

PRIME CONSIDERAZIONI SULLA PERMUTA A CATENA

di FABIO VALENZA

SOMMARIO: 1. Il rapporto giuridico plurilaterale senza comunione di scopo. – 2. La fattispecie concreta. – 3. La permuta a favore di terzo sospensivamente condizionata al trasferimento del terzo in favore dello stipulante. – 4. Il contratto di permuta a catena. – 5. Atipicità. – 6. Struttura. – 7. Disciplina giuridica.

1. IL RAPPORTO GIURIDICO PLURILATERALE SENZA COMUNIONE DI SCOPO. L'analisi di una particolare fattispecie concreta (c.d. permuta a catena), di recente condotta a livello professionale, ha costituito l'occasione per un approfondimento teorico, volto, da un lato, all'esame delle possibili soluzioni del caso concreto, dall'altro, all'analisi strutturale di quelle, che, più compiutamente ed efficacemente, sembrano realizzare gli interessi delle parti. L'approfondimento è stato, peraltro, condotto, inquadrando la fattispecie nell'ambito della categoria generale, non già del contratto, ma del rapporto giuridico plurilaterale senza comunione di scopo⁽¹⁾, nella convinzione che, a prescindere dalla circostanza che un rapporto giuridi-

co plurilaterale senza comunione di scopo possa nascere da un solo negozio e cioè da un contratto, sia necessario, ai fini di una maggiore, migliore e più completa comprensione del fenomeno, verificare la possibilità che lo stesso nasca da più negozi bilaterali o unilaterali, tra loro collegati, ciascuno idoneo a produrre effetti giuridici propri ed autonomi e, cioè, non strumentali o meramente prodromici o preli-

ne o la divisione, che, a seconda della concreta situazione degli interessi da regolamentare, possono venire conclusi da due parti o da più di due parti, senza che mai possa essere messa in discussione la natura contrattuale della fattispecie costitutiva, pur non essendo, questa, certamente, diretta alla creazione di una organizzazione per la realizzazione di una finalità comune. Viene, così, ad emergere la distinzione tra contratti plurilaterali con comunione di scopo e contratti plurilaterali senza comunione di scopo, e, conseguentemente, si pone l'interrogativo di fondo sull'applicabilità della disciplina di cui agli articoli sopra citati soltanto alla prima categoria di contratti plurilaterali, o ad entrambe. Cfr. BELVEDERE, *La categoria contrattuale di cui agli articoli 1420-1446-1459-1466 cod. civ.*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1971, 660. Secondo un'altra impostazione, contratto plurilaterale sarebbe quello dal quale nasce un rapporto giuridico con più di due titolari, e ciò ancorché non si tratti di parti intese nel senso tradizionale di centro di interessi contrapposti. Cfr., BIANCA, *Diritto civile, 3, Il contratto*, Giuffrè, 1999, 55-58. Qualunque sia l'impostazione prescelta, la possibilità che un contratto plurilaterale senza comunione di scopo continui a produrre degli effetti giuridici tra le parti rimanenti, nell'ipotesi del venir meno del vincolo di una parte, può, in effetti, giustificarsi, considerando quell'originario contratto plurilaterale come un contratto ormai bilaterale, e, quindi, produttivo di effetti tra le parti se e nella misura in cui lo sarebbe stato, qualora fosse stato stipulato, sin dall'origine, da alcune soltanto delle parti di un possibile rapporto giuridico plurilaterale.

(1) Secondo una prima impostazione, sarebbero contratti plurilaterali tutti quei contratti che possono essere conclusi da due o più parti, le prestazioni delle quali non sono l'una in funzione dell'altra, ma tutte in funzione della creazione di una organizzazione per il perseguimento di una finalità comune. Cfr. GALGANO, *Il negozio giuridico*, nel *Trattato Cicu-Messineo*, Giuffrè, 1987. A questi contratti sarebbe rivolto il principio di conservazione di cui agli artt. 1420, 1446, 1459 e 1466 cod. civ., mentre tutte le altre ipotesi di accordi tra più parti non rivolti alla creazione di una organizzazione per il perseguimento di una finalità comune dovrebbero, più genericamente, qualificarsi negozi plurilaterali o, più specificamente, trilaterali quando la partecipazione dei soggetti è fissata necessariamente nel numero di tre. In effetti esistono dei contratti, come la transazio-

minari, di guisa che almeno uno, o più, degli effetti finali, dai quali nasce il rapporto giuridico plurilaterale, sia direttamente imputabile a ciascuno dei negozi unilaterali o bilaterali, nei quali risulta scomponibile la fattispecie.

Questa impostazione potrebbe, altresì, consentire di rivedere diversi istituti, quali la delegazione, la cessione del contratto, il contratto a favore di terzo, la divisione e la transazione, verificando, per ciascuno di essi, se il diverso approccio permetta e giustifichi ulteriori possibilità applicative rispetto a quelle solitamente praticate.

2. LA FATTISPECIE CONCRETA. La fattispecie concreta dalla quale ha preso le mosse l'indagine, è quella che vede coinvolti tre soggetti: A, B, C, ciascuno titolare di un bene immobile: rispettivamente a, b, c; A è interessato ad avere il bene c; B è interessato ad avere il bene a; C è interessato ad avere il bene b.

Una prima soluzione è quella di stipulare tre compravendite e precisamente: A vende il suo bene a B; B vende il suo bene a C; C vende il suo bene ad A; in realtà, ciascuna delle parti è disposta a privarsi del suo bene non già per avere in cambio una somma di danaro, ma un altro bene.

