

## Capitolo Diciassettesimo

### La comunione, il condominio e la multiproprietà

**Sommario:** **1.** Concetto e distinzioni. - **2.** Disciplina giuridica della comunione. - **3.** Il condominio negli edifici. - **4.** La multiproprietà.

#### 1. Concetto e distinzioni

Il concetto di *comunione* rientra nel più ampio concetto di *contitolarietà di diritti* e ricorre in tutte quelle ipotesi in cui uno *stesso diritto appartiene*, nella sua interezza, *a due o più persone*. In particolare la comunione ricorre quando il *diritto di proprietà o altro diritto reale* su uno stesso bene *appartiene a più persone* (c.d. «comunisti»).

Si parla, al riguardo, di **proprietà per quote ideali**, nel senso che ciascun contitolare ha un diritto che non può essere individuato materialmente su una determinata parte del bene (altrimenti si tratterebbe di una pluralità di diritti di proprietà diversi tra loro), bensì ha come oggetto il bene nella sua integrità; in tal modo, ciò che viene ad essere suddiviso è l'insieme delle facoltà di usare e godere della cosa comune. Pertanto, la misura della facoltà che compete al singolo comproprietario è data dalla quota astratta (la metà, un terzo, un decimo del bene) che esprime la sua partecipazione nei limiti del concorrente diritto degli altri contitolari. Con la conseguenza, inoltre, che ove uno dei comproprietari viene meno, le altre quote ideali si espandono.

Sussistono molti **tipi di comunione** che si allontanano dalla comproprietà di cui si tratta: la **comunione tacita familiare** (art. 230bis); la **comunione ereditaria** dei coeredi sul patrimonio del defunto (art. 713); la **comunione legale tra i coniugi** (artt. 159, 177 ss.). Trattasi di ipotesi di comunione aventi una peculiare disciplina idonea a regolare diverse particolari esigenze.

La comunione può essere:

- **volontaria**, quando nasce per *accordo* dei partecipanti;
- **legale**, se il suo titolo è nella legge;

- **incidentale**, quando sorge per effetto di un atto indipendente dalla volontà dei partecipanti (es.: comunione successoria, tra più eredi o legatari);
- **ordinaria**, quando ogni singolo partecipante ha la *facoltà di chiedere la divisione*;
- **forzosa**, quando la suddetta facoltà è negata al partecipante (es.: comunione forzosa del muro artt. 874 e 875).

## 2. Disciplina giuridica della comunione

Ci limitiamo qui a dare un rapido cenno degli aspetti più importanti della disciplina giuridica della comunione, rinviando agli artt. 1100 e ss. ed evidenziando che il codice subordina l'interesse del singolo comunista a quello del gruppo.

**Le fonti della comunione** sono, nell'ordine:

- **il titolo** (cioè la volontà delle parti costituenti);
- **le norme legislative speciali** per i vari tipi di comunione;
- **le norme generali** (suppletive) contenute negli artt. 1100 e ss.

**I diritti dei singoli comunisti** possono così sintetizzarsi:

- **diritto all'uso della cosa comune** (art. 1102): ogni partecipante alla comunione *può servirsi della cosa comune*, senza alterarne la destinazione (*salva rerum substantia*);
- **diritto di disposizione della quota** (art. 1103): ogni partecipante può disporre della sua *quota*, alienandola o ipotecandola;
- **diritto al godimento degli utili**: ognuno gode gli utili della cosa comune, in proporzione della sua quota;
- **diritto a chiedere la divisione della cosa comune**, salvo patto contrario o divieto legislativo.

L'*amministrazione della comunione* è affidata all'insieme dei comunisti. Per le decisioni si applica il *principio maggioritario* (la *maggioranza* si calcola non in base al numero delle persone, ma in base al *valore economico delle quote*) ed è richiesta la *maggioranza semplice*, per gli atti di ordinaria amministrazione, la *maggioranza qualificata* (2/3 del valore complessivo della cosa comune), per le innovazioni (cioè per le modificazioni alla destinazione della cosa) e per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

Si applica, invece, il *principio dell'unanimità dei consensi* per gli atti di alienazione e costituzione dei diritti reali sul fondo comune.

Le spese deliberate a maggioranza e, più in generale, quelle necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune gravano sui partecipanti alla comunione in *proporzione delle rispettive quote*.

La cessazione *della comunione* si attua con la divisione.

