



# Consegna anticipata del bene e corresponsione degli interessi compensativi

Marco Marianello

Avvocato e Dottore di ricerca in Diritto dei contratti ed economia d'impresa

## a) Natura degli interessi compensativi

Gli interessi compensativi spettano al venditore sul prezzo del bene alienato consegnato anticipatamente all'acquirente, dal momento che non risultano ancorati né al ritardo colposo del debitore nell'adempimento (interessi moratori) né al principio generale secondo cui l'utilizzazione di un capitale, o di una cosa fruttifera, obbliga l'utente al pagamento di una cosa dello stesso genere, proporzionata al godimento ricavato (interessi corrispettivi), essendo invece sottesi a ristabilire, per esigenze equitative, l'equilibrio economico tra i contraenti.

## b) Applicabilità dell'art. 1499 c.c. anche al contratto preliminare di compravendita

La norma predetta si applica, mediante ricorso al procedimento di interpretazione analogica, anche al contratto preliminare di compravendita, atteso che l'ipotesi di considerare la funzione assolta dagli interessi compensativi come totalmente estranea alla natura giuridica del contratto preliminare non soltanto appare estremamente formalistica e negatrice degli assetti economici sottesi all'operazione, ma anche eccessiva-

mente foriera di tutela nei confronti del promissario acquirente.

## c) Funzione equitativa degli interessi compensativi

Gli interessi compensativi rispondono, nei contratti di scambio, ad un supremo principio di equità e giustizia, essendo previsti dal legislatore allo scopo di ripristinare l'equilibrio economico tra le parti negoziali. Essi, infatti, sono destinati a compensare il creditore del mancato godimento del bene fruttifero, dal medesimo consegnato all'altra parte prima di ricevere la corrispondente prestazione.

## d) Derogabilità della norma

Il carattere dispositivo dell'art. 1499 c.c. fa sì che le parti, nell'ambito della loro autonomia negoziale, rimangono libere di considerare l'anticipata consegna ed il conseguente godimento immediato della *res vendita* come semplici componenti della regolamentazione convenzionale degli interessi medesimi. Ne consegue, quindi, che i contraenti possono utilizzare il pagamento differito del prezzo nell'accezione di mezzo di finanziamento atipico, preventivamente considerato dagli stessi al fine della conclusione dell'affare.

SINTESI

Cassazione civile, sezione II, 11 aprile 2005, n. 7419

Pres. Spadone – Rel. Elefante – P.M. Scardaccione – Alfa sr.l. c. Ente

Contratto di compravendita – Consegna anticipata del bene – Corresponsione degli interessi compensativi sul prezzo – Previsione di una clausola contraria – Esclusione



## LE SENTENZE ANNOTATE

*In tema di contratti di scambio, gli interessi compensativi dovuti dal venditore ex art. 1499 c.c. sul prezzo della cosa venduta e consegnata al compratore non sono ancorati né alla mora del compratore nel pagamento del prezzo, né alla scadenza della relativa obbligazione (ossia alla liquidità ed esigibilità del credito), mirando a compensare il venditore del mancato godimento dei frutti della cosa da lui consegnata all'altra parte prima di ricevere la controprestazione allo scopo di ristabilire, per una funzione equitativa, l'equilibrio economico tra i contraenti; peraltro, la corresponsione degli interessi compensativi può dalle parti essere esclusa, ai sensi del citato art. 1499 c.c., con "diversa pattuizione", la cui esistenza è oggetto di accertamento riservato al giudice di merito e, come tale, è incensurabile in sede di legittimità, se immune da vizi di motivazione. Ne consegue che non sono dovuti gli interessi compensativi, qualora – in esecuzione di apposita clausola contrattuale – il bene sia stato consegnato anticipatamente rispetto alla data di versamento del prezzo.*

### » SOMMARIO

1. Lo svolgimento del processo
2. La questione giuridicamente rilevante
3. La motivazione della sentenza
4. Conclusioni

### Il fatto

Con atto di citazione notificato il 25.1.1995, la Alfa s.r.l., premesso che con atto pubblico del 4.8.1992 aveva venduto all'Ente Beta un immobile per il prezzo di lire 25.900.000.000 versato interamente in data 22.8.1992, conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Bari l'Ente al fine di sentirlo condannare al pagamento della somma di lire 127.726.027 a titolo di interessi compensativi, ex art. 1499 c.c., maturati per il periodo intercorrente tra la data di stipulazione dell'atto pubblico di vendita con contestuale consegna del bene (4.8.1992) e la data di effettivo pagamento del prezzo (22.8.1992), oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo.

Costituitosi, l'Ente contestava la domanda e ne chiedeva il rigetto, proponendo a sua volta riconvenzionale per il pagamento della somma di lire 15.333.335.

Il Tribunale respingeva la domanda della soc. Alfa e dichiarava cessata la materia del contendere relativamente alla domanda riconvenzionale spiegata dall'Ente.

Il gravame proposto dalla Alfa s.r.l. era rigettato dalla Corte d'Appello di Bari, con la sentenza n. 493/01 del 2.3.8.6.2001.

Si legge nella sentenza che nel contratto di compravendita la consegna dell'immobile (clausola 4) è espressamente prevista con la contestuale stipulazione dell'atto (4.8.1992), cioè prima del pagamento integrale del prezzo, dilazionato secondo le scadenze e modalità di cui alla successiva clausola 7. Inoltre, nel contratto è esplicitamente stabilito che «la proprietà ed il possesso legale e materiale di quanto acquistato dall'Istituto è stato dato e accettato in data odierna, con gli utili e oneri relativi» (clausola 5). Dal tenore del contratto, afferma la sentenza, si evince in maniera incontestabile che le parti hanno volutamente inteso trasferire non solo la *res vendita*, ma anche i frutti dalla stessa prodotti, prima che ne fosse interamente corrisposto il prezzo. Ritiene pertanto la sentenza che i contraenti hanno considerato l'anticipata consegna dell'immobile come una componente dell'adottata definizione dei rispettivi interessi, comprensiva della rinuncia al diritto di cui all'art. 1499 c.c. da parte della società alienante e quindi in assoluta inconciliabilità con la pretesa di quest'ultima alla percezione degli interessi compensativi.