Altra soluzione potrebbe essere quella di due permutate collegate:

prima permuta: A trasferisce il suo bene a B, che trasferisce il suo bene ad A;

seconda permuta: A, divenuto titolare del bene b, lo trasferisce a C, che trasferisce il suo bene ad A.

Questa soluzione è più aderente alla volontà delle parti di realizzare uno scambio di beni e non uno scambio di cosa contro prezzo; inoltre, riduce da tre a due i rapporti – ed i relativi costi – nei quali viene ad articolarsi la fattispecie.

Presenta, però, lo svantaggio di far assumere ad un soggetto, e precisamente A, un impegno traslativo e di garanzia in ordine ad un bene, e precisamente il bene b, del quale diventa titolare solo per un istante ideale, temporalmente non apprezzabile, e, comunque, soltanto in via strumentale, mentre nessun impegno diretto, traslativo e di garanzia, assume, nei confronti del destinatario finale del bene b, l'originario titolare di esso.

3. LA PERMUTA A FAVORE DI TERZO SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATA AL TRASFERIMENTO DEL TERZO IN FAVORE DELLO STIPULANTE. Più aderente alla effettiva dinamica traslativa sembra essere la soluzione della permuta a favore di terzo sospensivamente condizionata, non solo all'accettazione, ma anche, e soprattutto, al trasferimento del terzo in favore dello stipulante.

E precisamente: A, stipulante, trasferisce il suo bene a B, promittente, il quale, a titolo di permuta, assume, nei confronti di A, un impegno traslativo e di garanzia a favore di C.

In questa ipotesi l'interesse dello stipulante alla prestazione a favore del terzo C, non è certo un interesse liberale, né è un interesse solutorio di un rapporto giuridico preesistente; è, invece, un interesse di scambio: mentre, in generale, il contratto a favore di terzo non è sottoposto alla condizione dell'accettazione del terzo, ed anzi, qualora il terzo rifiuti di profittarne, la prestazione rimane a beneficio dello stipulante, salvo che diversamente risulti dalla volontà delle parti o dalla natura del contratto (cfr. art. 1411, ult. comma, cod. civ.), in questa ipotesi la permuta a favore di terzo è sottoposta alla condizione sospensiva non solo dell'accettazione del terzo, ma del trasferimento, da parte di questi, del suo bene in favore dello stipulante⁽²⁾.

(2) Secondo una parte della dottrina, l'attribuzione del diritto può essere subordinata all'adempimento, da parte del terzo, di obbligazioni precedentemente contratte dallo stesso, ma non all'assunzione di nuove obbligazioni o all'adempimento di oneri. Cfr., in tal senso, CARRESI, *Il contratto*, nel *Trattato Cicu-Messineo*, XXI, 1, Giuffrè, 1987, 303. A ben vedere, questa impostazione sembra volta ad evitare che il terzo, con l'assumere una nuova obbligazione, cessa di essere terzo e diventi parte del contratto; ciò che non si verifica nella fattispecie in esame, nella quale, come vedremo, il rapporto giuridico plurilaterale scaturisce dal collegamento negoziale tra il contratto a favore di terzo ed il negozio unilaterale di attribuzione dal terzo allo stipulante. Del resto, è stato già chiarito che la fonte dell'acquisto del diritto del terzo è, in ogni caso, il contratto tra stipulante e promittente, essendo rimessa all'autonomia delle parti soltanto il momento in cui questo debba avvenire, con l'apposizione di una condizione sospensiva o di un termine dilatorio. Cfr., in tal sen-

A questo punto diventa necessario ed interessante far luce sulla natura giuridica del negozio traslativo dal terzo allo stipulante, indagandone soprattutto il profilo causale.

Si tratta di un negozio giuridico unilaterale recettizio.

Occorre, peraltro, verificare se la recettività sussista nei confronti del solo stipulante, che è l'unico destinatario della attribuzione traslativa del terzo, ovvero anche nei confronti del promittente.

Sembra preferibile affermare la recettività anche nei confronti del promittente, sia in quanto il negozio traslativo del terzo costituisce l'evento al quale è stato sospensivamente condizionato il contratto di permuta tra promittente e stipulante e, pertanto, è ravvisabile un interesse giuridicamente rilevante del promittente a conoscere direttamente la definitiva efficacia del vincolo assunto, cosicché il negozio del terzo pur producendo i suoi effetti traslativi solo a favore dello stipulante, può ritenersi diretto anche al promittente; sia, da altro punto di vista, in quanto esiste un preciso interesse del terzo a partecipare al promittente il

suo negozio, dal quale deriva l'efficacia della attribuzione in suo favore, allo scopo di rendere il promittente pienamente consapevole della definitività dell'impegno traslativo assunto verso il terzo.

È un negozio giuridico unilaterale traslativo, cioè con effetti reali a favore dello stipulante.

Occorre, peraltro, verificare se tali effetti possano essere rifiutati ai sensi dell'art. 1333 cod. civ., per il quale la proposta diretta a concludere un contratto da cui derivino obbligazioni solo per il proponente è irrevocabile appena giunge a conoscenza del destinatario, il quale può rifiutare la proposta nel termine richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi, impedendo così la formazione del contratto.

È noto che l'articolo, da ultimo citato, è stato interpretato da una parte della dottrina o come espressione di una ipotesi di contratto a formazione unilaterale⁽³⁾ o come espressione della rilevanza giuridica in sé del negozio unilaterale favorevole per il destinatario, il quale, peraltro, conserva la facoltà di rifiutarne gli effetti⁽⁴⁾.

Ma nella ipotesi considerata sembra doversi escludere tale possibilità, in quanto l'attribuzione allo stipulante costituisce l'evento che condiziona l'efficacia dell'attribuzione al terzo, che questi ha accettato facendola divenire irrevocabile.

