

Come si fanno i contratti?

written by Redazione | 19/06/2022



Come scrivere un contratto: la forma, gli elementi essenziali, il contenuto da cui partire. Il contratto scritto e quello verbale.

Paradossalmente, quando si pensa a **come si fanno i contratti**, si ritiene che ci si debba armare necessariamente di carta e penna, possibilmente anche della consulenza di un avvocato.

In realtà, nella pratica di tutti i giorni, concludiamo numerosi contratti senza neanche saperlo, in modo informale e senza tanti accorgimenti. Quando compriamo il giornale, quando paghiamo la spesa al supermercato, quando saliamo su un mezzo pubblico stiamo concludendo un contratto. Il contratto infatti non è altro che l'incontro tra la volontà di due o più parti con cui queste regolano i loro rapporti commerciali. Tutto ciò che si richiede affinché ci sia un contratto è quindi un accordo. Tale accordo non deve essere necessariamente scritto.

Se si vuole però mettere "nero su bianco" ogni aspetto dell'intesa, bisognerà essere specifici e chiari, in modo da non creare le basi per eventuali equivoci che poi potrebbero portare a sicure liti giudiziali. Ecco perché è bene leggere questa

breve guida su **come si fanno i contratti**: ti forniremo le conoscenze di base (che poi sono anche quelle essenziali) su come si scrive un qualsiasi contratto.

Quali sono le regole per fare un contratto?

Da quanto abbiamo appena detto gli elementi caratterizzanti un contratto sono:

- il **consenso delle parti** che deve convergere sugli stessi aspetti;
- la **natura economica** degli interessi in gioco.

Non sarebbe infatti un contratto un atto di matrimonio o il riconoscimento di un figlio. Non lo è neanche un testamento.

Detto ciò, le regole generali da rispettare per **fare un contratto** sono pochissime, peraltro facilmente intuibili. Potrà sembrare banale, ma la verità è che la legge lascia, di regola, libere le parti di decidere **come fare i contratti**. Questo principio si chiama «**autonomia negoziale**»: il nostro ordinamento concede cioè ai privati cittadini la libertà (salvo rare eccezioni) di regolare sia il **contenuto** del contratto (stabilendo gli assetti degli interessi per come queste meglio credono), sia la sua **forma** (ossia il modo in cui viene stilato).

Il contenuto del contratto

Questo significa che, sotto l'aspetto del **contenuto** il contratto può essere:

- uno di quelli regolati dalla legge (cosiddetti **contratti tipici**) come la vendita, la locazione, il mutuo, ecc.;
- un modello completamente nuovo, nato dalla fantasia dei privati (cosiddetti **contratti atipici**), il quale deve però rispettare solo alcuni limiti non potendo generare un assetto contrario a norme imperative di legge, all'ordine pubblico, al buon costume.

In alcuni casi, la legge fissa alcuni elementi del contenuto del contratto che le parti non possono derogare: ad esempio, nella locazione ad uso abitativo, la durata non può essere inferiore a determinati limiti; nei contratti di mutuo, gli interessi non possono essere usurari, ecc.

La forma del contratto

Sotto l'aspetto della forma, il contratto può essere, a seconda della volontà delle parti:

- **verbale o scritto** e, in questo secondo caso, può essere concluso con una semplice scrittura privata, con un atto notarile o con una scrittura privata autenticata dal pubblico ufficiale (un notaio ad esempio);
- concluso con un semplice **comportamento tacito** (come il fatto di salire su un treno o il portare sulla cassa la merce presa sugli scaffali).

In alcuni casi, è necessario rispettare una determinata **forma**, ma solo laddove richiesta dalla legge. Così, ad esempio:

- gli atti di compravendita immobiliare, la costituzione di servitù o diritti di superficie richiede l'atto notarile;
- le donazioni di non modico valore richiedono l'atto notarile e la presenza di almeno due testimoni;
- i contratti con la banca richiedono l'atto scritto, anche la semplice scrittura privata. Se però il mutuo è stipulato dinanzi al notaio, esso vale come "titolo esecutivo", il che significa che, in caso di mancato pagamento, la banca può procedere direttamente al pignoramento senza bisogno di fare prima causa al debitore;
- i contratti di affitto devono essere scritti e registrati.

Quali sono gli elementi essenziali del contratto?