### 3. Il condominio negli edifici

È senz'altro la figura più importante, ed anche più complessa, di comunione. **È una particolare forma di comunione forzosa e perpetua**, che nasce dal fatto che necessariamente, nel caso di più proprietà divise per piani, vi sono delle parti dell'intero edificio che non possono non essere in comune (così il suolo su cui l'edificio poggia, le fondazioni, le scale, i muri perimetrali, i tetti etc.).

La singolarità di questa figura sta, appunto, nella circostanza che essa accompagna un diritto di proprietà pieno ed esclusivo: il singolo condomino, cioè, oltre ad essere esclusivo proprietario del suo appartamento, è nel contempo, e necessariamente, comproprietario delle parti comuni.

Le **parti comuni** di proprietà di tutti i condomini sono indicate nell'art. 1117 c.c. che annovera tra esse ad esempio le scale, il cortile, i tetti e i lastrici solari etc.; esse non possono costituire oggetto di divisione a meno che questa possa essere effettuata senza rendere più incomodo l'utilizzo della cosa a ciascun condomino. Tutti i condomini hanno diritto **di godimento** delle parti comuni proporzionalmente al piano o alla porzione di piano di cui sono titolari, godimento che implica la possibilità **di uso** di esse da parte di ciascun condomino senza che però si alteri la destinazione o si impedisca il godimento di esse anche da parte degli altri condomini. Tale criterio di godimento costituisce anche il criterio per determinare i poteri di ciascuno e la partecipazione alle spese necessarie, salvo che non si tratti di spese riguardanti cose destinate a servire ad un uso diverso per ciascun condomino, in tal caso infatti il riparto avviene in modo proporzionale all'uso (ad es. spese per la manutenzione e ricostruzione delle scale). Ad ogni modo il condomino non può, rinunciando al suo diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo per la loro manutenzione (art. 1118, co. 2, c.c.).

Una particolare disciplina è prevista per i **lastrici solari**; quando l'uso non è comune a tutti i condomini coloro che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire ad **1/3** delle spese di riparazione mentre gli altri **2/3** si ripartono tra gli altri condomini a cui il lastrico solare serve, in proporzione al valore del piano

o porzione di esso spettante a ciascuno. Il proprietario dell'ultimo piano gode di un particolare diritto quale quello di poter sopraelevare l'edificio pagando agli altri un'indennità purché la sopraelevazione possa farsi senza pericolo; i condomini possono, tuttavia, opporsi alla stessa qualora pregiudichi il decoro architettonico o funzionale per quanto concerne l'acqua l'aria e la luce dei piani sottostanti.

In quanto ente di gestione il condominio consta di due organi quali:

- **l'assemblea dei condomini** organo deliberativo che opera secondo il principio maggioritario (1136 c.c.);
- **l'amministratore** organo esecutivo nominato dall'assemblea quando i condomini sono più di 4 (1129 c.c.); se non vi provvede l'assemblea la nomina è fatta dal giudice. L'amministratore dura in carica 1 anno ma può sempre essere revocato, rappresenta in giudizio i condomini contro terzi o può agire verso uno di essi in rappresentanza degli altri.

Se i condomini sono **più di 10** è obbligatoria la formazione di un **regolamento di condominio**, esso contiene disposizioni inerenti l'uso delle cose comuni, la disciplina delle spese, l'amministrazione dell'edificio e le norme riguardanti la tutela del decoro dello stesso. Il regolamento viene approvato a maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio.

Il condominio in ogni caso **si scioglie** o in caso di perimento dell'edificio o nel caso in cui un solo proprietario acquisti tutte le unità immobiliari (art. 1128 c.c.).

Di recente creazione è la figura del **supercondominio** che si verifica quando vi sono più edifici, ciascuno autonomo, che però hanno parti o servizi destinati all'uso comune quale parcheggi, giardini etc.

Discussa è la sua natura giuridica. Infatti, secondo parte della dottrina la peculiarità di tale istituto impedirebbe l'applicabilità delle norme in tema di condominio dovendosi viceversa estendere ad esso la disciplina della comunione. La tesi dominante (seguita anche dalla giurisprudenza di legittimità) ritiene, tuttavia, applicabile anche al cd. supercondominio la normativa condominiale sull'assunto che questa si applichi ogni qualvolta sia dimostrata una **relazione di accessorietà** tra proprietà esclusiva, in tal caso dei singoli edifici, e le parti comuni (Cass. 2305/08). L'assoluta irrilevanza del numero dei partecipanti al condominio consente di fare analogo discorso con riferimento al cd. **condominio minimo** composto da 2 soli condomini (Cass. S.U. 2046/06).

