

IL CONTENUTO MINIMO DEI CONTRATTI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI DA COSTRUIRE

SOMMARIO: 1. Premessa. — 2. Funzione e natura giuridica delle prescrizioni sul contenuto dei contratti. — 3. Le conseguenze della violazione delle prescrizioni di contenuto dei contratti. Profili generali. — 4. La tesi della responsabilità del costruttore. — 5. Il diritto di « ripensamento », o di recesso unilaterale dell'acquirente. — 6. La tesi dell'obbligo di rinegoziazione del contratto. — 7. La tesi dell'integrazione del contratto. — 8. La tesi della nullità relativa del contratto. — 9. Conseguenze della violazione delle singole previsioni dell'art. 6.

1. — In esecuzione della delega contenuta nella l. 2 agosto 2004, n. 210, il Governo ha approvato il d. legisl. 20 giugno 2005 n. 122, contenente disposizioni a tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili (*rectius*: fabbricati) da costruire. Provvedimento, questo, che interviene a chiusura di un dibattito dottrinale più che trentennale in punto di tutela degli acquirenti di case da edificare ⁽¹⁾, e che si inserisce nel contesto di una legislazione per lo più di derivazione comunitaria e per tale motivo conosciuta come « diritto privato europeo », finalizzata alla tutela del « contraente debole » in presenza di squilibri, più o meno rilevanti, nelle posizioni contrattuali ⁽²⁾. D'altra parte, la nuova disciplina trae in buona misura la propria ispirazione dalla legi-

⁽¹⁾ Cfr., tra i più risalenti contributi sul tema, RUGGIERO, *Per la tutela dell'acquirente di alloggio in costruzione*, in *R. not.*, 1972, p. 1090 ss.; BENACCHIO, *Commento al progetto di legge sul condominio in fase di attuazione*, in *R. not.*, 1972, p. 1087 ss.; BIANCA, *Notazioni per una disciplina particolare in tema di vendita di case*, in *G. it.*, 1974, IV, c. 15 ss.; FIAN-DACA-ARMATI-FERRO, *Le garanzie degli acquirenti di case di abitazione nei confronti dei promotori e costruttori*, in *R. not.*, 1976, p. 588.

Cfr. anche il progetto di l. n. 589 del 22 novembre 1972, presentato dai senatori Carra-ro e Follieri, relativo tra l'altro ai contratti di vendita di porzioni di edifici da costruire, pubblicato in *R. not.*, 1972, p. 1090 ss.

⁽²⁾ Nell'ambito della nuova legislazione con finalità di riequilibrio delle posizioni contrattuali, si possono indicare: gli artt. 115 ss., 121 ss. del d. legisl. 1 settembre 1993, n. 385, con la disciplina, ivi contenuta, della trasparenza delle condizioni contrattuali nei contratti bancari; la l. 6 febbraio 1996, n. 52, che ha introdotto i nuovi artt. 1469-*bis* e seguenti del codice civile, in tema di contratti del consumatore; il d. legisl. 15 gennaio 1992, n. 50, sui contratti negoziati fuori dei locali commerciali; il d. legisl. 17 marzo 1995, n. 111, contenente disciplina dei contratti turistici; il d. legisl. 24 febbraio 1998, n. 58, con riferimento ai contratti di intermediazione finanziaria; la l. 18 giugno 1998, n. 192, in tema di subfornitura nelle attività produttive; il d. legisl. 9 novembre 1998, n. 427 sui contratti di multiproprietà; la l. 30 luglio 1998, n. 281, sui diritti dei consumatori e degli utenti; il d. legisl. 9 novembre 1998, n. 427, in tema di multiproprietà; il d. legisl. 22 maggio 1999, n. 185, sulla protezione del consumatore nei contratti a distanza; il d. legisl. 15 febbraio 1999, n. 65, che ha modificato la disciplina del contratto di agenzia; il d. legisl. 2 febbraio 2002, n. 24, in tema di vendita di beni di consumo e relative garanzie; il d. legisl. 9 ottobre 2002, n. 231, in tema di ritardi di pagamenti nelle transazioni commerciali; la l. 6 maggio 2004, n. 129, sul contratto di affiliazione commerciale (*franchising*).