Affinché si possa parlare di un contratto è necessario che vi siano i seguenti requisiti:

- l'indicazione dei **soggetti** che intendono obbligarsi con il contratto;
- **l'accordo tra le parti**: quindi ci deve essere una proposta e un'accettazione, concluse come detto anche in forma tacita;
- l'indicazione dello **scopo** perseguito dalle parti (la cosiddetta "**causa**"): ad esempio, la consegna di una somma di denaro per realizzare un prestito o per concludere una vendita;

- l'indicazione dell'**oggetto** su cui verte il contratto: una casa, un libro, una consulenza medica, ecc..

Cosa indicare in un contratto

È chiaro che se il contratto è **verbale**, ciò che conta è che le parti si accordino su tutti gli elementi del contratto. Non sarebbe valido un accordo con cui le parti hanno preso posizione solo sugli aspetti principali del contratto, ma poi restano da regolamentare una serie di ulteriori aspetti, anche se marginali.

Non si potrà mai perfezionare un accordo generico.

Se invece il contratto è **scritto**, saranno da indicare innanzitutto gli aspetti essenziali che abbiamo indicato al paragrafo precedente.

Quindi, bisognerà specificare:

- le parti: nome, cognome, possibilmente ogni altro dato di identificazione (residenza, data di nascita, codice fiscale);
- il tipo di contratto: vendita, donazione, locazione, mutuo, deposito, ecc.;
- l'oggetto su cui verte il contratto: ad esempio, nel caso della vendita, la cosa che viene trasferita (una casa con l'indicazione delle particelle, confini, ecc.) e il prezzo che bisogna corrispondere; nel caso di un deposito, il bene che viene consegnato al depositario, ecc..

Dopodiché l'atto dovrà essere **firmato** e preferibilmente **datato**. Se si vuole dare al contratto una "data certa" - in modo che possa essere opponibile anche ai terzi - andrà autenticato o registrato all'Agenzia delle Entrate.

Nel contratto vanno **indicati tutti gli accordi presi dalle parti**. Non è necessario usare formule sacramentali: la legge non richiede neanche l'uso di parole tecniche, per quanto il gergo legale, se usato in modo preciso, evita fraintendimenti e contestazioni future.

Il più delle volte, è sempre meglio far leggere un contratto a un avvocato affinché possa limare tutte le imperfezioni che i privati non esperti potrebbero commettere.

Il contratto deve essere registrato?

In generale, nessun contratto deve essere registrato (salvo qualche eccezione come la locazione, la donazione di non modico valore, gli atti di compravendita immobiliare). La registrazione serve per dare al contratto una data certa, che di solito serve per opporre l'accordo a terzi e soprattutto al fisco.

Tuttavia, la certezza della data può essere attribuita anche con lo scambio di una **PEC** oppure attraverso una raccomandata: in tal caso, il contratto viene scritto e indirizzato a una delle due parti che farà attenzione a conservarlo sigillato, atteso che il timbro postale è prova legale della data.

Per il contratto ci vuole il notaio?

Come anticipato, il notaio non è quasi mai necessario per scrivere un contratto, potendo essere compilato direttamente dalle parti che poi, eventualmente, potranno ricorrere al notaio, se lo intendono, solo per fare autenticare le firme. L'**autentica della firma** sul contratto serve per evitare contestazioni in merito all'autenticità della stessa, sicché nessuna parte un domani potrà dire che non si tratta della propria grafia.

Contratto con email o messaggi

In generale ogni scritto, anche telematico, che regolamenti in modo dettagliato tutti gli elementi del contratto può considerarsi esso stesso un contratto. Così ad esempio una serie di email con cui due soggetti pervengono gradatamente a un determinato accordo possono, nel loro complesso, essere considerate un contratto (si parla di **contratto a formazione progressiva**). Oggi, la giurisprudenza sta riconoscendo valore legale anche alle email semplici e così anche agli sms e alle chat: tutti questi strumenti possono essere la prova di un accordo stretto tra le parti, salvo si riesca a contestare la loro genuinità.

Contratto: da cosa partire?

Chi non sa come iniziare a scrivere un contratto può anche affidarsi a un modello prestabilito ricavato dal web per poi personalizzarlo secondo le proprie esigenze.

Come si scrive un contratto