Contro tale sentenza la soc. Alfa ha proposto ricorso per cassazione, in base a due motivi, illustrati da memoria. L'Ente ha resistito con controricorso.

### La motivazione

Col primo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1499 c.c., nonché l'omessa ovvero l'insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c. Premesso che gli interessi compensativi, di cui al cit. art. 1499 c.c., non sono ancorati né alla mora del debitore, cioè al colpevole inadempimento nel pagamento del prezzo da parte del compratore, né alla scadenza della relativa obbligazione, cioè alla liquidità ed esigibilità del credito, ma sono dovuti per esigenze equitative e, propriamente, per ristabilire l'equilibrio economico tra i contraenti, per compensare cioè il venditore, creditore del prezzo, del mancato godimento dei frutti della cosa venduta e da lui consegnata prima di ricevere la controprestazione, la ricorrente afferma che presupposto necessario e sufficiente per la sussistenza del diritto agli interessi compensativi è proprio la circostanza che la cosa venduta sia stata consegnata all'acquirente, che questa sia produttiva di frutti o altri proventi e, infine, che il venditore non abbia a sua volta ricevuto contestualmente il prezzo. Pertanto, prosegue la ricorrente, ritenere, come ha fatto la Corte d'Appello, che nel caso in cui il contratto di compravendita preveda la consegna anticipata del bene rispetto al pagamento del prezzo, questo implichi una rinuncia agli interessi compensativi, equivale a sovvertire il principio di diritto fissato dall'art. 1499 c.c.

Col secondo motivo la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1499, 1362, 1363, 1366 e 1371 c.c., nonché omessa ovvero insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c. Poiché l'art. 1499 c.c. prevede espressamente che l'effetto legale automatico della decorrenza degli interessi compensativi possa essere derogato da una "diversa pattuizione" delle parti contraenti, la ricorrente si duole che la Corte d'Appello abbia interpretato le clausole contrattuali quale "diversa pattuizione" che esoneri il compra-

tore dall'onere di corrispondere i dovuti interessi compensativi.

I due motivi, da trattare congiuntamente perché strettamente connessi, sono infondati.

Contrariamente a quanto assume la ricorrente, l'impugnata sentenza non ha inteso niente affatto negare che gli interessi compensativi ex art. 1499 c.c. sono dovuti – nei contratti di scambio – per una funzione equitativa allo scopo di ristabilire l'equilibrio economico tra i contraenti, mirando a compensare il creditore del mancato godimento dei frutti della cosa da lui consegnata all'altra parte prima di ricevere la controprestazione; per cui, attesa la loro particolare finalità sono dovuti, a differenza degli interessi moratori, indipendentemente dalla mora e dall'inadempimento ed a prescindere dalla liquidità ed esigibilità del credito, sempre che di questo sia provata la certezza e la definitività (v. Cass., 3.8.2001, n. 10726; Cass., 5.10.2000, n. 13275).

Ma, al contrario, conformemente al disposto dell'art. 1499 c.c., l'impugnata sentenza ha affermato che tale disciplina può essere superata, nel senso che gli interessi compensativi non sono dovuti, in caso di diversa pattuizione tra le parti.

La deroga, infatti, è espressamente prevista dal citato articolo, il quale testualmente afferma che «Salvo diversa pattuizione, qualora la cosa venduta e consegnata al compratore produca frutti o altri proventi, decorrono gli interessi sul prezzo, anche se questo non è ancora esigibile».

L'accertamento di "diversa pattuizione" valida ad escludere la corresponsione degli interessi compensativi, in caso di anticipata consegna della cosa venduta prima che il compratore abbia versato l'intero prezzo, costituisce apprezzamento di merito, che se immune da vizi logici e sufficientemente motivato, è incensurabile in sede di legittimità.

Alle censure formulate dalla ricorrente si sottrae, pertanto, il convincimento positivo espresso dal giudice di merito, in ordine alla pattuizione contraria alla debenza degli interessi compensativi.

Tale convincimento la Corte di merito ha, infatti, adeguatamente e logicamente motivato, con riferimento a specifiche clausole negoziali e al contenuto dell'atto di compravendita. Dopo aver osservato che «dal tenore del contratto si evince in maniera incontestabile che le parti hanno volutamente inteso trasferire non solo la *res vendita*, ma anche i frutti dalla stessa prodotti, prima che ne fosse interamente corrisposto il prezzo», ha precisato che «Si è, quindi, in presenza di una regolamentazione pattizia assai chiara, la quale non solo e non tanto lascia ritenere che i contraenti abbiano considerato l'anticipata consegna dell'immobile come una componente della

adottata definizione dei rispettivi interessi, comprensiva della rinuncia al diritto di cui all'art. 1499 c.c. da parte della società alienante, ma si presenta altresì, e soprattutto, in una posizione di assoluta inconciliabilità con il persistere di una pretesa dell'appellante soc. Alfa alla percezione degli interessi corrispettivi. Invero, nulla avrebbe impedito alla Alfa s.r.l. di conservare il diritto ai frutti del bene venduto fino al momento della corresponsione del prezzo».

Così argomentando l'impugnata sentenza si è uniformata, come espressamente dichiarato, al principio di diritto, costantemente ribadito da questa Corte, secondo il quale gli interessi compensativi, di cui all'art. 1499 c.c., non sono dovuti quando, in esecuzione di apposita clausola contrattuale, il bene sia stato consegnato anticipatamente rispetto alla data di versamento dell'intero prezzo (cfr. Cass., 13.3.2001, n. 3646; Cass., 27.12.1995, n. 13104; Cass., 23.5.1991, n. 3184; Cass., 9.1.1990, n. 1; Cass., 10.11.1989, n. 4775, quest'ultime citate dal giudice di merito).