## 4. La multiproprietà

La disciplina della multiproprietà, dopo aver ricevuto un significativo impulso con l'approvazione del **D.Lgs. 9-11-1998, n. 427**, di attuazione della normativa comunitaria in materia, è oggi contenuta negli **artt. 61-89 del D.Lgs. 6-9-2005, n. 206 (Codice del consumo)**, ove sono confluite le disposizioni in precedenza emanate.

Si definisce (art. 69, D.Lgs. 206/2005) multiproprietà il contratto, avente durata almeno triennale, con cui si costituisce o si trasferisce, direttamente o indirettamente, un diritto reale o un altro diritto di godimento relativo ad uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana. Al venditore sono equiparati gli eventuali intermediari, quali ad es. gli agenti immobiliari.

La **multiproprietà**, pertanto, si sostanzia nel **godimento turnario** di un bene da parte di più soggetti secondo periodi di tempo prestabiliti; essa è un negozio **atipico** avente ad oggetto unicamente diritti reali; diverse sono le ipotesi di multiproprietà esistenti. A tal fine si distingue tra:

- **multiproprietà immobiliare**: la quale riguarda per lo più appartamenti collocati in zone turistiche; mediante la stipula di apposito contratto l'acquirente acquista il diritto di usufruire dello immobile per un periodo fisso ogni anno secondo quanto stabilito nel medesimo contratto;
- **multiproprietà alberghiera**: caratterizzata per il fatto che le porzioni dell'immobile oggetto del contratto fanno parte di una struttura alberghiera, pertanto, il multiproprietario potrà giovare anche dei servizi alberghieri offertigli;
- **multiproprietà azionaria**: in virtù della quale un socio stipula una convenzione con una società grazie alla quale dietro corrispettivo ottiene un diritto personale di godimento su una parte dei beni sociali per una frazione spazio temporale.

Discussa è la natura giuridica della multiproprietà; varie sono state le tesi prospettate a riguardo quale quella del diritto reale atipico (priva di seguito stante il principio di tipicità dei diritti reali), quella della proprietà temporanea, quella che estende a tale istituto la normativa in tema di comunione e infine, quella che prevede l'applicazione analogica delle norme dettate in tema di condominio. Tuttavia, la tesi dominante è quella della comunione sulla singola unità e condominio sulle parti comuni.

Il contratto di multiproprietà deve essere redatto per iscritto a pena di nullità e deve constare di un contenuto minimo, mancando il quale l'acquirente può recedere dal contratto entro il termine di 3 mesi dall'avvenuta stipulazione. Di regola, tuttavia, l'acquirente può esercitare il diritto di recesso entro 10 giorni, senza peraltro dover specificare i motivi e senza dover pagare alcuna penalità: sarà soltanto tenuto a rimborsare al venditore le spese sostenute per la conclusione del contratto.

### **Glossario**

**Diritti di godimento:** consistono nel potere di godere di un determinato bene traendone alcune o tutte le utilità.

**Diritti reali:** costituiscono la categoria più importante dei diritti assoluti ed attribuiscono al loro titolare una signoria piena (es. proprietà) o limitata [es. (—) su cosa altrui] su un bene. Il *diritto reale* è, quindi, la facoltà di agire di un soggetto sopra un bene per la soddisfazione di un proprio interesse.

**Indennità:** compensazione in denaro di un pregiudizio patrimoniale riconnesso ad un comportamento *lecito*, la cui entità non deve necessariamente corrispondere a quella del danno. Si differenzia dal *risarcimento* che è un'obbligazione derivante da un atto illecito.

**Recesso:** diritto di sciogliersi da un precedente vincolo contrattuale mediante una dichiarazione unilaterale di volontà comunicata all'altra parte.

# Capitolo Quarantunesimo

## La rescissione e la risoluzione del contratto

**Sommario:** 1. Premessa. - 2. Il sinallagma e la causa del contratto. - 3. La rescissione (artt. 1447-1452). - 4. La risoluzione. - 5. Casi di risoluzione: inadempimento (artt. 1453-1462). - 6. Impossibilità sopravvenuta della prestazione. - 7. Eccessiva onerosità (artt. 1467-1469).

### 1. Premessa

Il codice prevede, oltre ai casi di nullità e di annullabilità, altri due modi in cui si scioglie il contratto: la *rescissione* e la *risoluzione*.