È quindi un negozio giuridico unilaterale traslativo non riconducibile nello schema di cui all'art. 1333 cod. civ., né, peraltro, nello schema, elaborato dalla dottrina, del pagamento traslativo con causa esterna⁽⁵⁾, in quanto non è atto di adempimento di un preesistente rapporto giuridico, e, quindi, non può trovare in quest'ultimo la sua giustificazione causale.

La giustificazione causale è, invece, interna al negozio stesso: è precisamente la oggettiva considerazione dello scambio, in quanto l'attribuzione dal terzo allo stipulante è in funzione

so, MIRABELLI, *Dei contratti in generale*, 3a ed., in *Commentario Utet*, IV, 2, Utet, 1980, 442 s. Analogamente, MOSCARINI, *I negozi a favore di terzo*, Giuffrè, 1970, 137; MAJELLO, voce «Contratto a favore del terzo», nel *Digesto IV ed., Disc. priv., sez. civ.*, IV, Utet, 1989, 241. Secondo altra parte della dottrina con la conclusione del contratto tra stipulante e promittente si producono solo effetti preliminari ed instabili, in virtù dei quali il terzo acquista il potere di consolidare e rendere definitivo l'acquisto, mediante la dichiarazione, avente valore negoziale, nei confronti di stipulante e promittente, di volerne profittare. Cfr., in tal senso, sia pure con diverse sfumature ed argomentazioni, NICOLÒ, *L'adempimento dell'obbligo altrui*, Giuffrè, 1936, 29; PACCHIONI, *I contratti a favore dei terzi*, Giuffrè, 1936, 197; G.B. FERRI, *Parte del negozio giuridico*, in *Enc. del dir.*, XXXI, Giuffrè, 1981, 911; SCOZZAFAVA, voce «Contratto a favore di terzi», in *Enc. giur. Treccani*, IX, Ed. Enc. it., 1991, 4 s. Sulla figura del contratto a favore di terzo con mera efficacia interna, cfr., in dottrina, GIORGIANNI, *L'obbligazione*, Giuffrè, 1951, 64; DONADIO, voce «Contratto a favore di terzi», nel *Noviss. Digesto it.*, IV, Utet, 1959, 656; MESSINEO, voce «Contratto nei rapporti col terzo», in *Enc. del dir.*, X, Giuffrè, 1962, 196.

⁽³⁾ Cfr. SACCO, in SACCO-DE NOVA, *Il contratto*, nel *Trattato Rescigno*, 10, II, Utet, 1982, 23; ID., *La conclusione dell'accordo*, in *I contratti in generale*, a cura di GABRIELLI, I, Utet, 1999, 62 ss.

⁽⁴⁾ Cfr. BENEDETTI, *Dal contratto al negozio unilaterale*, Giuffrè, 1969, 121 ss.; GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Jovene, 2001, 816.

⁽⁵⁾ Cfr. GAZZONI, *Babbo Natale e l'obbligo di dare*, in *Riv. notar.*, 1991, 1414 ss.

di rendere definitivamente efficace l'attribuzione dal promittente al terzo.

È, quindi, un negozio giuridico unilaterale, con effetti reali, recettizio, non rifiutabile, causale, in quanto l'attribuzione avviene nella oggettiva considerazione dello scambio degli effetti traslativi, sia pure derivanti da negozi diversi, anche se collegati, atipico, in quanto non riconducibile in alcuno degli schemi traslativi tipizzati.

Si tratta, quindi, di una fattispecie di grande interesse, in quanto permette di arrivare a conclusioni dogmatiche, che consentono di meglio intendere il significato di una certa tesi, autorevolmente sostenuta, per la quale, alla tipicità dei diritti reali, non può non seguire la tipicità dei negozi traslativi, ammettendosi la atipicità negoziale solo in materia di contratti ad effetti obbligatori ⁽⁶⁾.

In realtà, la causa del negozio ad effetti reali, che, in questa ipotesi, è stata ravvisata nell'oggettiva considerazione dello scambio degli effetti traslativi ⁽⁷⁾, sia pure derivanti da negozi diversi, anche se collegati, viene ad identificarsi, nel suo elemento basilare, costante, e non ulteriormente riducibile, nel concetto di giusta causa dell'attribuzione patrimoniale, cioè di

cause suffisante ⁽⁸⁾, considerata oggettivamente, e considerata, altresì, nella rappresentazione – socialmente percepibile – dell'autore del negozio.

Del resto, la pratica offre diversi esempi di negozi traslativi atipici, vale a dire non riconducibili a nessun tipo negoziale codificato, come nell'ipotesi dell'atto traslativo gratuito dal privato al Comune di aree destinate ad opere di urbanizzazione, trasferimento gratuito finalizzato all'ottenimento della concessione edilizia.

Affermare la possibilità di negozi atipici traslativi non significa, peraltro, superare il principio del numero chiuso dei diritti reali, in quanto l'effetto traslativo prodotto dal negozio atipico potrà, pur sempre, avere per oggetto soltanto uno dei diritti reali legislativamente previsti.

Ritornando ad esaminare il negozio traslativo dal terzo allo stipulante, occorre evidenziare che trattasi di un negozio che si inserisce in una fattispecie complessa, che dà vita ad un rapporto giuridico plurilaterale senza comunione di scopo.

È, infatti, un negozio giuridico unilaterale collegato ad una permuta a favore di terzo; il collegamento entra nella stessa causa dei negozi, non soltanto del negozio unilaterale di attribuzione dal terzo allo stipulante, che trova, come si è visto, la sua giustificazione causale proprio nella oggettiva considerazione dello scambio degli effetti giuridici traslativi, ma, il collegamento, entra anche nella causa della permuta a favore di terzo, nonostante venga, in questo caso, formalmente espresso con il mezzo tecnico della condizione.

