) L'esecuzione delle riparazioni necessarie.
- B) La garanzia del pacifico godimento della cosa.
- C) L'esecuzione dei lavori di piccola manutenzione.

12) Per la validità dei contratti di locazione, ai sensi della L. 437/1998, è necessaria:

- A) La forma scritta.
- B) La forma scritta e la registrazione del contratto.
- C) La sola volontà delle parti, in qualunque modo espressa.

13) Il mutuo non è un contratto:

- A) A titolo oneroso o gratuito.
- B) Reale.
- C) Consensuale.

14) Il mutuo è un contratto traslativo?

- A) No.
- B) Sì.
- C) No, perché è ammesso il preliminare di mutuo.

15) Se nel mutuo sono pattuiti interessi usurari:

- A) La clausola usuraria è nulla, il contratto resta valido, ma non sono dovuti interessi.
- B) La clausola usuraria è nulla, ma sono dovuti gli interessi legali.
- C) Il contratto è totalmente nullo.

16) Il mutuatario acquista la proprietà delle cose date a mutuo?

- A) No.
- B) Sì.
- C) Sì, solo se il mutuo ha ad oggetto una quantità di denaro.

17) Il contratto di compravendita è un contratto:

- A) Reale.
- B) Ad efficacia solo obbligatoria.
- C) Consensuale.

18) **Nella vendita di cosa altrui in quale momento si realizza il trasferimento della proprietà?**

- A) Nel momento in cui si perfeziona il contratto.
- B) Nel momento in cui il venditore acquista la proprietà del bene oggetto del contratto.
- C) Nel momento in cui il venditore consegna al compratore il bene oggetto del contratto.

19) **Quale tra le seguenti non è un'obbligazione del venditore?**

- A) Fare acquistare al compratore la proprietà della cosa o la titolarità del diritto oggetto dello scambio.
- B) Consegnare la cosa al compratore.
- C) Pagare le spese del contratto di vendita.

20) **Il sig. Tizio decide di vendere un fondo di sua proprietà. Egli ha intenzione però di riservarsi la possibilità di tornare in proprietà del fondo, restituendo al compratore il prezzo e, eventualmente, le spese che questi abbia sopportato per migliorarne le condizioni. Quale contratto dovrà stipulare Tizio?**

- A) Vendita con riserva di proprietà.
- B) Vendita con patto di riscatto.
- C) Vendita con patto di retrovendita.

RISPOSTE COMMENTATE AL QUESTIONARIO N. 2

1) Risposta esatta: **B** (Punti 3)

Caratteristica anomala della **vendita con riserva di proprietà** (artt. 1523 ss. c.c.) è che, sebbene il venditore sia obbligato a consegnare immediatamente la cosa al compratore, questi ne acquista subito la facoltà di godimento, ma diventa proprietario solo al momento del pagamento dell'ultima rata del prezzo. Tuttavia, e in ciò è un'ulteriore anomalia della figura in esame, i rischi relativi alla cosa venduta, e, in particolare, il rischio del perimento della cosa, passano dal venditore al compratore già al momento della consegna.

2) Risposta esatta: **B** (Punti 2)

Nel caso di specie non si ha certamente vendita perché questa è «*il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo*» (art. 1470 c.c.).

Il prezzo, quantificato in moneta, è dunque l'elemento che caratterizza la vendita: se invece del prezzo in denaro si stabilisce la corresponsione di un altro bene, non si ha più vendita, bensì **permuta** (artt. 1552 ss. c.c.).

Potrebbe, invece, ingenerare confusione la risposta *sub C*), ma ogni dubbio viene meno considerando che il *contratto misto* indica lo strumento attraverso il quale le parti, volendo perseguire unitariamente le cause di due o più contratti nominati, riuniscono in un unico atto gli elementi di più tipi contrattuali.

Il conguaglio in denaro, invece, non fa perdere al contratto la natura di permuta quando risulta che nella valutazione delle parti ha avuto maggiore considerazione la prestazione in natura.

3) Risposta esatta: **A** (Punti 2)

Secondo l'art. 1476 c.c., le **obbligazioni del venditore** sono: consegnare la cosa al compratore; fargli acquistare la proprietà della cosa, se l'acquisto non è effetto immediato del contratto (vendita obbligatoria); garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa.