In tal caso non vi è ragione di tutelare e quindi ristabilire, attraverso la corresponsione degli interessi compensativi, l'equilibrio economico delle prestazioni dei contraenti, dovendosi ritenere che le parti, nell'ambito della loro autonomia e di una libera valutazione dei propri interessi, soprattutto economici, abbiano considerato l'anticipata consegna e godimento immediato della *res vendita* come componente della regolamentazione convenzionale degli interessi medesimi.

In linea con tali principi, nella fattispecie in esame caratterizzata da specifiche clausole contrattuali le quali prevedono che l'Istituto acquirente consegua l'anticipato godimento del bene e la società venditrice ottenga il pagamento dell'intero prezzo, di notevole entità, in predeterminati termini temporali assai ristretti, correttamente la Corte di merito, interpretando il contenuto negoziale, ha ritenuto che gli interessi compensativi non sono dovuti, stante la "diversa pattuizione" convenzionalmente posta in essere dalle parti, nell'ambito delle rispettive libere valutazioni.

Alla stregua delle considerazioni svolte, il ricorso va, quindi, rigettato, con condanna della ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di Cassazione, liquidate come in dispositivo.

#### P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 3.100,00, di cui euro 3.000,00 per onorario, oltre spese generali e accessori come per legge.  
*Omissis.*

### 1. Lo svolgimento del processo

La società Alfa s.r.l., con atto di citazione notificato in data 25.1.1995, premesso che con rogito notarile del 4.8.1992 aveva venduto ad un Ente pubblico un immobile per il prezzo di lire 25.900.000.000 versato interamente in data 22.8.1992, conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Bari l'Ente medesimo al fine di sentirlo condannare al pagamento della somma di lire 127.726.027 a titolo di interessi compensativi, ex art. 1499 c.c., maturati durante il pe-

riodo intercorrente tra la data di stipulazione dell'atto pubblico di vendita con contestuale consegna del bene (4.8.1992) e la data di effettivo pagamento del prezzo (22.8.1992), oltre alla corresponsione degli interessi legali dalla domanda all'effettivo soddisfo.

Costitutosi, il convenuto contestava integralmente la domanda e ne chiedeva il rigetto, proponendo a sua volta domanda riconvenzionale per il pagamento della somma di lire 15.333.335.

L'accertamento di "diversa pattuizione" costituisce apprezzamento di merito che, se immune da vizi logici e sufficientemente motivato, è incensurabile in sede di legittimità

## LE SENTENZE ANNOTATE

La peculiare  
funzione svolta  
dall'art. 1499 c.c.  
costituisce  
il principale  
carattere distintivo  
dalle altre  
tipologie di  
interessi

Il Tribunale respingeva la domanda della società attrice e dichiarava cessata la materia del contendere relativamente alla domanda riconvenzionale.

Anche il gravame avverso la sentenza di primo grado veniva rigettato dalla Corte d'Appello di Bari, con la sentenza n. 493/2001 del 2 marzo/8 giugno 2001.

All'interno della motivazione si legge che nel contratto di compravendita la consegna dell'immobile è espressamente prevista con la contestuale stipulazione dell'atto (clausola 4), ovvero prima del pagamento integrale del prezzo, dilazionato secondo le scadenze e modalità di cui alla successiva clausola 7. Nel contratto, inoltre, è esplicitamente stabilito (clausola 5) che «la proprietà ed il possesso legale e materiale di quanto acquistato dall'Istituto è stato dato e accettato in data odierna, con gli utili e oneri relativi».

Dal tenore del contratto, afferma la sentenza, si evince in maniera incontestabile che le parti avevano volutamente inteso trasferire non solo la *res vendita*, ma anche i frutti dalla stessa prodotti, prima che ne fosse interamente corrisposto il prezzo. Ritiene, pertanto, la sentenza che i contraenti avevano considerato l'anticipata consegna dell'immobile come una componente dell'adottata definizione dei rispettivi interessi, comprensiva della rinuncia al diritto di cui all'art. 1499 c.c. da parte della società alienante e, quindi, in assoluta inconciliabilità con la pretesa di quest'ultima alla percezione degli interessi compensativi.

Contro tale sentenza la società Alfa s.r.l. proponeva ricorso per Cassazione, in base a due motivi, illustrati da memoria e l'Ente resisteva con controricorso.

### 2. La questione giuridicamente rilevante

La sentenza annotata ripropone il risalente problema concernente la portata nonché l'ambito di applicazione degli *interessi compensativi ex art. 1499 c.c.*(<sup>1</sup>).

Questi ultimi spettano all'alienante sul prezzo della *res vendita* consegnata anticipatamente all'acquirente, dal momento che non risultano ancorati né al ritardo del debitore nell'adempimento né alla scadenza della relativa obbligazione, essendo invece sottesi a ristabilire, per esigenze equitative, l'equilibrio economico tra i contraenti.

Occorre, in primo luogo, premettere che la tradizionale distinzione fra interessi compensativi e corrispettivi non trova puntuale riscontro all'interno del codice civile(<sup>2</sup>).

Sotto la vigenza del codice abrogato, infatti, la letteratura giuridica propendeva per la sostanziale equivalenza di entrambe le fattispecie(<sup>3</sup>).

La tradizionale *tripartizione degli interessi*, pur sottoposta al vaglio critico da autorevole dottrina(<sup>4</sup>), è stata, tuttavia, pacificamente recepita dalla giurisprudenza di legittimità(<sup>5</sup>).

Anche la dottrina contemporanea ha convenzionalmente individuato la peculiare differenza degli interessi compensativi nell'argomento che i medesimi, diversamente da quelli *moratori* e corrispettivi, prescindono dal ritardo del debitore e dall'esigibilità del credito.