Del resto, la condizione è un elemento accidentale del contratto soltanto rispetto allo schema astratto, mentre diventa essenziale rispetto alla fattispecie concreta, talvolta fino ad integrare proprio il profilo della concreta causa negoziale ⁽⁹⁾.

L'unicità del rapporto giuridico plurilaterale

⁽⁶⁾ Cfr. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, nel *Commentario Schlesinger*, Giuffrè, 1998, 106.

⁽⁷⁾ L'individuazione della causa del negozio traslativo dal terzo allo stipulante nella oggettiva considerazione dello scambio degli effetti traslativi, sia pure derivanti da negozi diversi, anche se collegati, consente ed anzi impone un raffronto con il sistema del diritto contrattuale anglosassone, imperniato, sotto il profilo causale, sul concetto giuridico della *consideration*. Infatti, in tale sistema giuridico, la creazione di un rapporto giuridicamente vincolante (*legal contract*), può avvenire anche con un atto unilaterale o promessa, ma richiede, in ogni caso, o l'adozione di una specifica forma (*contracts under seal o by deed*) ovvero l'esistenza di una contropartita. Così la *consideration* è proprio la contropartita richiesta dall'autore del negozio come oggetto di scambio e, nelle ipotesi in cui non si tratti di un negozio formale, ha la funzione di rendere giuridicamente vincolante la promessa. Sul sistema contrattuale anglosassone, cfr. CRISCUOLI, *Il contratto nel diritto inglese*, Giuffrè, 2001.

⁽⁸⁾ Sul concetto di *cause suffisante*, cfr., in generale, GORLA, *Il contratto*, I, Giuffrè, 1954, 96.

⁽⁹⁾ Cfr., in tal senso, MIRABELLI, *Dei contratti in generale*, cit., 232 s., per il quale «la condizione, come clausola condizionale, incide sempre sulla causa del negozio».

derivante da due negozi collegati, fa sì che il difetto dell'attribuzione traslativa dal promittente al terzo, attribuisca a quest'ultimo tutti i rimedi della garanzia per vizi e per evizione da esercitare nei confronti del promittente, ma anche nei confronti dello stipulante, posto che il terzo potrebbe volere esercitare il diritto alla restituzione della sua prestazione traslativa compiuta in favore dello stipulante: cfr. art. 1553 cod. civ., che consente al permutante che ha subito l'evizione la scelta tra la restituzione della cosa data o il valore della cosa evitta, salvo in ogni caso il risarcimento del danno verso il promittente.

Il difetto dell'attribuzione traslativa dal terzo allo stipulante, attribuisce a quest'ultimo i rimedi di garanzia da esercitare verso il terzo, con il vantaggio ulteriore della retroattività reale propria del meccanismo condizionale, posto che, subita l'evizione, lo stipulante non ha la necessità di agire per far risolvere il trasferimento al terzo, in quanto l'attribuzione in favore di quest'ultimo era, tecnicamente, sin dall'origine, sospensivamente condizionata all'attribuzione dal terzo allo stipulante.

Il difetto dell'attribuzione traslativa dal terzo allo stipulante, peraltro, non necessariamente travolge definitivamente il primo contratto di permuta e ciò in quanto la condizione sospensiva cui, questo, era sottoposto è, a ben vedere, una condizione unilaterale⁽¹⁰⁾, vale a dire, po-

sta nell'interesse di un solo contraente, cioè dello stipulante, in quanto il promittente ha già ricevuto il bene cui era interessato, a differenza dello stipulante che, invece, era interessato al bene del terzo.

Pertanto è sempre possibile che il primo contratto di permuta produca tutti i suoi effetti tra promittente e stipulante, qualora quest'ultimo rinunci alla condizione sospensiva mancata posta nel suo esclusivo interesse.

4. IL CONTRATTO DI PERMUTA A CATENA. La soluzione della permuta a favore del terzo condizionata sospensivamente all'attribuzione dal terzo allo stipulante, oltre a rispettare l'effettiva dinamica traslativa della vicenda negoziale, manifesta tutta la sua utilità quando uno dei soggetti della fattispecie, il terzo appunto, non è presente o non è in grado, al momento, di effettuare la sua attribuzione, mentre gli altri due soggetti intendono già vincolarsi, almeno tra di loro, al programma negoziale, con la possibilità che, come si è visto, il contratto possa, comunque, produrre i suoi effetti tra le parti, pur in mancanza della condizione sospensiva, qualora lo stipulante rinunci all'effetto condizionante, essendo questo previsto nel suo esclusivo interesse.

Ma se i soggetti sono tutti presenti e ciascuno di essi è pronto all'attribuzione traslativa del suo bene per avere in cambio un altro bene, il rapporto giuridico plurilaterale senza comunione di scopo potrebbe nascere da un solo contratto, anziché da due negozi giuridici collegati.

Nel caso sopra prospettato, quindi, A trasferisce il suo bene a B, che trasferisce il suo bene a C, che trasferisce il suo bene ad A; sotto il profilo causale, ciascuna attribuzione traslativa è compiuta nella oggettiva considerazione delle altre due e quindi in funzione di scambio, come nella permuta, anche se con struttura non bilaterale, ma plurilaterale.

1995, 1, 1, 353, per la quale la dichiarazione di non volersi avvalere della condizione unilaterale non è qualificabile come rinuncia in senso proprio, ma costituisce esercizio di una opzione o diritto potestativo con efficacia modificativa del contratto ed è, dunque, soggetta alla forma prevista per il negozio cui la condizione stessa accede.