slazione francese — che è sicuramente la più avanzata in materia — a tutela degli acquirenti di immobili da costruire, quale contenuta negli artt. L261-1 e seguenti del *Code de la construction et de l'habitation (partie législative)*; e negli artt. R261-1 e seguenti del medesimo *Code (partie réglementaire)* ⁽³⁾. La prestazione di garanzia ad opera del costruttore quale requisito di validità del contratto (artt. 2 e 3 del decreto), e l'imposizione di requisiti minimi del relativo contenuto (art. 6), che costituiscono il nucleo centrale delle nuove tutele assicurate all'acquirente ⁽⁴⁾, derivano per l'appunto dal modello francese, pur con significative differenze (la mancanza, nell'ordinamento italiano, di un divieto, in capo al costruttore, di ricevere acconti al di fuori della procedura regolamentata; l'assenza di sanzioni penali ed interdittive a carico del costruttore; la mancata previsione dell'intervento notarile obbligatorio, e quindi della forma dell'atto pubblico *ad substantiam* ⁽⁵⁾), che pregiudicano gravemente l'effettività dei nuovi strumenti di protezione. Atteggiamento — questo del legislatore italiano — probabilmente motivato dalla volontà politica di non incidere eccessivamente sulla « competitività » del comparto dell'edilizia, oltre che dall'inconfessata debolezza rispetto ad un fenomeno di grande diffusione — la simulazione, per ragioni fiscali, del prezzo di compravendita — che sarebbe stato peraltro agevole contrastare proprio seguendo l'esempio del legislatore d'oltralpe. Che è poi la stessa ragione che ha impedito, finora, il diffuso utilizzo di quell'altra importante tutela, introdotta ormai da quasi un decennio, costituita dalla trascrizione del contratto preliminare ⁽⁶⁾, che pur rappresenta un complemento indispensabile delle nuove misure a protezione dell'acquirente: sia per l'effettività che il controllo preventivo di legalità, ope-

⁽³⁾ Sulla disciplina francese, cfr. VELLA, *La tutela dell'acquirente di immobili da costruire nel diritto francese: spunti per il notariato italiano*, in *Vita not.*, 1998, p. 621; ALDRIN, *Modalità di protezione degli acquirenti d'immobile da costruire. Regole e principi dell'esperienza francese*, in *Atti del convegno Paradigma*, Milano, 15 aprile 2005.

⁽⁴⁾ Altre misure a tutela dell'acquirente, contenute nel decreto legislativo, presentano invece profili di originalità rispetto al modello d'oltralpe: si pensi all'assicurazione obbligatoria della responsabilità civile ex art. 1669 c.c. (art. 4); al diritto al frazionamento del mutuo fondiario e dell'ipoteca, attribuito nei confronti della banca all'acquirente o promissario acquirente (art. 7); al divieto per il notaio di stipulare l'atto definitivo di compravendita di immobili da costruire in assenza di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca, o di cancellazione del pignoramento (art. 8); al diritto di prelazione dell'acquirente o promissario acquirente in caso di vendita forzata (art. 9); alle limitazioni in tema di revocatoria fallimentare (art. 10) e della facoltà di scioglimento ad opera del curatore (art. 11).

⁽⁵⁾ Per un confronto con la ben più incisiva disciplina francese, cfr. PETRELLI, *Gli acquirenti di immobili da costruire*, Milano, 2005, p. 7 ss.

⁽⁶⁾ Per l'incidenza del fenomeno della simulazione del prezzo sul mancato utilizzo della trascrizione del preliminare, cfr. COSTOLA, *Verso nuove forme di tutela degli acquirenti di immobili da costruire: la legge delega 2 agosto 2004, n. 210 (prima parte)*, in *Studium Iuris*, 2004, p. 1494; BOZZA-CANZIO, *Il privilegio che assiste i crediti del promissario acquirente*, in *D. fall.*, 1997, I, p. 358; DI MAJO, *La « normalizzazione » del preliminare*, in *Corr. giur.*, 1997, p. 132.

rato dal notaio, assicurerebbe alla disciplina di tutela ⁽⁷⁾, sia perché la trascrizione del preliminare rappresenterebbe l'unico strumento a garanzia dell'acquirente a fronte del sopravvenire di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (sequestri, domande giudiziali, ipoteche e simili: rispetto ai quali la garanzia fideiussoria *ex artt. 2 e 3* del decreto non assicura alcuna tutela, essendo prevista l'escussione solo in caso di pignoramento o di procedure concorsuali) ⁽⁸⁾.

Fermando l'attenzione sulle norme in tema di garanzia obbligatoria e di contenuto minimo del contratto, merita innanzitutto evidenziare che le relative previsioni del decreto legislativo rispondono a diverse *rationes*, ed a diverse esigenze di tutela degli acquirenti, e non sono quindi riconducibili ad un fondamento unitario. In particolare, mentre la fideiussione disciplinata dagli artt. 2 e 3 (richiesta a pena di nullità relativa del contratto) ha la funzione di assicurare una tutela recuperatoria all'acquirente, in relazione alle somme dallo stesso anticipate al costruttore fino al momento del trasferimento della proprietà, le prescrizioni di contenuto di cui all'art. 6 sono finalizzate a rendere il più possibile determinata la prestazione costruttiva avente ad oggetto il fabbricato da edificare, gli obblighi assunti dall'acquirente e lo stato di fatto e di diritto dell'immobile. Le stesse previsioni dell'art. 6 sono alquanto eterogenee ed hanno, come si vedrà, *rationes* differenti le une rispetto alle altre; il che ha reso impossibile disciplinare, in modo unitario, i *rimedi a fronte della loro inosservanza*. Il presente lavoro si concentra su quest'ultimo profilo, al precipuo fine di individuare — nell'assenza di una specifica previsione normativa sul punto — le conseguenze della violazione delle prescrizioni sul contenuto minimo dei contratti.