Tali rimedi ricorrono solo nelle ipotesi di *contratti a prestazioni corrispettive*.

### 2. Il sinallagma e la causa del contratto

Se la causa è la funzione economico-sociale del negozio, tale *funzione* dipende anche dal *rapporto di proporzione* che deve intercorrere fra le due prestazioni, sicché ogni difetto di detto rapporto (sinallagma) si *ripercuote sulla causa*.

In particolare si può avere:

- **un difetto genetico (originario) totale** della causa, ed allora il negozio è *nullo* e valgono le regole esaminate innanzi;
- **un difetto genetico parziale** della causa, quando *nei contratti a prestazioni corrispettive si riscontra uno squilibrio* di proporzioni tra prestazione e controprestazione, che risale al *momento della conclusione* del contratto: *per questi casi è prevista la rescissione*;
- **un difetto sopravvenuto o funzionale**, quando una delle due prestazioni diviene, *dopo la conclusione* del contratto, sproporzionata rispetto all'altra o addirittura viene meno la corrispettività in quanto una delle parti non adempie più per causa propria o per causa esterna alla sua volontà (es.: il compratore che non paghi il prezzo; una legge che vieti il commercio ed impedisca la consegna della cosa pattuita): *in questi casi è prevista la risoluzione del contratto*.

### 3. La rescissione (artt. 1447-1452)

L'azione di rescissione del contratto è concessa nel caso in cui lo stesso è stato concluso in **stato di pericolo** e in caso di **lesione ultra dimidium**.

Come l'azione di annullamento, l'azione di rescissione lascia sussistere gli effetti giuridici del contratto «rescindibile» finché non sia accertata la rescindibilità con una pronuncia del giudice.

***Rescissione del contratto concluso in stato di pericolo*** Chi, per contratto, assume obbligazioni a condizioni inique, per la necessità, nota alla controparte, di salvare sé o altri dal pericolo attuale di un danno grave alla persona, può ottenere la rescissione del contratto (art. 1447).

Ad esempio, Tizio, rimasto ferito in un incidente stradale, s'impegna a pagare una somma eccessiva ad un automobilista di passaggio affinché lo conduca in ospedale.

**Presupposti** dell'azione sono:

- **lo stato di pericolo** in cui si trovava uno dei contraenti o un'altra persona (es. un parente): deve trattarsi di un pericolo *attuale* di un *danno grave alla persona*;
- **l'iniquinà delle condizioni** a cui il contraente in pericolo ha dovuto soggiacere per salvarsi dallo stato di pericolo;
- **la conoscenza dello stato di pericolo** da parte di colui che ne ha tratto vantaggio.

Il giudice, comunque, nel pronunciare la rescissione, può, secondo le circostanze, assegnare un equo compenso all'altra parte per l'opera prestata (art. 1447, 2° comma).

***L'azione generale di rescissione per lesione*** Se c'è sproporzione tra la prestazione di una parte e quella dell'altra e la sproporzione è dipesa dallo *stato di bisogno* di una parte, del quale l'altra ha *approfittato* per trarne vantaggio, la parte danneggiata può domandare la rescissione del contratto (art. 1448).

Ad esempio, Tizio, trovandosi in difficoltà economiche, svende i propri beni per realizzare denaro, e Caio, consapevole della condizione di bisogno di Tizio, ne approfitta offrendo un prezzo irrisorio.

**Presupposti** dell'azione sono:

- **la lesione ultra dimidium**: ossia la *sproporzione* fra le due prestazioni *superiore alla metà* (il valore della prestazione cui è tenuta la

parte danneggiata deve essere di oltre il doppio del valore della controprestazione);

- **lo stato di bisogno** della parte danneggiata, che va interpretato non nel senso di vera e propria indigenza, ma anche come difficoltà non economica;
- **l'approffittamento dello stato di bisogno**, ossia la consapevolezza di tale stato e la convinzione di trarne una immoderata utilità economica.

**Disciplina della rescissione** Per quanto concerne la disciplina, deve precisarsi che:

- **legittimata** all'azione di rescissione è la parte danneggiata;
- l'azione di rescissione si *prescrive* in un *anno* e, a differenza dell'annullabilità, trascorso tale termine non può essere più opposta come eccezione (art. 1449);
- **si può evitare** la rescissione del contratto quando il *contraente* che si è avvantaggiato della sproporzione fa un'offerta di modificazione del contratto sufficiente a ricondurlo ad equità (art. 1450);
- **l'azione non è esperibile** quando l'*originario squilibrio non sussiste più* al momento in cui è proposta la domanda (art. 1448 3° comma);
- l'azione di rescissione per lesione **non è esperibile nei contratti aleatori**, perché ad essi è connaturata la possibilità — legata alla sorte — che nasca un vantaggio anche sproporzionato a favore di una parte;
- **il contratto rescindibile** non ammette convalida.