Essi si applicano, pertanto, ai contratti di scambio nei quali le reciproche prestazioni, anziché avvenire simultaneamente, si effettuano in momenti diversi. La *ratio legis*, pertanto, affinisce al riequilibrio economico delle posizioni negoziali, atteso che, nel caso di alienazione di un bene fruttifero, l'acquiren-

(<sup>1</sup>) Sul punto cfr., in particolare, GIORGIANNI, *L'inadempimento*, Milano, 1959, 137 ss.; MARINETTI, *Interessi*, in *Noviss. Dig. It.*, VIII, Torino, 1962, 875 ss.; RUBINO, *La compravendita*, in *Tratt. Cieu e Messineo*, Milano, 1962, 588 ss.; MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, Torino, 1962, 114 ss.; LIBERTINI, *Interessi*, in *Enc. dir.*, XXII, Milano, 1972, 95 ss.; BIANCA, *La vendita e la permuta*, in *Tratt. Vassalli*, Torino, 1972, 514 ss.; GRECO e COTTINO, *Della vendita*, in *Comm. Scialoja e Branca*, Bologna-Roma, 1981, 267 ss.; SIMONETTO, *Interessi*, in *Enc. giur.*, XVII, Roma, 1989, 9 ss.; QUADRI, *Gli interessi*, in *Tratt. Rescigno*, Torino, 1991, 543 ss.; BRECCIA, *Le obbligazioni*, in *Tratt. Iudica e Zatti*, Milano, 1991, 332 ss.; CANTILLO, *Le obbligazioni*, in *Giur. sist. Bigliani*, Torino, 1992, 1448 ss.

(<sup>2</sup>) BIANCA, *Diritto civile*, IV, *L'obbligazione*, Milano, 1991, 179. Per PICONE, *La prestazione di somma di danaro: orientamenti della corte di cassazione in tema di interessi legali e rivalutazione monetaria*, in *Giust. civ.*, 1992, II, 537, nt. 39, «Del resto, la Relazione al codice civile n. 50 accomuna l'ipotesi dell'art. 1499 a quelle degli artt. 1815 e 1825, che la prevalente dottrina ritiene invece mere ipotesi di interessi corrispettivi contrattuali».

(<sup>3</sup>) L'art. 1509 c.c. del 1865 recita testualmente: «In mancanza di convenzione speciale il compratore è tenuto agli interessi sino dal giorno del pagamento del prezzo, ancorché non sia in mora, se la cosa venduta e consegnata produce frutti od altri proventi».

Per BOLAFFIO, *L'interesse moratorio e l'interesse corrispettivo*, in *Temi veneta*, 1893, 441 ss., «l'interesse che proponiamo di chiamare corrispettivo prescinde dalla colpa. Il debitore che per causa lecita trae profitto dal denaro altrui e priva conseguentemente il creditore del lucro insito in una cosa economicamente feconda quale è il denaro, deve, quale corrispettivo dell'uso non pattuito ma tollerato, l'interesse legale».

Secondo MESSA, *L'obbligazione degli interessi e le sue fonti*, Milano, 1911, 228, «interessi compensativi o corrispettivi ... si possono definire: gli interessi dovuti in virtù di legge per una ragione di equità, ed indipendentemente dalla convenzione e dal ritardo doloso o colposo del debitore nell'adempimento dell'obbligazione, come conseguenza del semplice godimento del denaro altrui».

Nella stessa accezione si veda MODICA, *I danni-interessi compensativi nel diritto civile italiano*, Torino, 1913, 23 ss.

(<sup>4</sup>) NICOLÒ, *Gli effetti della svalutazione della moneta nei rapporti di obbligazione*, in *Foro it.*, 1944-1946, IV, 44.

(<sup>5</sup>) *Ex plurimis* Cass., 26.6.1956, in *Giur. it.*, 1957, I, 1, 285 ss., secondo la quale «Gli interessi moratori (art. 1224 c.c.) presuppongono la mora, cioè il ritardo colposo del debitore nell'adempimento dell'obbligazione; gli interessi corrispettivi (art. 1282 c.c.) sono invece dovuti indipendentemente dalla mora, in base al principio generale secondo cui la utilizzazione di un capitale, o di una cosa fruttifera, obbliga l'utente al pagamento di una cosa dello stesso genere, proporzionata (cioè corrispettiva) al godimento ricavato; gli interessi compensativi (art. 1499 c.c.) sono quelli dovuti nei contratti di scambio, quando le reciproche prestazioni dei due contraenti devono avvenire contemporaneamente, e sono così chiamati perché servono a compensare il creditore del mancato godimento dei frutti della cosa, da lui consegnata all'altra parte prima di ricevere da questa la controprestazione. Il principio - per cui, affinché un credito produca interessi è necessario che esso sia non soltanto liquido, ma anche esigibile - vale per gli interessi moratori e per gli interessi corrispettivi, ma non per quelli compensativi di cui tratta l'art. 1499 c.c.».

te si approprierebbe *medio tempore* delle relative utilità senza avere ancora corrisposto il prezzo corrispondente<sup>(6)</sup>.

I maggiori dissensi esistenti in dottrina ed in giurisprudenza, tuttavia, riguardano la questione oggetto del presente commento, ovvero se una clausola che preveda la consegna anticipata del bene rispetto al pagamento del prezzo escluda il diritto agli interessi compensativi.

Occorre precisare che per diverso tempo la giurisprudenza, in maniera non conforme al dettato normativo<sup>(7)</sup>, aveva teorizzato l'applicabilità dell'art. 1499 c.c. in tutti i casi in cui la consegna del bene avesse preceduto il pagamento del prezzo, senza attribuire specifico rilievo ad un'espressa pattuizione negoziale<sup>(8)</sup>.

Tale opinione, oltre che confliggere con la lettera della norma, non tiene nella dovuta considerazione la concreta regolamentazione degli assetti negoziali che le parti, nell'esercizio della loro privata autonomia, intendono dare ai propri contrapposti interessi<sup>(9)</sup>.

