

## Ritardo nell'adempimento, conditions e warranties nei contratti inglesi e irlandesi

29 Gennaio 2021  
Serena De Palma

### Indice:

1. Distinzione tra *conditions* e *warranties* nel diritto dei contratti regolati dal diritto inglese e irlandese
2. Ritardo nell'adempimento e *condition* nel contratto
3. Rimedi in caso di *wording* inefficace delle previsioni contrattuali
4. Conclusioni

### 1. Distinzione tra *conditions* e *warranties* nel diritto dei contratti regolati dal diritto inglese e irlandese

Negli ordinamenti di *common law* in generale e, nello specifico, in Inghilterra, Galles e Irlanda, interpretare un termine contrattuale come *condition* o, alternativamente, come *warranty*, porta conseguenze molto diverse sul piano giuridico.

**Se uno dei contraenti è inadempiente rispetto a un termine qualificabile come *condition*, la parte adempiente ha diritto, alternativamente, a risolvere il contratto e chiedere il risarcimento del danno oppure a proseguire nell'esecuzione del contratto.**

Il meccanismo appena descritto presenta delle evidenti analogie con il *termine essenziale* del nostro ordinamento giuridico, il cui mancato rispetto legittima la parte adempiente a risolvere di diritto il contratto. Nel diritto inglese e irlandese, la risoluzione del contratto per inadempimento di *condition* contrattuali viene definita *repudiation (of contract)* e l'inadempimento che l'ha originata *repudiatory breach*.

### 2. Ritardo nell'adempimento e *condition* nel contratto

Nei mesi di pandemia molti contratti hanno sofferto ritardi nell'adempimento degli obblighi contrattuali dovuti anche alle restrizioni portate dall'emergenza sanitaria.

Dal mio osservatorio irlandese ho avuto modo di valutare contratti di appalto e di fornitura che avevano subito ritardi importanti e contro i quali i clienti chiedevano di intervenire per tutelare la propria posizione.

**In Irlanda, come in molti altri sistemi di *common law*, i contratti vengono interpretati dai giudici in modo letterale, secondo la teoria c.d. dei “*four corners*” cioè i quattro angoli del documento contrattuale. La conseguenza è che nel contratto rileva quanto dai suoi termini è espressamente previsto (oltre ai termini di legge di tacita applicazione – c.d. *implied terms*), senza dare spazio ad ulteriori elementi o diverse interpretazioni.**

**Il ritardo nell’adempimento assume rilevanza e determina conseguenze nella misura in cui il rispetto dei tempi per l’adempimento è espressamente individuato come *condition* nell’ambito del contratto.**

Infatti, il semplice fatto di prevedere un termine temporale per l’adempimento di un obbligo contrattuale nella maggior parte dei casi non lo rende interpretabile come *condition* ma come *warranty*. Anche individuare la data prevista per l’adempimento come *completion date* o *closing date* non vi aiuterà a uscire dall’impasse.

**Affinché il termine temporale sia interpretato come *condition*, deve essere utilizzato un *wording* specifico quale, ad esempio, l’espressione “*time is of the essence*”. Se il termine temporale è espresso come *condition*, il suo mancato rispetto conferisce la facoltà alla parte adempiente di risolvere il contratto (*to repudiate the contract*) e richiedere il risarcimento del danno, che sarà quantificato nell’ottica di reintegrare la parte adempiente nella condizione in cui si sarebbe trovata se il contratto fosse stato correttamente adempiuto.**

### **3. Rimedi in caso di *wording* inefficace delle previsioni contrattuali**

Cosa si può fare nel caso il *wording* del contratto renda una previsione interpretabile come *warranty* e non come *condition*? In questo caso, come sappiamo, la parte adempiente non ha facoltà di risolvere il contratto, ma unicamente di richiedere il risarcimento del danno causato dall’inadempimento.

**Si può tuttavia tentare di “fabbricare” un termine essenziale inviando una comunicazione - che chiameremo “*time-of-the-essence letter*” - al contraente ritardatario e inadempiente, concedendogli un termine ragionevole per adempiere. In questo caso sarà probabilmente un *barrister*, incaricato e istruito dal *solicitor*, a redigere la *time-of-the-essence letter*.**

Il *barrister* è il tecnico delle udienze e conosce l’orientamento dei giudici, competenze che saranno fondamentali per predisporre una comunicazione funzionale a un eventuale contenzioso giudiziario e che sia in grado di “reggere” alla disamina del giudice (*to hold up in court*).

Nonostante tutto, tuttavia, nessuna costruzione posteriore al contratto darà certezza rispetto all’aver con successo integrato i termini del contratto originario, né potrà annullare il rischio di risultare posticcia e non convincente agli occhi del giudice. Un contratto vincolante che non tutela efficacemente uno dei contraenti, nasce un po' come *lame duck* (anatra zoppa). Per questa ragione è sempre importante che il contratto sia revisionato accuratamente nella fase negoziale e modificato, se necessario, prima della sua sottoscrizione.

#### 4. Conclusioni

Il sistema di *common law* può sembrare rigido, ma tutto considerato offre molte garanzie in termini di trasparenza, non prestando il fianco a interpretazioni fantasiose delle previsioni contrattuali (teoria dei “*four corners*”) e riducendo in questo modo anche il rischio di contenzioso giudiziario.

Il *solicitor* infatti, una volta esaminato il contratto, avrà chiaro se il medesimo tutela il cliente in modo efficace e saprà suggerire le azioni da intraprendere – in ogni caso **non avvierà il cliente sulla strada del contenzioso giudiziario se il contratto non lo consente** (anche) per via del *wording* delle previsioni contrattuali.

Il *barrister*, la cui competenza è complementare a quella del *solicitor*, potrà chiarire gli scenari di eventuali contenziosi giudiziari originati dal contratto e fare ipotesi sulle possibilità di successo in tribunale, sulla base della giurisprudenza (*case law*) e delle prassi seguite dai giudici in casi analoghi. Il fatto che il sistema sia rigido e tutto sommato *predictable*, offre una garanzia di primaria importanza, vale a dire quella che non tutti i contenziosi si trasformano in procedimenti giudiziari solo perché è consentito farlo.

**TAG:** *Irlanda, Regno Unito, contratti*

---

#### Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre

*copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.*