## 4. La risoluzione

La legge prevede il rimedio della risoluzione del contratto nell'ipotesi in cui si riscontrino anomalie nel funzionamento del sinallagma dopo la conclusione del contratto. Il difetto del sinallagma attiene, pertanto, a cause che ineriscono allo svolgimento del rapporto contrattuale e che rompono la reciprocità tra le prestazioni.

**Tre sono i casi di risoluzione** disciplinati dal codice: **per inadempimento, per impossibilità sopravvenuta e per eccessiva onerosità.**

Comuni alle tre summenzionate ipotesi di risoluzione sono gli effetti dello scioglimento del contratto, che la legge disciplina espressamente solo con riguardo alla risoluzione per inadempimento. In particolare, la risoluzione ha *effetto retroattivo tra le parti*, salva l'ipotesi del contratto ad esecuzione continuata o periodica per cui l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite. L'effetto retroattivo, peraltro, vale esclusivamente tra le parti, lasciando impregiudicati i diritti acquistati anteriormente dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione.

## 5. Casi di risoluzione: inadempimento (artt. 1453-1462)

Se, in un contratto a prestazioni corrispettive, una parte non adempie la prestazione cui era tenuta, la parte adempiente può chiedere giudizialmente l'adempimento o esercitare il *diritto alla risoluzione*, oltre, in entrambi i casi, a richiedere il risarcimento del danno: *una volta chiesta la risoluzione, però, non può più chiedere l'adempimento* (art. 1453).

**Forme di risoluzione** Per ottenere la risoluzione non sempre occorre il ricorso al giudice. In particolare **la risoluzione può aversi di diritto**, per effetto cioè dell'inadempimento e senza ricorso al giudice (basta la dichiarazione della parte di volersi valere della risoluzione), quando:

- nel contratto è inserita la **clausola risolutiva espressa**, è cioè stabilito che il contratto si risolve se l'obbligazione non è adempiuta con le modalità convenute (art. 1456);
- pur mancando detta clausola, la parte adempiente inoltri all'inadempiente **una diffida ad adempiere**, assegnandogli un *congruo* termine che non può essere inferiore *ai 15 giorni*; decorso inutilmente detto termine, il contratto *si intende risolto* (art. 1454);
- **è scaduto il termine essenziale**, quando è decorso, cioè, il termine oltre il quale il creditore non ha più interesse alla prestazione del debitore senza che si sia avuta la prestazione. Il contratto si intende risolto a meno che la parte in cui favore è stabilito il termine *non dichiarati, entro tre giorni*, di voler egualmente esigere l'adempimento (art. 1457).

In tutti gli altri **cas**i il contratto si risolve per effetto di una sentenza costitutiva (**c.d. risoluzione giudiziale**).

**Presupposti** Ambedue le forme di risoluzione (*sia quella di diritto, sia quella giudiziale*) sono esperibili solo quando ricorrano i seguenti *presupposti*:

- *che una parte sia inadempiente*, in quanto, per colpa o dolo, non abbia eseguito la prestazione dovuta;
- *che l'inadempimento non sia di scarsa importanza*, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte (art. 1455): la gravità dell'inadempimento va valutata obiettivamente, in relazione all'attitudine a *turbare* l'equilibrio contrattuale.

Non occorre questo secondo presupposto, ed è sufficiente il semplice inadempimento, se si è in presenza di una *clausola risolutiva espressa o se si è violato il termine essenziale*.

**La risoluzione ha efficacia retroattiva** (come se il contratto non fosse mai stato concluso); tale retroattività riguarda le parti, ma *non pregiudica i terzi* i quali abbiano acquistato prima che si sia verificata la risoluzione di diritto, o prima che sia stata proposta la domanda giudiziale di risoluzione.

***Due casi di autodifesa privata*** Se una delle parti è inadempiente, l'altra parte, prima di chiedere eventualmente la risoluzione del contratto, può avvalersi dei seguenti mezzi di *tutela preventiva*:

— **Eccezione di inadempimento** (art. 1460).