Se è vero, infatti, che la corresponsione degli interessi compensativi risponde all'esigenza equitativa di riequilibrare le posizioni patrimoniali dei contraenti, allora i medesimi potrebbero espressamente prevedere al riguardo una serie di clausole pattizie, delle quali l'anticipato godimento del bene alienato costituisce un elemento economicamente

valutato all'interno del più ampio programma negoziale<sup>(10)</sup>.

La dilazione del prezzo senza ulteriori aggravii per il compratore corrisponderebbe, in tal caso, ad una peculiare tecnica contrattuale, volta a facilitare la conclusione della relativa operazione economica<sup>(11)</sup>.

Quest'ultima considerazione trova puntuale riscontro anche tramite l'osservazione empirica della prassi adottata nelle vendite commerciali, in cui è divenuta di uso corrente la formula "prendi oggi e paghi domani".

### 3. La motivazione della sentenza

La decisione in commento ha ribadito che gli interessi compensativi assumono, nei contratti di scambio, una funzione equitativa allo scopo di ripristinare l'equilibrio economico tra i contraenti, mirando a compensare il creditore del mancato godimento del bene fruttifero dal medesimo consegnato all'altra parte prima di ricevere la corrispondente prestazione<sup>(12)</sup>.

Da ciò consegue che tali interessi, attesa la loro particolare finalità, sono dovuti, a differenza degli interessi moratori, indipendentemente dal ritardo e dall'inadempimento, prescindendo dalla liquidità ed esigibilità del credito, sempre che di quest'ultimo risulti provata la certezza e la definitività<sup>(13)</sup>.

Un ulteriore problema è rappresentato, *incidenter*

La funzione equitativa svolta dagli interessi compensativi trova applicazione, stante la *radem ratio*, anche al contratto preliminare di compravendita

<sup>(6)</sup> Una risalente pronuncia di legittimità (Cass. Roma, 12.4.1913, in *Giur. it.*, 1913, I, 1, 505) aveva già affermato, durante la vigenza del codice abrogato, che «Si tratta di un principio che ha il suo fondamento sull'equità e che può essere richiamato nei casi analoghi, quando cioè vi concorrano gli identici elementi di fatto, che creano una situazione giuridica identica a quella del compratore che, senza aver pagato il prezzo della cosa, la usufruisca o abbia la possibilità di usufruirla. Il principio però è applicato sempre che la cosa goduta sia fruttifera nel senso che essa abbia una capacità o una potenzialità produttrice, indipendentemente dal fatto che l'acquirente possessore percepisca i frutti».

Si veda anche Cass., 21.12.1959, n. 3571, in *Rep. Foro. it.*, 1959, *Vendita*, n. 141, 2626; Cass., 30.7.1964, n. 2189, in *Mass. Foro. it.*, 1964, 579; Cass., 13.1.1984, n. 274, in *Rep. Foro. it.*, 1984, *Interessi*, n. 4, 1915; Cass., 23.3.1991, n. 3194, *ivi*, 1991, *Vendita*, n. 65, 3570.

In dottrina si rinvia, tra gli altri, alle opere di RUBINO, *op. cit.*, 588; LIBERTINI, *op. cit.*, 110; BIANCA, *La vendita e la permuta*, cit., 514; LUZZATTO, *La compravendita*, Torino, 1961, 350.

<sup>(7)</sup> L'art. 1499 c.c. testualmente recita: «Salvo diversa pattuizione, qualora la cosa venduta e consegnata al compratore produca frutti o altri proventi, decorrono gli interessi sul prezzo, anche se questo non è ancora esigibile».

<sup>(8)</sup> Cass., 21.12.1959, n. 3571, cit.; Cass., 30.7.1964, n. 2189, cit.; App. Roma, 21.10.1975, in *Giur. it.*, 1977, I, 2, 161 ss., con nota di Arieta; Cass., 5.4.1976, n. 1201, in *Rep. Foro. it.*, 1976, *Vendita*, n. 64, 3115.

Anche la dottrina francese, interpretando letteralmente l'art. 1652 code civil, si esprime in senso conforme. Si rinvia, tra gli altri, all'opera di H., L. e J. MAZEAUD, *Leçons de droit civil*, Paris, III, 1984, 355 ss.

<sup>(9)</sup> Per i referenti storici di tale impostazione si rinvia all'opera di R.J. POTHIER, *Traité du contrat de vente*, Paris-Orléans, 1772-1773.

<sup>(10)</sup> Secondo AULETTA, *Godimento di bene fruttifero ed interessi ex art. 1499 codice civile*, nota a Cass., 22.7.1977, n. 3272, in *Giur. it.*, 1978, I, 1, 2231 ss. «L'interpretazione secondo cui gli interessi sono dovuti anche nel caso di anticipata consegna del

bene in conformità ad accordo fra le parti, rispondeva meglio alle esigenze di una società in cui il ricorso al credito e la sua offerta erano notevolmente limitate. L'ottenere credito mediante dilazione del pagamento era, quindi, un notevole vantaggio che andava ricompensato con gli interessi secondo la valutazione sociale e, di conseguenza, secondo la presunta volontà delle parti; mentre la loro esclusione richiedeva un'espressa pattuizione. Detta interpretazione contrasta, ormai, con la realtà della società attuale in cui le possibilità di ricorso al credito sono piuttosto ampie: ed allora il vantaggio non sta tanto nell'ottenere credito differendo il pagamento rispetto alla consegna del bene, quanto nel godere di questo differimento a titolo gratuito, senza obbligo di interessi ... Infatti questo vantaggio viene ancora usualmente concesso gratuitamente per invogliare il compratore all'acquisto, oppure viene retribuito mediante maggiorazione del prezzo, come nella vendita rateale; la prestazione di interessi finirebbe, quindi, per contrastare con la normale volontà delle parti o addirittura per fare gravare due volte sul compratore il corrispettivo per il vantaggio ricavato dalla dilazione concessa: attraverso la maggiorazione del prezzo e gli interessi compensativi».