Le azioni a disposizione del compratore che abbia subito **evizione**, cioè che sia privato del bene oggetto di compravendita, a causa dell'esistenza di un diritto vantato da un terzo sul bene stesso, sono (art. 1479 c.c.): l'azione di *risoluzione del contratto* e di riduzione del prezzo, senza che rilevi la colpa del venditore; l'azione di *risarcimento del danno*, nel caso in cui sussista la colpa del venditore. Se, per esempio, il venditore ha venduto per propria una cosa di proprietà di altri, al compratore spetteranno i mezzi normali di difesa, quali, appunto, la risoluzione del contratto e la richiesta di risarcimento dei danni.

4) Risposta esatta: **B** (Punti 2)

La **vendita a prova** si realizza quando le parti hanno convenuto di sottoporre l'efficacia della vendita all'accertamento dell'esistenza di *determinate qualità*; si tratta, quindi di una vendita condizionata sospensivamente. Il riferimento ad un bene esemplare caratterizza, invece, la vendita su campione.

5) Risposta esatta: **A** (Punti 2)

Per il contratto di compravendita vale il principio della libertà della forma, mentre in via eccezionale, per la vendita di beni immobili e mobili registrati, vige il criterio della **forma scritta** (*scrittura privata o atto pubblico*), richiesta a pena di nullità. Si ricorda che per procedere alla trascrizione occorre l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata.

6) Risposta esatta: **C** (Punti 2)

L'art. 1500 c.c. disciplina il *patto di riscatto*, stabilendo che il venditore può riservarsi il diritto di riavere la proprietà della cosa venduta mediante la restituzione del prezzo ed i rimborsi indicati dalle norme successive.

La **vendita con patto di riscatto** si caratterizza, quindi, per la facoltà del venditore di riottenere il bene venduto attraverso la restituzione del prezzo e dei *rimborsi previsti*, entro un termine stabilito.

7) Risposta esatta: **A** (Punti 1)

È la definizione di **locazione** che si rinviene nell'art. 1571 c.c. La locazione è un contratto consensuale con effetti obbligatori da cui nasce un diritto personale di godimento a vantaggio del conduttore; è oneroso e a prestazioni corrispettive; inoltre è un tipico rapporto di durata.

8) Risposta esatta: **A** (Punti 1)

Per i **contratti di locazione cd. liberi**, si prevede una durata non inferiore a 4 anni, rinnovabili per altri 4, se il locatore non dà disdetta, alla prima scadenza, per uno dei motivi espressamente elencati nell'art. 3 della legge 431/1998, cioè: se il locatore debba destinare l'immobile ad un uso personale o familiare; se l'inquilino possiede un altro immobile disponibile nello stesso comune; per ristrutturazione o ricostruzione dell'immobile; per non uso da parte dell'inquilino; per vendita dell'alloggio.

Il locatore può dare disdetta *alla prima scadenza*, inviando comunicazione scritta al conduttore con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza, soltanto indicando a pena di nullità almeno una delle circostanze elencate.

9) Risposta esatta: **C** (Punti 2)

Al conduttore, infatti, in base all'art. 2 della L. 392/1978, non è consentito, sublocare totalmente l'immobile senza il consenso del locatore; salvo patto contrario,

il conduttore può **sublocare parte dell'immobile**, notificando al locatore il nominativo del subconduttore, i vani locati e la durata del contratto.

10) Risposta esatta: **B** (Punti 1)

L'affitto è un tipo di locazione avente per oggetto il godimento di una cosa produttiva (art. 1615 c.c.). Si distingue dalla locazione per il fatto che in quest'ultima i beni non producono né frutti civili, né naturali, a differenza di quanto avviene appunto nell'affitto.

11) Risposta esatta: **C** (Punti 3)

Le **obbligazioni del locatore** (art. 1575 c.c.) sono, oltre alla consegna della cosa locata in buono stato di manutenzione:

- garantirne il pacifico godimento;
 - mantenerla in buono stato, cioè in condizioni tali da servire all'uso pattuito.
- Al locatore, quindi, spetta l'esecuzione delle riparazioni necessarie, tra le quali quelle di straordinaria amministrazione, con l'esclusione di quelle di piccola manutenzione, che rimangono a carico del conduttore (art. 1576 c.c.).