(10) Sulla condizione unilaterale cfr., per tutti, in dottrina, BIANCA, *op. cit.*, 530, e, in giurisprudenza, CASS., 15.5.1982, n. 3025, in *Mass. Foro it.*, 1982; CASS., 8.6.1983, n. 3936, *ivi*, 1983 e, più di recente, CASS., 17.8.1999, n. 8685, in *Contratti*, 2000, 9, con nota di BESOZZI, *La rinuncia alla condizione unilaterale*. La unilaterale della condizione non deve necessariamente risultare da un'apposita clausola, ma può essere desunta attraverso l'interpretazione del contratto: cfr. CASS., 15.11.1986, n. 6742, in *Mass. Foro it.*, 1986. La rinuncia può essere esercitata sia prima che dopo l'avveramento della condizione: cfr. CASS., 27.11.1992, n. 12708, *ivi*, 1992; CASS., 6.11.1993, n. 11001, *ivi*, 1993. La rinuncia, anche se la condizione inerisce ad un contratto formale, può essere informale e può, altresì, essere tacita, dovendosi escludere, nel dubbio, che la parte si sia avvalsa della facoltà di rinuncia: cfr. CASS., 6.7.1984, n. 3965, *ivi*, 1984; CASS., 8.8.1990, n. 8009, *ivi*, 1990; *contra* CASS., 30.10.1992, n. 11816, in *Giur. it.*,

5. **ATIPICITÀ.** Il contratto di permuta a catena si rivela, quindi, un contratto plurilaterale, consensuale, con effetti reali, a titolo corrispettivo, individuandosi un preciso nesso di corrispettività tra ciascuna attribuzione traslativa e le altre due; il nesso di corrispettività tra le attribuzioni traslative è, peraltro, come si vedrà meglio in seguito, a struttura delegatoria e, pertanto, plurilaterale.

È necessario, peraltro, verificare se il contratto di permuta a catena rientri pur sempre nel tipo contrattuale codificato⁽¹¹⁾ di cui agli artt. 1552 ss. cod. civ., potendo, quindi, derogarsi alla bilateralità non essenziale per l'identificazione del tipo, o se la struttura bilaterale della permuta costituisca una di quelle caratteristiche che possono definirsi inderogabili per coerenza con la fattispecie.

In effetti, la struttura bilaterale del contratto è presupposta da tutte le norme contenute nel capo III del titolo III del Libro quarto del codice civile dedicato appunto alla permuta: il concetto di reciprocità richiamato dall'art. 1552 cod. civ. presuppone, appunto, l'esistenza di due parti contrapposte; l'art. 1554 cod. civ., nel prevedere la disciplina delle spese della permuta, stabilisce che esse sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali; l'art. 1555 cod. civ., richiamando le norme stabilite per la vendita in quanto compatibili, rimanda l'interprete all'applicazione diretta, salva l'incompatibilità della disciplina dettata per un contratto tipicamente bilaterale qual è, appunto, la compravendita; l'art. 1553 cod. civ., nel richiamare la disciplina della garanzia per evizione dettata per la compravendita, in effetti, finisce per modificarla, in quanto, mentre nella compravendi-

ta il risultato dell'azione di garanzia è la risoluzione del contratto e il diritto alla restituzione del prezzo oltre al risarcimento del danno, nella permuta la risoluzione del contratto e la restituzione del *quid* dato dal permutante evitto è solo eventuale: questi, infatti, se non intende riavere la cosa data, ha diritto al valore della cosa evitta, con il mantenimento del rapporto contrattuale, ancorché trasformato in uno scambio di cosa contro prezzo, pur raggugliato al valore di un altro bene; in ogni caso, il destinatario delle azioni esercitabili dal permutante evitto è sempre e soltanto l'altro contraente, cioè la controparte.

La bilateralità, quindi, sembra, in effetti, essere una caratteristica qualificante la fattispecie della permuta e un presupposto per l'applicazione diretta della sua disciplina giuridica.

Se, peraltro, la permuta è un negozio tipicamente bilaterale, il contratto di permuta a catena è un negozio plurilaterale atipico, con effetti reali – e abbiamo già visto come possano esservi, persino, negozi unilaterali atipici con effetti reali – che possiamo chiamare «permuta a catena», non solo per comodità descrittiva, ma anche perché, della permuta tipica mantiene la funzione di scambio della proprietà di cose o di altri diritti – cfr. art. 1552 cod. civ. –, sia pure nell'ambito di un meccanismo diverso, essendo ciascuna attribuzione traslativa compiuta nella oggettiva considerazione non di una sola attribuzione traslativa, ma di altre due; la comune presenza di una funzione di scambio consente, così, l'applicazione, non diretta, ma analogica, della disciplina richiamata della compravendita ed, altresì, della disciplina propria della permuta di cui agli artt. 1552-1554 cod. civ. e, segnatamente, dell'art. 1553 cod. civ., che, in caso di evizione, attribuisce, come si è visto, al permutante evitto, la scelta tra la restituzione della cosa data e il valore della cosa evitta.