<sup>(11)</sup> In senso conforme Cass., 10.11.1989, n. 4775, in *Nuova giur. comm.*, 1990, I, 442 ss., con nota adesiva di Lucchini. Secondo il commentatore, *op. ult. cit.*, 447, «è interessante notare che la decisione in esame è pienamente conforme a quanto previsto dal Codice tedesco in tema di vendita; il § 452 BGB recita infatti "Der Käufer ist verpflichtet, den Kaufpreis vor dem Zeitpunkt an zu verzinsen, von welchem an die Nutzungen des gekauften Gegenstandes ihm gebühren, sofern nicht der Kaufpreis gestundet ist" (l'acquirente è tenuto a pagare gli interessi sul prezzo d'acquisto a partire dal momento in cui acquista i frutti e gli altri proventi sulla cosa acquistata, a meno che non sia stato fissato un termine per il pagamento del prezzo)».

<sup>(12)</sup> Cass., 13.1.1984, n. 274, cit.; Cass., 7.4.2000, n. 4358, in *Mass. Giust. civ.*, 2000, 743.

<sup>(13)</sup> In senso conforme Cass., 17.6.1999, n. 6031, in *Mass. Giust. civ.*, 1999, 1419, secondo la quale «la domanda rivolta ad ottenere, dal compratore, il pagamento, ex art. 1499 c.c., degli interessi per mancato godimento della cosa venduta e

## LE SENTENZE ANNOTATE

*tantum*, dall'applicazione degli interessi compensativi anche al c.d. «contratto preliminare di compravendita ad effetti anticipati».

Tale figura negoziale risulta caratterizzata dalla «scissione temporale» tra il momento esecutivo e quello traslativo.

Ciò significa che la consegna del bene e/o il pagamento del prezzo, pur essendo normalmente obblighi esecutivi attinenti al contratto definitivo, non risultano concretamente incompatibili con la struttura causale del contratto preliminare<sup>(14)</sup>.

La questione, pur essendo stata diverse volte sottoposta al vaglio critico della giurisprudenza, non sempre ha dato luogo ad un indirizzo ermeneutico unitario.

La maggioranza delle decisioni propende per la mancata applicazione dell'art. 1499 c.c. al contratto preliminare di compravendita, dal momento che l'eventuale inserimento di un elemento accidentale, *id est* la consegna anticipata del bene, non sarebbe atto a «snaturare» gli effetti giuridici

meramente obbligatori immanenti al contratto stesso<sup>(15)</sup>.

La contraria opinione, invece, fonda le proprie conclusioni sull'interpretazione analogica della norma predetta, stante la *eadem ratio*<sup>(16)</sup>.

Si ritiene in questa sede di aderire alla soluzione affermativa, dal momento che la teoria di considerare la funzione assolta dagli interessi compensativi come totalmente estranea alla natura giuridica del contratto preliminare non soltanto appare estremamente formalistica e negatrice degli assetti economici sottesi all'operazione, ma anche eccessivamente foriera di tutela nei confronti del promissario acquirente<sup>(17)</sup>.

Per ciò che concerne la questione relativa alla derogabilità dell'art. 1499 c.c., la Suprema Corte ha evidenziato che l'accertamento di una diversa pattuizione, idonea ad escludere la corresponsione degli interessi compensativi, costituisce apprezzamento di merito il quale, se immune da vizi logici e giuridici, risulta incensurabile in sede di legittimità.

La derogabilità dell'art. 1499 c.c. consente alle parti di scindere il momento "programmatico" da quello "funzionale"

consegnata anticipatamente, costituisce una domanda diversa da quella rivolta ad ottenere, dal predetto compratore, gli interessi per mancato o ritardato pagamento del prezzo. L'una, infatti, presuppone l'inadempimento del compratore rispetto all'obbligazione principale di pagamento del prezzo, e trova, dunque, la sua ragion d'essere nella patologia del sinallagma contrattuale, alterato per effetto dell'inadempimento di uno dei contraenti. L'altra, invece, essendo diretta ad assicurare al compratore, in caso di consegna anticipata della cosa venduta, la reintegrazione del mancato godimento della cosa stessa, prescinde dall'inadempimento, ben potendo essere esercitata anche nel caso in cui il compratore abbia adempiuto l'obbligazione di pagamento del prezzo. La parte che intende ottenere interessi compensativi ex art. 1499 c.c. deve proporre specifica domanda, non potendo questa ritenersi compresa nella domanda di pagamento degli interessi moratori per mancato o ritardato pagamento del prezzo».

Si vedano anche App. Lecce, 9.7.1996, in *Arch. civ.*, 1997, 1113 ss., con nota adesiva di MANCARELLI, *Tempo dell'adempimento ed interessi compensativi*; Cass., 5.10.2000, n. 13275, in *Mass. Giust. civ.*, 2000, 2094.

Per Cass., 3.8.2001, n. 10726, in *Mass. Giust. civ.*, 2001, 1543. «È giurisprudenza di questa Corte che gli interessi compensativi, come espressamente denominati nel titolo dall'art. 1499 cod. civ., sono dovuti nei contratti di scambio per una funzione equitativa, allo scopo cioè di ristabilire l'equilibrio economico tra i contraenti mirando a compensare il creditore del mancato godimento dei frutti della cosa, da lui consegnata all'altra parte prima di ricevere la controprestazione; che essi, quindi, attesa la loro peculiare finalità sono dovuti, a differenza degli interessi moratori, indipendentemente dalla mora e dall'inadempimento e a prescindere dalla liquidità ed esigibilità del credito, sempre che di questo, tuttavia, sia provata la certezza e la definitività. Né il credito perde il carattere della liquidità per le eventuali contestazioni mosse da parte del debitore, come nella fattispecie, perché la pronuncia giudiziale in tal caso ha effetto meramente dichiarativo, essendo diretta ad accertare una liquidità già esistente».