12) Risposta esatta: **B** (Punti 2)

Tra le modifiche più significative introdotte dalla L. 431/1998, trova posto l'obbligatorietà della **forma scritta** dei contratti e della loro registrazione.

Le altre modifiche sono: la possibilità di determinare liberamente l'ammontare del canone; l'introduzione di contratti tipo con l'assistenza delle associazioni sindacali, del diritto di prelazione per l'inquilino; l'istituzione di un fondo nazionale che assista le categorie meno abbienti; introduzione di condizioni necessarie per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

13) Risposta esatta: **C** (Punti 2)

Il mutuo è il contratto con il quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità (art. 1813 c.c.).

È un contratto *reale*, poiché si perfeziona con la *consegna* della cosa, non con il semplice consenso.

14) Risposta esatta: **B** (Punti 2)

L'effetto essenziale del mutuo, infatti, è il trasferimento del diritto di proprietà della cosa al mutuatario (art. 1814 c.c.). La liberazione di quest'ultimo ha luogo se, alla scadenza stabilita, egli trasferisce al mutuante altrettante cose della stessa specie e qualità.

15) Risposta esatta: **A** (Punti 2)

Bisogna distinguere il mutuo *gratuito* da quello *oneroso*, nel quale il mutuatario è tenuto, oltre alla restituzione di altrettante cose della stessa specie e qualità, anche a pagare gli interessi. Se le parti non ne hanno stabilito l'ammontare, gli interessi sono dovuti nella misura legale; se sono stabiliti interessi usurari, secondo l'art. 1815 c.c., la clausola è nulla e non sono dovuti interessi.

16) Risposta esatta: **B** (Punti 3)

La funzione che il contratto di mutuo intende realizzare consiste nell'attribuzione della piena disponibilità del bene oggetto del contratto a favore del mutuatario, il quale ne acquista appunto la piena proprietà. Il trasferimento della proprietà delle cose date in mutuo necessita, tuttavia, non solo della *consegna*, ma anche del *consenso* delle parti, essendo tutti e due gli elementi necessari per il perfezionarsi della fattispecie.

17) Risposta esatta: **C** (Punti 1)

La **compravendita** è un contratto **consensuale**: si perfeziona in virtù del semplice consenso.

La compravendita è anche un contratto normalmente *ad effetti reali* perché il consenso delle parti è idoneo ad attuare il trasferimento della titolarità del diritto oggetto dello scambio (art. 1376 c.c.).

18) Risposta esatta: **B** (Punti 2)

La **vendita di cosa altrui** rientra nell'ampia categoria della **vendita obbligatoria**. Essa, pertanto, non produce *l'immediato trasferimento* della proprietà del bene, ma vincola il venditore a procurare l'acquisto della cosa al compratore, al quale la proprietà *si trasmetterà* quando il venditore acquisterà dall'attuale titolare (art. 1478, co. 2, c.c.).

19) Risposta esatta: **C** (Punti 2)

Le **spese** del contratto di vendita sono, di regola, a carico del compratore.

La risposta *sub A*) prevede un'obbligazione che è a carico del venditore in caso di vendita obbligatoria. Nell'ipotesi, normale, di compravendita *ad effetti reali*, la proprietà o il diritto si trasferiscono, invece, automaticamente al momento della conclusione del contratto, per effetto del consenso delle parti.