Vi è, peraltro, la particolarità che, mentre nella permuta tipica le due facoltà alternative del permutante evitto si esercitano nei confronti dello stesso soggetto, nella permuta a catena, il valore della cosa evitta o la differenza di valore della cosa difettosa e, comunque, il risarcimento del danno, può essere chiesto soltanto al contraente inadempiente, cioè a quello che, direttamente, ha assunto l'impegno trasla-

⁽¹¹⁾ Sul contratto tipico di permuta cfr., in dottrina, GIANNATTASIO, *La permuta*, nel *Trattato Cicu-Messineo*, XXIV, 1, Giuffrè, 1974; COTTINO, *Del riporto. Della permuta*, nel *Commentario Scialoja-Branca*, Zanichelli-Foro it., sub artt. 1548-1555, 1981; CAPOZZI, *Dei singoli contratti*, Giuffrè, 1988, 229; RICCA, voce «Permuta (dir. priv.)», in *Enc. del dir.*, XXXIII, Giuffrè, 1983, 125; POGGI, voce «Permuta, I. Dir. civ.», in *Enc. giur. Treccani*, XXIII, Ed. Enc. it., 1990; BIANCA, *La vendita e la permuta*, nel *Trattato Vassalli*, Utet, 1993; LUMINOSO, *I contratti tipici e atipici*, nel *Trattato Iudica-Zatti*, Giuffrè, 1995.

tivo del bene, mentre la restituzione della cosa data, sia in caso di evizione, sia in caso di azione redibitoria per i vizi della cosa ricevuta, può essere chiesta all'altro dei due contraenti e, precisamente, al destinatario dell'attribuzione traslativa del permutante evitto.

Ne deriva, che gli oneri di chiamata in causa e di denuncia dei vizi di cui, rispettivamente, agli artt. 1485 e 1495 cod. civ., vanno assolti anche nei confronti del destinatario della attribuzione traslativa del permutante evitto o che ha ricevuto un'attribuzione difettosa, se quest'ultimo vuole conservare la facoltà di chiedere la restituzione della cosa data.

Quanto alla possibilità che il rapporto permanga e non venga travolto dal difetto o dalla assoluta carenza della attribuzione traslativa di uno dei contraenti, occorre distinguere: se il permutante evitto sceglie di avere il valore della cosa evitta, il rapporto giuridico plurilaterale mantiene tutta la sua efficacia, in quanto *pretium succedit in locum rei*; se, invece, il permutante evitto sceglie la restituzione della cosa data, potrebbe essere travolto l'intero rapporto, in quanto la restituzione della cosa data sarà chiesta ad un contraente diverso da quello che ha assunto l'impegno traslativo della attribuzione mancata; a sua volta, questo contraente restituirà la cosa che gli aveva trasferito il permutante evitto, ma potrà chiedere al contraente inadempiente la restituzione della cosa data o il valore della cosa ricevuta; nel primo caso, il rapporto sarà risolto definitivamente, mentre, nel secondo caso, si trasformerà in un rapporto bilaterale di scambio tra cosa e prezzo, sia pure ragguagliato al valore di un altro bene, cioè in un rapporto di compravendita.

È, peraltro, possibile limitare gli effetti della garanzia per il difetto o l'assoluta carenza di una o di tutte le attribuzioni traslative; si potrà, cioè, prevedere in capo ad alcuno o a tutti i contraenti una limitazione volta ad attribuire soltanto il diritto al valore della cosa ricevuta.

Tale limitazione potrà, altresì, ricavarsi implicitamente, dal contesto delle pattuizioni contrattuali.

Risulta, così, dimostrata, con riguardo alla permuta a catena, la possibilità che un contratto plurilaterale senza comunione di scopo continui a produrre degli effetti giuridici tra le parti rimanenti, nell'ipotesi del venir meno del

vincolo di una parte, e ciò considerando quell'originario contratto plurilaterale come un contratto ormai bilaterale, e, quindi, produttivo di effetti tra le parti, se e nella misura in cui lo sarebbe stato, qualora fosse stato stipulato, sin dall'origine, da alcune soltanto delle parti di un possibile rapporto giuridico plurilaterale.

6. **STRUTTURA.** Ma vi è un'altra possibilità. Il permutante evitto potrebbe decidere di non chiedere sia il valore della cosa evitta, né la restituzione della cosa data, preferendo ordinare al destinatario della sua attribuzione traslativa di revocare l'attribuzione al contraente inadempiente e di rivolgerla allo stesso permutante evitto.

Se, infatti, si procede nella analisi della permuta a catena, ci si accorge che, all'interno della sua struttura, è presente anche quella della delegazione⁽¹²⁾.

A, infatti, trasferisce a B, nella oggettiva considerazione che B trasferisca a C e che C trasferisca ad A; quindi A, non solo trasferisce a B, ma, contestualmente, delega B a trasferire a C, titolando la delega con riferimento al rapporto di valuta tra A e C.

Così, la carenza della attribuzione da C ad A, legittima il delegato B a chiedere la restituzione della sua attribuzione a C, facendo valere il difetto del rapporto di valuta.

A questo punto rimarrebbe senza una adeguata giustificazione causale la prima attribuzione di A in favore di B, avvenuta proprio nell'oggettiva considerazione delle altre due; A può, peraltro, anziché chiedere la restituzione della cosa data a B, ordinare a quest'ultimo

(12) Sulla delegazione cfr., in dottrina, GRECO, voce «Delegazione (dir. civ.)», nel *Noviss. Digesto it.*, V, Utet, 1960; RESCIGNO, voce «Delegazione (dir. civ.)», in *Enc. del dir.*, XI, Giuffrè, 1962, 929; MANCINI, *La delegazione*, nel *Trattato Rescigno*, 9, Utet, 1984; BOTTIGLIERI, voce «Delegazione», in *Enc. giur. Treccani*, X, Ed. Enc. it., 1989; MAGAZZÙ, voce «Delegazione», nel *Digesto IV ed., Disc. priv., sez. civ.*, V, Utet, 1989; BIANCA, *Diritto civile*, 4, *L'obbligazione*, Giuffrè, 1990; BRICCIA, *Le obbligazioni*, nel *Trattato Iudica-Zatti*, Giuffrè, 1991; GIACOBBE, *Delegazione, expromissione, accollo*, nel *Commentario Scialoja-Branca*, Zanichelli-Foro it., 1992, sub artt. 1268-1276.

di rivolgere a suo favore l'attribuzione traslativa originariamente destinata a C: tale *iussum* verrà adempiuto da B con un atto unilaterale traslativo di natura giuridica diversa da quella sopra esaminata, nel caso dell'attribuzione dal terzo allo stipulante, in quanto si tratta di un atto traslativo non autonomo, ma con funzione solutoria di un rapporto giuridico preesistente e, cioè, di un pagamento traslativo.

