

Novità sulla clausola dell'impresario

Si parla di clausola dell'impresario quando l'acquirente di un terreno promette al venditore di stipulare un contratto d'appalto con una determinata impresa edile. Recentemente il Tribunale federale, chiamato a pronunciarsi in ultima istanza, ha deciso che una clausola di questo genere limitata a cinque anni decade se l'intenzione definitiva di costruire non viene manifestata entro detto termine.

Nel contratto stipulato nel settembre 1989 per la compravendita di una parcella, l'acquirente si era impegnato a far eseguire tutti i lavori edili da una determinata impresa. Le parti si erano accordate sul pagamento di una pena convenzionale in caso di mancata osservanza di questo vincolo. Avevano inoltre pattuito che tutti gli obblighi contrattuali, quindi anche la clausola dell'impresario, andavano trasferiti ad acquirenti terzi.

Nel marzo 2004 il nuovo proprietario ha venduto la parcella. Le disposizioni del primo contratto relative all'esecuzione dei lavori edili e alla pena convenzionale sono state riprese tali e quali. Ciò nonostante i nuovi proprietari hanno costruito un immobile ricorrendo a un'altra impresa.

Nessun obbligo nuovo e autonomo

Quindi l'impresa esclusa ha intentato un'azione davanti al tribunale cantonale che ha agguadato all'impresa esecutrice una pena convenzionale di 33 400 franchi. La decisione è stata confermata dal tribunale d'appello. I nuovi proprietari si sono allora rivolti al Tribunale federale che ha smentito il tribunale d'appello e respinto la pretesa risarcitoria. La massima autorità giudiziaria è infatti giunta alla conclusione che i proprietari avevano sì ripreso il vincolo dell'impresa edile, ma contro la loro volontà e solo allo scopo di poter acquistare il terreno, sperando che l'obbligo sarebbe comunque diventato nullo trascorso il termine di cinque

anni. Secondo il Tribunale federale, riprendendo detta clausola i proprietari non avevano voluto impegnarsi, ossia non avevano contratto un obbligo nuovo e autonomo per i lavori di costruzione.

Intenzione di costruire non comunicata per tempo

Nella fattispecie occorre chiedersi se le pretese derivanti dal contratto del 1989 potevano essere fatte valere alla conclusione del contratto del 2004 o se invece erano già prescritte e quindi decadute. Il tribunale cantonale si è basato sul fatto che la validità della clausola era stata limitata a cinque anni nel contratto del settembre 1989, il che non è stato contestato davanti al Tribunale federale. L'autorità cantonale ha ritenuto che il termine di prescrizione di 10 anni durante il quale si sarebbero potute far valere eventuali pretese (contratto d'appalto con l'impresa interessata o pena convenzionale) avesse iniziato a decorrere alla scadenza dei cinque anni. Alla conclusione del nuovo contratto nel marzo 2004 la clausola non era ancora caduta in prescrizione.

Il Tribunale federale giunge a tutt'altra conclusione. Le parti del contratto stipulato nel 1989 hanno vincolato l'obbligo di ricorrere a una data impresa e l'applicabilità di una pena convenzionale alla condizione che l'acquirente rendesse nota la decisione definitiva di realizzare un progetto di costruzione. Le parti hanno inoltre stabilito un termine di cinque anni per questo obbligo. Visto però che nei

cinque anni successivi alla stipulazione del contratto del 1989 non è stata manifestata l'intenzione di edificare sul terreno in questione, la clausola è decaduta. E, mancando l'intenzione di costruire non poteva essere avanzata alcuna pretesa. Il termine di prescrizione non ha mai iniziato a decorrere. La clausola è definitivamente decaduta e diventata nulla nel settembre 1994. Nel contratto del 2004 i nuovi acquirenti hanno ripreso un obbligo diventato nullo, per cui non possono essere citati in giudizio (decisione del Tribunale federale DTF 4A/2008).

A essere determinanti sono le condizioni

La clausola dell'impresario può configurarsi in vari modi. Nella causa qui descritta è stata vincolata alla condizione di realizzare un progetto di costruzione, e di farlo entro un determinato arco di tempo.

Si può dunque concludere che la clausola esplica effetti positivi per l'impresa edile essenzialmente nel quadro del primo contratto. Se il terreno è rivenduto a terzi, l'applicabilità della clausola non è più garantita, perché l'obbligo può già essere prescritto oppure è decaduto per il mancato adempimento di una condizione.

Le pretese in rapporto a clausole dell'impresario possono invece essere fatte valere nei casi in cui il nuovo acquirente s'impegna con un obbligo nuovo e autonomo. ■

Romina Harast,
servizio giuridico SSIC



Romina Harast

Siamo al vostro fianco

Noi del servizio giuridico della Società Svizzera degli Impresari-Costruttori (SSIC) siamo a disposizione delle imprese associate per una prima consulenza gratuita. All'indirizzo www.sse-sbv-ssic.ch, rubrica «Service juridique», vi proponiamo inoltre tutta una serie di documenti e supporti decisionali. Uno dei nostri compiti è di risolvere questioni giuridiche rilevanti per l'associazione e difendere gli interessi della stessa presso autorità e amministrazioni. Per richieste telefoniche potete chiamare la nostra hotline al numero 044 258 82 00, lunedì e giovedì dalle 14.00 alle 16.30, martedì e mercoledì dalle 8.30 alle 11.30. Durante gli orari della hotline potete anche inviare le vostre richieste via email, all'indirizzo rechtsdienst@baumeister.ch, indicando il vostro numero di socio. Le richieste scritte per una prima consulenza, corredate di tutti gli allegati del caso, vanno inviate alla Società Svizzera degli Impresari-Costruttori, Servizio giuridico, Weinbergstrasse 49, 8042 Zurigo. Anche in questo caso va indicato il numero di socio. ■