2. — L'articolo 6 del decreto legislativo dispone che il contratto (preliminare, o altro contratto contemplato negli artt. 1 e 2 del decreto), deve avere

⁽⁷⁾ Basti pensare al fatto che — in assenza del controllo notarile di legalità — il costruttore in mala fede potrebbe semplicemente astenersi dal prestare fideiussione e percepire nel contempo gli acconti pattuiti, contando sul fatto che a fronte di tale comportamento non sono previste sanzioni penali o amministrative, e che il rimedio della nullità relativa, sancito dall'art. 2, comma 1°, del decreto in commento, sarebbe ben poco efficiente a tutela dell'acquirente e del suo obiettivo di recuperare quanto pagato.

Sul controllo notarile di legalità, cfr. tra gli altri DONISI, *L'art. 28 della legge notarile: baricentro della professione*, in *Rass. d. civ.*, 2003, p. 75; CASU, *Controllo di legalità*, in *Dizionario enciclopedico del notariato, Aggiornamento*, V, Roma, 2002, p. 161; CASU, *Funzione notarile e controllo di legalità*, in *R. not.*, 1998, p. 561; IRTI, *Ministero notarile e rischio giuridico dell'atto*, in *R. not.*, 1996, p. 335; PETRELLI, *Atto pubblico e scrittura privata autenticata: funzione notarile e responsabilità*, in *R. not.*, 1994, p. 1422. Sull'intervento del notaio quale efficace strumento di garanzia dell'effettività dell'ordinamento giuridico, CACCAVALE, *Intervento del notaio in funzione di controllo preventivo della legalità e sicurezza dei traffici giuridici*, in *Spontaneità del mercato e regole giuridiche (atti del XXXIX Congresso nazionale del notariato)*, Milano, 2002, p. 387 ss.

⁽⁸⁾ Riguardo a tutti i profili problematici indicati nel testo, si rinvia a PETRELLI, *Gli acquisti di immobili da costruire*, Milano, 2005, *passim*.

un *contenuto minimo vincolato*, ed in particolare deve contenere una serie di indicazioni e specificazioni inerenti all'oggetto del contratto ed agli obblighi del costruttore. Si tratta di prescrizioni che sono certo dirette ad assicurare — in via strumentale alla realizzazione di un equilibrato assetto di interessi — la trasparenza dei diritti ed obblighi contrattuali; esse peraltro — pur avendo come presupposto, oltre alla differente forza contrattuale, le asimmetrie informative che generalmente connotano la posizione del contraente debole — mirano principalmente a « conformare » il contenuto del contratto in modo da *determinare con la massima precisione possibile lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, gli obblighi del costruttore e gli obblighi dell'acquirente* ⁽⁹⁾.

In altri termini, queste prescrizioni *non attengono al piano del formalismo negoziale* (i contratti in oggetto, aventi ad oggetto beni immobili, sarebbero comunque assoggettati a forma scritta; e comunque le prescrizioni in oggetto non sono poste a tutela della ponderatezza della decisione delle parti, né della certezza ed univocità del contenuto a tutela dei terzi) ⁽¹⁰⁾.

⁽⁹⁾ In questa, come in altre fattispecie di « conformazione » del contenuto contrattuale a tutela del contraente debole, può dirsi che la preoccupazione del legislatore si appunta « sul profilo della *determinazione dell'oggetto* e in particolare *del prezzo* (o più ampiamente del corrispettivo), con lo scopo in particolare di escludere (in tutto o in parte) la possibilità di lasciare (almeno entro certi limiti) *indeterminati* tali elementi mediante il rinvio (ai fini della loro determinazione) ad elementi "esterni" all'accordo contrattuale (ad es., "condizioni d'uso"). In tal senso prescrizioni siffatte, derogano soprattutto alla norma che consente che l'oggetto del contratto possa essere (indeterminato, purché) "determinabile", oltre che a quella che rimette alle parti la individuazione del "contenuto" del contratto (art. 1322, comma 1°, c.c.) »: D'AMICO, « *Regole di validità e principio di correttezza nella formazione del contratto*, Napoli, 1996, p. 299 ss.