20) Risposta esatta: **B** (Punti 3)

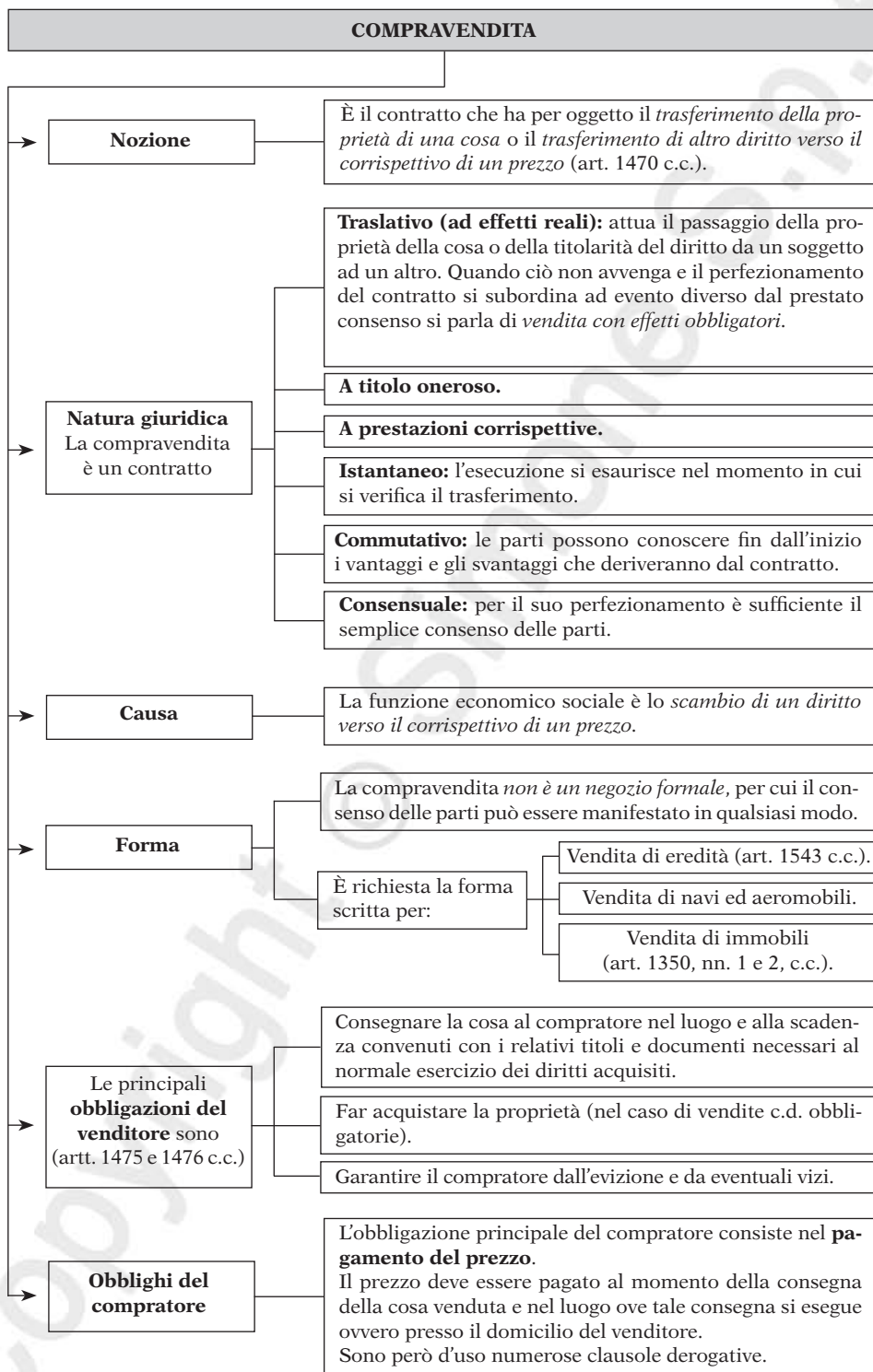
La vendita con **patto di riscatto** costituisce lo strumento giuridico al quale si ricorre quando un soggetto sia indotto a vendere per realizzare denaro liquido, ma spera di farsi restituire la cosa venduta esercitando il diritto di riscatto. Il venditore si riserva il diritto di riavere la cosa venduta, versando al compratore il prezzo ed i rimborsi stabiliti dalla legge (art. 1500 c.c.).

Diverso dal patto di riscatto è il **patto di retrovendita** con il quale l'acquirente si impegna a rivendere all'alienante il bene a certe condizioni. Infatti nel caso del

patto di riscatto, il bene automaticamente ritorna nel patrimonio del venditore mentre nel caso di patto di retrovendita occorre stipulare un nuovo contratto di vendita con il quale il bene viene restituito all'originario proprietario.