Anche in questa ipotesi, il rapporto da plurilaterale si trasforma in bilaterale, idoneo a far sorgere in capo a B un obbligo di dare a favore di A.

Nella prima ipotesi di conservazione del contratto, il rapporto plurilaterale tra A, B e C, a seguito dell'inadempimento di C e della restituzione da B ad A, si trasforma in un rapporto di compravendita tra B e C; nella seconda ipotesi, il rapporto plurilaterale tra A, B e C, si trasforma in un rapporto di permuta bilaterale con effetti in parte reali ed in parte obbligatori tra A e B, per il quale permane efficace l'attribuzione traslativa di A, mentre B diventa obbligato a rivolgere a favore di A la sua attribuzione originariamente destinata a C.

Anche la seconda ipotesi di conservazione del contratto può essere prevista, esplicitamente o implicitamente, dalle parti dell'originario rapporto giuridico plurilaterale, nel senso di stabilire che, in caso di carenza di una attribuzione traslativa, il permutante evitto ha soltanto diritto di pretendere che venga rivolta a suo favore l'attribuzione originariamente destinata al permutante inadempiente.

Occorre, peraltro, precisare che, nel rapporto giuridico plurilaterale della permuta a catena, la struttura della delegazione è presente non soltanto nel senso della delega di A verso B a favore di C, in quanto, contestualmente e reciprocamente, ciascun soggetto del rapporto è, ad un tempo, delegante, delegato e delegatario, salvo che non risulti una diversa volontà delle parti. Così, esemplificando, A, su delega di C, trasferisce a B il bene a; B, su delega di A, trasferisce a C il bene b; C, su delega di B, trasferisce ad A il bene c.

Inoltre, la struttura della delegazione è presente nella permuta a catena con la particolarità che il delegante ordina al delegato non di pagare al delegatario delle somme direttamente conteggiabili al delegante, né di obbligarsi

nei confronti del delegatario, ma di trasferire direttamente a quest'ultimo un bene, diverso dal danaro, proprio del delegato; si tratta, quindi, di una delegazione non meramente obbligatoria, ma direttamente traslativa a favore del delegatario, pur non essendo una delegazione di pagamento; è, infine, una delegazione, nella quale l'ordine del delegante è contestuale all'attribuzione esecutiva dal delegato al terzo.

7. **DISCIPLINA GIURIDICA.** L'analisi strutturale della permuta a catena condurrebbe, così, l'indagine verso l'istituto della delegazione, che, pure, si presta ad essere inquadrato nell'ambito del rapporto giuridico plurilaterale senza comunione di scopo.

Sembra, peraltro, opportuno completare l'indagine sulla permuta a catena, sotto il profilo della disciplina applicabile ed in particolare dell'analisi delle norme dettate in tema di compravendita suscettibili di applicazione analogica e sotto il profilo della possibilità di prevedere il meccanismo della retroattività reale anche nell'ipotesi dell'unico contratto plurilaterale, oltre che in quella della permuta a favore di terzo sospensivamente condizionata al trasferimento dal terzo allo stipulante.

Sotto il primo profilo, la permuta a catena può essere, sia un contratto ad effetti reali immediati, sia un contratto ad effetti reali, in tutto o in parte, differiti: ad esempio A, trasferisce in permuta, con patto di riservato dominio, a B l'area edificabile alfa; B trasferisce in permuta a C alcune unità dell'erigendo fabbricato; C trasferisce in permuta, con patto di riservato dominio, ad A un altro bene immobile di rilevante valore.

La realtà dei traffici commerciali è, anzi, assai spesso fatta di operazioni triangolari come quella sopra esemplificata, spesso stipulate nella forma di più contratti preliminari, collegati o meno a seconda delle ipotesi; ne discende l'opportunità della presente indagine, in quanto l'individuazione certa della disciplina applicabile mette a disposizione dei privati uno strumento negoziale ulteriore rispetto a quelli solitamente praticati.

L'analisi delle norme dettate in tema di compravendita, suscettibili di applicazione analogica alla permuta a catena, va condotta distin-

guendo due gruppi di norme: il primo gruppo ricomprende quelle norme nelle quali il prezzo costituisce un presupposto essenziale: cfr. artt. 1474, 1498, 1499, 1518, 1531-1536, 1540 cod. civ.; in queste ipotesi, l'applicazione analogica è assolutamente preclusa; il secondo gruppo è costituito da quelle norme, nelle quali il prezzo non è un presupposto essenziale e può, nella disciplina della permuta a catena, essere sostituito dalla cosa, ovvero, laddove si prevede una riduzione di prezzo – cfr. artt. 1480, 1484, 1489, 1492 cod. civ. – da una indennità; in queste ipotesi, l'applicazione analogica è possibile, tenendo, peraltro, sempre presente la natura di rapporto giuridico plurilaterale della permuta a catena.

In particolare, merita un approfondimento l'applicazione analogica della disciplina del patto di riscatto⁽¹³⁾ e della normativa sul fallimento.