<sup>(14)</sup> In dottrina si rinvia alle opere di RUBINO, *op. cit.*, 32; G. GABRIELLI, *Il contratto preliminare*, Milano, 1970, 170 ss.; BIANCA, *Osservazioni sull'obbligo preliminare di vendita*, in *Studi in onore di Scaduto*, Padova, 1970; JENER, *Contratto preliminare, esecuzione anticipata del definitivo e rapporto intermedio*, in *Foro it.*, 1977, I, 669 ss.; E. GABRIELLI, *Il preliminare ad effetti anticipati e la tutela del promissario acquirente*, in *Dir. comm.*, 1986, 303 ss.; DE MATTEIS, *La contrattazione preliminare ad effetti anticipati*, Padova, 1991; PALERMO, *Contratto preliminare*, Padova, 1991; GAZZONI, *Il contratto preliminare*, Torino, 2002; VIALONE, *Il contratto preliminare*, Torino, 2005.

<sup>(15)</sup> Cass., 22.7.1978, n. 3272, cit., 2234; Cass., 11.8.1980, n. 4921, in *Rep. Foro it.*, 1980, *Vendita*, n. 30, 2850; Cass.,

21.3.1994, n. 2676, in *Gius.*, 1994, 144; Cass., 19.8.1998, n. 8196, in *Mass. Giust. civ.*, 1998, 1732; Cass., 13.3.2001, n. 3046, *ivi*, 2001, 471.

Secondo Cass., 9.1.1990, n. I, *ivi*, 1990, 132, «Nell'ipotesi di contratto preliminare di compravendita, il promittente venditore, mentre non ha diritto agli interessi (compensativi) ex art. 1499 c.c. per il periodo intercorrente tra la data della consegna del bene e quella - della stipulazione del contratto definitivo - prevista per la corresponsione del saldo del prezzo, ha invece diritto agli interessi per il periodo successivo alla data prevista per detta stipulazione, ancorché - salva l'ipotesi di costituzione in mora del debitore (art. 1207, 2° co., c.c.) - il promittente acquirente abbia ritardato il pagamento del saldo per causa a lui non imputabile o avvalendosi dell'eccezione d'inadempimento».

Per Cass., 6.7.1999, n. 6976, in *Contr.*, 2000, 130 ss., con nota contraria di Cavicchi, «nell'ipotesi di contratto preliminare di compravendita il promittente venditore non ha diritto agli interessi compensativi, ex art. 1499 c.c., per il periodo intercorrente tra la data della consegna del bene e quella della stipulazione del contratto definitivo prevista per la corresponsione del saldo del prezzo (quando la consegna immediata del bene sia avvenuta per una specifica clausola del contratto preliminare), mentre ha diritto agli interessi per il periodo successivo alla data prevista per detta stipulazione sul presupposto, comunque, che sia provata la certezza e definitività del prezzo, anche se non ancora esigibile».

<sup>(16)</sup> In senso favorevole si vedano Cass., 21.12.1959, n. 3571, cit.; App. Roma, 21.10.1975, cit.; Cass., 10.11.1989, n. 4775, cit., 447; Cass., 23.12.1995, n. 13104, in *Giur. it.*, 1996, I, 879 ss., con nota contraria di FABIANI *Ancora sull'applicabilità dell'art. 1499 c.c. al contratto preliminare di vendita*.

<sup>(17)</sup> Per CAVICCHI, *Nota a Cass.*, 6.7.1999, n. 6976, cit., 136 «si ammette che questi in.d.r. il promissario acquirente possa beneficiare della consegna anticipata del bene e dei suoi frutti, ma non si ammette che a tale beneficio possa corrispondere una giusta contropartita per il promittente venditore. A ben vedere, anche la consegna anticipata del bene promesso in vendita non rientra nello schema tipico del contratto preliminare, posto che con esso le parti intendono obbligarsi alla stipula di un futuro contratto, e solo eccezionalmente prevedono la consegna anticipata. Simmetricamente, anche nella vendita è eccezionale l'ipotesi in cui la cosa venduta sia già stata consegnata dal venditore all'acquirente senza aver ricevuto in cambio il prezzo (e senza che ciò comporti un aggravio delle condizioni contrattuali). Tanto che una simile ipotesi ha indotto il legislatore a dettare un'apposita norma: l'art. 1499 codice civile. Non si vede, allora, perché di fronte ad un caso particolare, quale è la consegna anticipata della cosa promessa in vendita, non si debba riconoscere l'applicabilità di una norma che è nata proprio per far fronte ad una simile evenienza».

La relativa decisione, pertanto, è risultata conforme al convincimento espresso dalla Corte d'Appello, secondo cui gli interessi compensativi non sono dovuti quando il bene, in esecuzione di un'apposita clausola contrattuale, sia stato consegnato anticipatamente rispetto alla data di versamento dell'intero prezzo<sup>(18)</sup>.

In quest'ultimo caso si afferma testualmente che «non vi è ragione di tutelare e quindi ristabilire, attraverso la corresponsione degli interessi compensativi, l'equilibrio economico delle prestazioni dei contraenti, dovendosi ritenere che le parti, nell'ambito della loro autonomia e di una libera valutazione dei propri interessi, soprattutto economici, abbiano considerato l'anticipata consegna e godimento immediato della *res vendita* come componente della regolamentazione convenzionale degli interessi medesimi».

Dall'interpretazione del contenuto negoziale, pertanto, si desume che le concrete modalità di svolgimento della fattispecie, unitamente alla previsione di specifiche clausole al riguardo, abbiano costituito quel "patto contrario" atto a derogare al dettato normativo.

#### 4. Conclusioni

La decisione della Suprema Corte appare condivisibile, stante il carattere derogabile della norma oggetto del presente commento.

Tale disposizione, infatti, non costituisce espressione di un *jus singulare* di stretta interpretazione, bensì rappresenta una concreta applicazione di un supremo principio di equità e giustizia, già riconosciuto ed ammesso nelle fonti romanistiche<sup>(19)</sup>.