Nei contratti con prestazioni corrispettive ciascun contraente può rifiutarsi di eseguire la propria prestazione, se l'altro non adempie o non offre di adempire *contemporaneamente* la propria obbligazione, salvo che si sia stabilito che i corrispettivi adempimenti siano dovuti in tempi diversi, o che ciò risulti dalla natura del contratto (*inadimplenti non est adimplendum*).

— **Sospensione della prestazione per le mutate condizioni patrimoniali dei contraenti** (art. 1461).

In questa ipotesi ciascuna delle parti di un contratto a prestazioni corrispettive può *sospendere* la prestazione se le condizioni patrimoniali dell'altra siano divenute tali da mettere *in pericolo evidente* il conseguimento della controprestazione.

***La clausola del «solve et repete» (art. 1462)*** È una clausola con cui le parti stabiliscono che una di esse *non* può opporre eccezioni per evitare o ritardare la prestazione.

Tale clausola, per avere valore, deve essere specificamente *approvata per iscritto*. In ogni caso comunque la clausola *non ha effetto* per le eccezioni di nullità, di annullabilità e di rescissione del contratto.

## 6. Impossibilità sopravvenuta della prestazione

L'impossibilità sopravvenuta estingue l'obbligazione con conseguente liberazione della parte che vi era tenuta.

Pertanto, nei contratti corrispettivi, viene meno la *giustificazione* del diritto alla controprestazione. A norma dell'art. 1463, infatti, la parte liberata non può chiedere la controprestazione. Da ciò si deduce che tale forma di risoluzione *opera di diritto*.

Se, invece, l'impossibilità della prestazione è soltanto parziale, l'altra parte ha diritto ad una corrispondente riduzione della prestazione, *ma può recedere dal contratto* se non abbia un interesse *apprezzabile* all'adempimento parziale (art. 1464).

## 7. Eccessiva onerosità (artt. 1467-1469)

***Presupposti e giustificazione*** L'azione è prevista per ovviare ad una onerosità sopravvenuta e quindi ad uno squilibrio fra le prestazioni

verificatosi dopo la conclusione del contratto (es.: un commerciante ha venduto della merce da consegnare dopo tre mesi; per un evento imprevisto, una guerra, un'improvvisa ed eccezionale carenza di quella merce, il valore della stessa si eleva notevolmente, sicché il prezzo già pattuito diventa sproporzionato).

**Limiti dell'azione** Per evitare che la risoluzione possa servire per liberarsi da vincoli contrattuali ogni volta che sorga il pretesto della maggiore onerosità, la legge richiede:

- che si tratti di contratti nei quali è previsto il *decorso del tempo* nell'esecuzione: **deve trattarsi di contratti di durata o di contratti istantanei ma ad esecuzione differita**;
- che **l'eccessiva onerosità si sia verificata successivamente alla conclusione del contratto**;
- che **tale onerosità dipenda da avvenimenti straordinari ed imprevedibili** (perciò la risoluzione non può chiedersi se il contratto è aleatorio).

La parte contro cui è chiesta la risoluzione può evitarla *offrendo di modificare equamente* le condizioni del contratto (in questo caso si verifica la c.d. *revisione del contratto*).

In caso di eccessiva onerosità la risoluzione *non opera di diritto* come nel caso di impossibilità sopravvenuta, ma *occorre la pronuncia del giudice*.



.....  
**Quali sono le differenze tra risoluzione per impossibilità sopravvenuta ed eccessiva onerosità?**

Nella *prima* sussiste vera e propria **impossibilità** di adempimento; nella *seconda* vi è solo **difficoltà** ad adempiere. Solo per la *seconda* occorre invece il verificarsi di un *evento straordinario ed imprevedibile* per aversi la risoluzione del contratto.

La *prima*, infine, si attua *di diritto*; per la *seconda*, invece, occorre una *sentenza del giudice*.

.....

### Glossario

**Contratti aleatori:** sono tali quei contratti in cui, all'atto della stipulazione, non è nota l'entità del sacrificio e del vantaggio per ciascuna parte.

**Inefficacia:** si ha inefficacia quando il negozio è pur sempre un negozio valido, e quindi dotato di una propria rilevanza di fronte al diritto, ma non può produrre effetti giuridici.

**Lesione ultra dimidium:** si verifica quando il valore della prestazione che si richiede è superiore al doppio (cioè per una cosa che vale 100 si richiede un prezzo di 210).