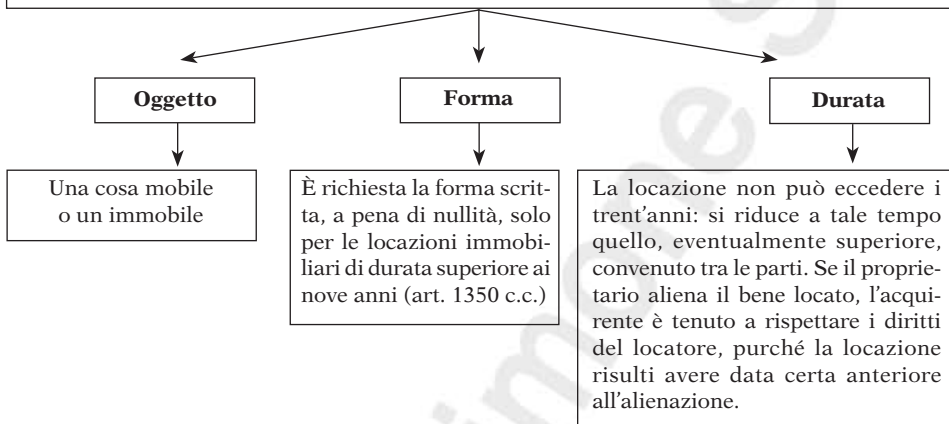
SCHEMA DI VALUTAZIONE

Oltre		36	punti: ottimo
Tra	27 e	36	punti: buono
Tra	17 e	26	punti: sufficiente
Meno di		17	punti: insufficiente



LOCAZIONE

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile, per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo (art. 1571 c.c.). È un contratto *consensuale* che produce **effetti obbligatori** tra le parti; colui che prende in locazione un bene non diviene titolare di un diritto reale sullo stesso, bensì solo del diritto a godere del bene nei confronti del locatore, per un *dato tempo* e per un *uso determinato*.



Le obbligazioni del locatore — Consegnare la cosa in buono stato di manutenzione; mantenerla in stato tale da servire all'uso pattuito; garantirne il godimento pacifico.

Le obbligazioni del conduttore — Custodire la cosa e servirsene per l'uso pattuito; pagare il canone; restituire la cosa al termine della locazione.