<sup>(18)</sup> Cass., 10.11.1989, n. 4775, cit.; Cass., 9.1.1990, n. 1, cit.; Cass., 23.3.1991, n. 3184, cit.; Cass., 23.12.1995, n. 13104, cit.; Cass., 13.3.2001, n. 3646, cit.

<sup>(19)</sup> Per Ulpiano, *De actione empti et venditi*, in *Dig.*, § 19-20, 13, «*Veniunt autem in hoc iudicium infra scripta: in primis pretium, quanti res venit, item usurae pretii post diem traditionis; nam quam re emptor fruatur, acqussimum est, eum usuras pretii pendere.*».

<sup>(20)</sup> Secondo INZIVARI, *Le Sezioni Unite e il divieto di anatocismo: l'asimmetria contrattuale esclude la formazione dell'uso normativo*, in *Banca borsa tit. cred.*, 2005, 1, 453 ss., «l'instaurazione di un rapporto di conto corrente bancario nella società contemporanea è per qualsiasi cittadino una vera e propria necessità di carattere economico e sociale nello stesso tempo. Da tempo, infatti, la circolazione e quindi la detenzione della moneta contante viene fortemente scoraggiata, ed addirittura vietata dall'ordinamento giuridico, tranne che per importi che si possono considerare sostanzialmente bagatellari rispetto alla complessiva circolazione di valuta. Infatti sia il pagamento, sia la detenzione di somme di denaro di importo superiore ad una soglia assai contenuta, è vietata nell'ordinamento per i noti motivi ed esigenze connesse a tutti i profili di ordine pubblico ed economico definiti quali misure antiriciclaggio. Ciò ha comportato che l'intera disciplina dei pagamenti, delle retribuzioni lavorative, delle pensioni, delle stesse imposte, anche per ragioni di maggiore efficienza, trasparenza e rapidità, non comportano più la circolazione del contante ma solo annotazioni di moneta scritturale a debito e a credito dei conti correnti bancari degli interessati. La stessa utilizzazione della moneta contante sotto forma di banconote si realizza attraverso un servizio bancario quale il bancomat, il quale non è neanche ipotizzabile se non quale servizio collegato ed accessorio rispetto al conto

Le parti, tuttavia, restano libere, nell'effettivo esercizio della propria *autonomia negoziale*, di addivenire ad una diversa composizione dei contrapposti interessi stabilendo, *expressis verbis* o *per facta concludentia*, modalità differenti relative alla fase esecutiva "ordinaria" del contratto.

Ciò potrebbe trovare una logica spiegazione nel fatto che i contraenti abbiano utilizzato il pagamento differito del prezzo nell'accezione di mezzo di finanziamento atipico il quale, penetrando all'interno del sinallagma negoziale, risulti essere stato preventivamente considerato dalle stesse al fine della conclusione dell'affare<sup>(20)</sup>.

La scissione sempre più frequente fra il momento "programmatico" ed il profilo "funzionale" nell'ambito del rapporto negoziale, ha fatto sì che quest'ultimo risulti ormai caratterizzato da un vero e proprio procedimento a formazione progressiva.

Nella moderna economia dei traffici giuridici, infatti, il frequente ricorso al credito in tutte le sue forme, nonché a dilazioni di pagamento oppure all'utilizzo di strumenti finanziari sempre più evoluti, comporta che la consegna anticipata del bene venduto non costituisca più un'anomalia all'interno del programma negoziale, bensì una fase prodromica e fisiologica immanente alla successiva fase esecutiva<sup>(21)</sup>. Ne consegue una diversa interpretazione dell'art. 1499 c.c., atteso che l'espressione "salvo diversa pattuizione" rappresenta attualmente la regola, mentre la corresponsione degli interessi compensativi assume una valenza eccezionale, attesa la straordinarietà dell'esecuzione simultanea delle reciproche prestazioni all'interno della c.d. "società dei consumi".

corrente bancario, con la conseguenza che anche quella residua e assai contenuta circolazione di contante si realizza attraverso il conto corrente bancario che pertanto costituisce nella società contemporanea uno dei rapporti contrattuali più frequenti e diffusi. Ne consegue, quindi, che il contratto bancario costituisce uno strumento delle relazioni umane che conferisce al soggetto giuridico la legittimazione ad agire sul mercato e di essere identificato sul mercato stesso. Il contratto bancario a ben vedere costituisce lo strumento necessario in senso assoluto per interagire nella società per qualsiasi atto anche della più elementare disposizione economica».

<sup>(21)</sup> Per AULETTA, *op. cit.*, 2232 ss., «l'interpretazione della giurisprudenza mira, forse inconsciamente, a ristabilire l'equilibrio fra la posizione del venditore e quella del compratore. Infatti, secondo la corrente interpretazione dell'art. 1477 codice civile il venditore, anche nel caso di accordo per differire nel tempo il suo adempimento, deve i frutti dalla conclusione del contratto, mentre per escludere il sorgere di detto obbligo è necessaria un'espressa pattuizione. Allo stesso modo, secondo l'interpretazione giurisprudenziale, nel caso di dilazione convenzionale del prezzo gli interessi non sarebbero dovuti solo in seguito ad espressa previsione. Ma l'interpretazione delle due norme volta a garantire l'equilibrio fra le posizioni delle parti risulta, come accennato, contraria alla valutazione sociale, quindi alla loro volontà ed è di conseguenza inaccettabile. Detto equilibrio viene comunque ristabilito da una diversa lettura dell'art. 1499 c.c. proposta da una recente dottrina, secondo la quale il differimento del termine della consegna della cosa significa normalmente che il venditore continua a far suoi i frutti; infatti detto differimento assume «il significato dell'apposizione di un termine finale di esecuzione del contratto che è a favore dell'alienante, e che lo legittima a usare e godere della cosa».

La consegna anticipata del bene e la dazione differita del prezzo risultano sempre più frequentemente previste dalle parti come una concreta modalità di svolgimento dell'affare