È infatti possibile che uno dei permutanti si riservi il diritto di riavere, nel termine di due o cinque anni (cfr. art. 1501 cod. civ.), la proprietà della cosa trasferita mediante la dichiarazione di riscatto, con valore di retroattività reale (cfr. art. 1504 cod. civ.), indirizzata a tutti gli altri permutanti, e la restituzione della cosa ricevuta, delle spese contrattuali, di quelle per le riparazioni necessarie e delle spese utili nei limiti dell'aumento di valore della cosa.

Anche in questa ipotesi, occorre verificare se l'esercizio del diritto di riscatto da parte di uno dei permutanti risolva per intero il rapporto giuridico plurilaterale, di modo che ciascuno dei permutanti ritorni nella titolarità del bene originario.

Certamente l'esercizio del diritto di riscatto risolve due trasferimenti: quello da C riscattante verso A, avente ad oggetto il bene c, e quello da B verso C, avente ad oggetto la restituzione del bene b ricevuto da C; ma la natura giuridica del meccanismo proprio del riscatto: – condizione risolutiva o esercizio di un potere di revoca del contratto, a seconda delle diverse impostazioni dottrinali –, fa sì che, in mancanza di una diversa previsione contrattuale, la risoluzione si estenda immediatamente anche al-

l'altro trasferimento, quello da A, riscattato, verso B, avente ad oggetto il bene a, salvo che lo stesso A non rinunci, in un congruo termine, all'effetto risolutivo in suo favore, ordinando a B di rivolgere a suo vantaggio l'attribuzione restituita da C.

È, però, possibile che le parti prevedano, sin dall'origine, implicitamente od esplicitamente, questa conseguenza, nel senso di stabilire che l'esercizio del diritto di riscatto trasforma l'originario rapporto plurilaterale in un rapporto di permuta bilaterale con effetti in parte reali ed in parte obbligatori tra A e B, per il quale permane efficace l'attribuzione traslativa di A, mentre B diventa obbligato a rivolgere a favore di A la sua attribuzione originariamente destinata a C.

Quanto, poi, all'applicazione analogica alla permuta a catena della normativa sul fallimento del venditore⁽¹⁴⁾, dall'art. 72, comma 4°, della l. fall. (d.r. 163.1942, n. 267) deriva che se la cosa data in permuta da C, permutante fallito, è già passata in proprietà di A, il contratto non si scioglie; se, invece, il trasferimento non è avvenuto, A, se B ha già trasferito e consegnato a C il proprio bene, può insinuarsi al passivo per l'equivalente pecuniario del bene b, ricevuto da C; se, invece, B non ha, ancora, trasferito e consegnato la cosa, A può ordinare a B o di eseguire la prestazione per potersi insinuare al passivo per l'equivalente pecuniario, o di sospendere l'esecuzione della prestazione, spettando, in questa ipotesi, al curatore la scelta tra l'esecuzione o lo scioglimento, del permutante fallito, dal contratto.

Anche in questo caso, lo scioglimento del permutante fallito dal contratto, attribuisce ad A la scelta tra chiedere a B la restituzione del bene da questi ricevuto, o di rivolgere a suo favore la prestazione originariamente destinata a C, salvo che dall'interpretazione del contratto non possa desumersi la risoluzione dell'intero rapporto o la sua trasformazione in un rapporto bilaterale tra A e B, con esclusione di ogni facoltà di scelta in capo ad A.

Quanto, infine, alla possibilità di prevedere il meccanismo della retroattività reale anche

⁽¹³⁾ Sulla vendita con patto di riscatto cfr., per tutti, in dottrina, CAPOZZI, *op. cit.*, 145 ss.

⁽¹⁴⁾ Sull'applicazione di questa normativa al contratto tipico di permuta, cfr. CAPOZZI, *op. cit.*, 239 s.

nell'ipotesi dell'unico contratto plurilaterale, oltre che in quella della permuta a favore di terzo sospensivamente condizionata al trasferimento dal terzo allo stipulante, la risposta positiva discende, oltre che dalle conclusioni raggiunte dalla dottrina e dalla giurisprudenza in tema di deducibilità in condizione del concreto adempimento di una delle prestazioni concordate⁽¹⁵⁾, anche dalla possibile configurazione del contratto di permuta a catena, in base alla volontà delle parti, come fusione corrispettiva di tre negozi unilaterali, ciascuno dei quali è produttivo dell'effetto traslativo nella oggettiva considerazione delle altre due attribuzioni, che costituirebbero, così, la contropartita richiesta da ciascun negozio per la definitiva produzione dell'effetto traslativo suo proprio.

(15) Sull'argomento, cfr. AMADIO, *La condizione di inadempimento. Contributo alla teoria del negozio condizionato*, Cedam, 1996. Nel senso dell'ammissibilità cfr., in dottrina, MARMOCCHI, *Della condizione di adempimento della prestazione*, in *Riv. notar.*, 1983, 482; PATTI, *La condizione di adempimento*, in *Vita not.*, 2000, 1163, e, in giurisprudenza, CASS., 8.2.1963, n. 226, in *Mass. Foro it.*, 1963; CASS., 8.11.1967, n. 2701, *ivi*, 1967; CASS., 10.10.1975, n. 3229, *ivi*, 1975; CASS., 29.9.1977, n. 259, *ivi*, 1977; CASS., 17.1.1978, n. 192, *ivi*, 1978; CASS., 16.2.1983, n. 1181, *ivi*, 1983; CASS., 8.8.1990, n. 8051, *ivi*, 1990; CASS., 12.10.1993, n. 10074, *ivi*, 1993; CASS., 3.3.1997, n. 1842, *ivi*, 1997; *contra*, isolatamente, CASS., 24.6.1993, n. 7007, *ivi*, 1993.