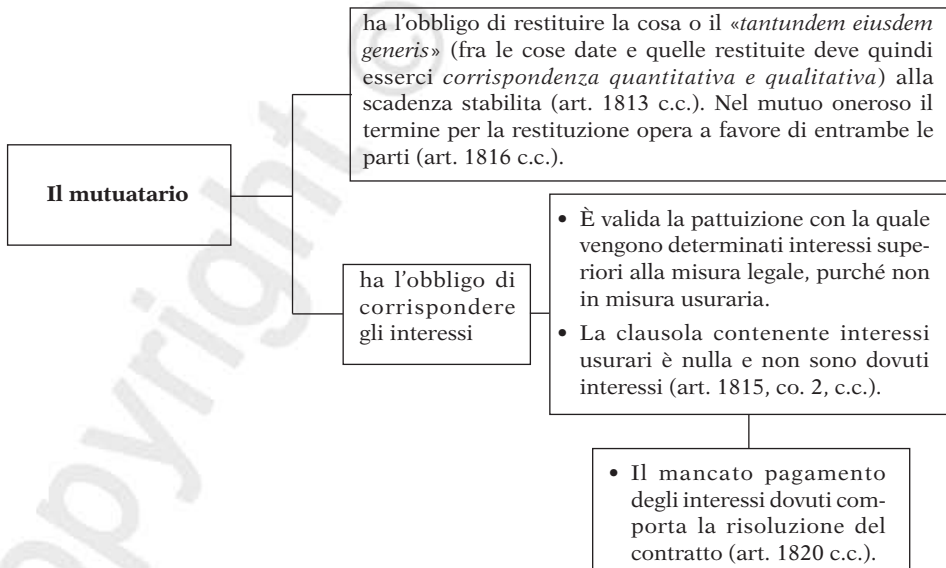
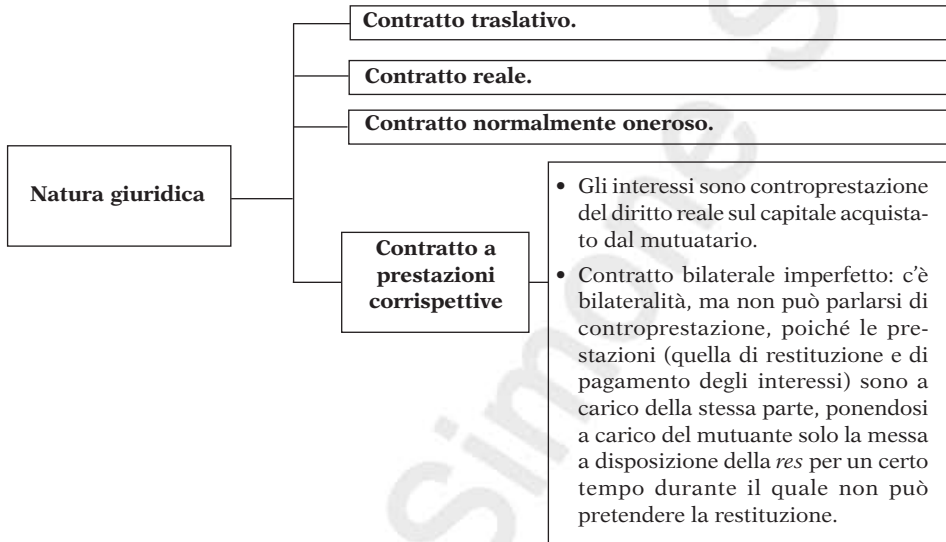
Evoluzione legislativa della locazione di immobili — L. 392/1978: *legge sull'equo canone*.
L. 431/1998, che introduce novità per la sola locazione di immobili ad uso abitativo.

I contratti di locazione di immobili urbani ad uso abitativo — Possibilità di stipulare contratti per 4 anni, più altri 4; non è consentito al conduttore **sublocare** totalmente l'immobile e non è consentita la cessione del contratto, senza il consenso del locatore; la **cessione** è ammessa in caso di morte del conduttore, separazione giudiziale, scioglimento, cessazione effetti civili del matrimonio, separazione consensuale o nullità del matrimonio.

Disciplina introdotta dalla L. 431/1998 — Possibilità di stipulare contratti con *libera determinazione* del canone; introduzione di *contratti tipo* da stipularsi con l'assistenza di associazioni sindacali; introduzione del *diritto di prelazione* per l'inquilino; obbligatorietà della *forma scritta* dei contratti e loro registrazione; istituzione di un *Fondo Nazionale*, con lo scopo di assistere le categorie meno abbienti.

MUTUO

Il mutuo è il contratto con il quale una parte (mutuante) *consegna* all'altra (mutuatario) una determinata quantità di *cose fungibili*, e l'altra si obbliga a *restituire altrettante cose* della stessa specie e qualità (art. 1813 c.c.).



(Segue)

Mutuo di scopo

- Può essere imposta al mutuario un'utilizzazione di quanto ottenuto a mutuo predisposta alla realizzazione di uno scopo determinato.

- La natura giuridica è quella di un *contratto di finanziamento*: mutuo vincolato nel fine in forza di obbligazioni che, per attuare questo fine, gravano sul mutuatario.
- Sono previste particolari modalità di erogazione del mutuo, nonché particolari controlli ed ispezioni da parte del mutuante.
- La violazione dell'obbligo di destinazione può costituire giusta causa di recesso del mutuante dal rapporto.

Mutuo garantito

È un mutuo accompagnato dalla prestazione di garanzia da parte del debitore.

Le figure più comuni sono

- *Mutuo pignoratizio*: l'obbligazione di restituire del mutuatario è garantita da pegno.
- *Mutuo ipotecario*: la garanzia è costituita da ipoteca.
- *Mutuo cambiario*: il mutuatario rilascia delle cambiali a garanzia del suo debito di restituzione.