Alla luce di quanto sopra devono essere lette le precisazioni contenute nella Relazione governativa al decreto legislativo, in cui viene evidenziato lo « scopo di rendere più trasparente l'operazione negoziale e consentire al promissario acquirente di acquisirne una completa rappresentazione, *così da porsi al riparo da possibili pregiudizi conseguenti ad una stesura approssimativa e lacunosa del testo contrattuale* ».

Si tratta di linea di tendenza rinvenibile in ampi settori della più recente legislazione in materia contrattuale: cfr. GRTI, *L'oggetto del contratto e le fonti di determinazione dell'oggetto dei contratti di impresa*, in questa *Rivista*, 2005, I, p. 25 ss., ove il rilievo che nel c.d. diritto europeo e nella legislazione speciale « il complesso degli obblighi informativi, in funzione di descrizione del bene e di tutte le sue caratteristiche oltreché del relativo prezzo ... configura senza dubbio una *necessaria determinazione* dell'oggetto del contratto concluso con il consumatore, nel senso di escluderne per definizione la *determinabilità*, ossia la possibilità di una successiva determinazione rispetto al momento della conclusione del contratto ».

Esempi, invece, di disciplina del contenuto in modo da fare del contratto « un vero e proprio veicolo di informazioni imposte dal legislatore per garantire la consapevolezza del cliente », si rinvencono in una nutrita serie di previsioni contenute in altre leggi speciali (elencate in Di MARZIO, *Riflessioni sulla forma nel nuovo diritto dei contratti*, in *R. crit. d. priv.*, 2001, p. 417 ss.). Cfr. anche, sul punto, MINERVINI, *La trasparenza delle condizioni contrattuali (contratti bancari e contratti con i consumatori)*, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 1997, I, p. 94.

⁽¹⁰⁾ Per il vero, la dottrina ha evidenziato che nella recente legislazione speciale la forma non è più solo *vestmentum*, ma si configura piuttosto « come manifestazione sensibile di un contenuto e insieme contenuto essa stessa » (MAZZAMUTO, *Il problema della forma nei*

Riguardano poi solo in via secondaria e strumentale il profilo dell'informazione, o degli « obblighi di protezione » ⁽¹¹⁾ in capo al costruttore ed a favore del contraente debole: nei casi, infatti, in cui il legislatore si è posto come obiettivo prioritario quello di sollecitare la riflessione dell'aderente si è avvalso del diverso strumento del diritto di ripensamento (*delai de reflexion*), attribuendo al contraente debole una facoltà di recesso unilaterale ⁽¹²⁾; e laddove ha ritenuto necessario assicurare chiarezza, trasparenza, comprensibilità e quindi eliminare asimmetrie informative, a beneficio del contraente debole, ha espressamente disciplinato l'informazione precontrattuale ⁽¹³⁾. Nulla di tutto ciò nei contratti relativi ad immobili da costruire: *non vi è alcun obbligo di previa consegna di « documenti informativi » a carico del costruttore, né è previsto alcun diritto di ripensamento dell'acquirente* ⁽¹⁴⁾.

contratti di intermediazione mobiliare, in *Contratto e impr.*, 1994, p. 44); si ha quindi un mutamento nei rapporti tra forma e sostanza, nel senso di una crescente compenetrazione tra i due elementi (AMAGLIANI, *Profili della forma nella nuova legislazione sui contratti*, Napoli, 1999, p. 65).

⁽¹¹⁾ Sulla categoria degli obblighi di protezione nella fase precontrattuale, cfr. CASTRONOVO, voce *Obblighi di protezione*, in *Enc. giur. Treccani*, XXI, Roma, 1990; BENATTI, voce *Doveri di protezione*, in *Dig. disc. priv. - sez. civ.*, VII, Torino, 1989, p. 221.

⁽¹²⁾ Cfr. in particolare: gli artt. 4 e seguenti del d. legisl. 15 gennaio 1992, n. 50, in materia di contratti negoziati fuori dei locali commerciali; l'art. 30, comma 6°, del d. legisl. 24 febbraio 1998, n. 58, con riferimento ai contratti di intermediazione finanziaria; l'art. 5 del d. legisl. 9 novembre 1998, n. 427, in tema di multiproprietà; l'art. 5 del d. legisl. 22 maggio 1999, n. 185, in materia di contratti a distanza.

⁽¹³⁾ Vedi in particolare gli obblighi di pubblicità, e di informazione sia precontrattuale (consegna di documenti informativi) che successiva (consegna di copia del contratto, ecc.), previsti:

— relativamente ai contratti bancari, dagli artt. 117 e 123 del d. legisl. 1 settembre 1993, n. 385, dalla delibera CICR del 4 marzo 2003, e dal provvedimento della Banca d'Italia del 24 luglio 2003;

— relativamente ai in materia di contratti negoziati fuori dei locali commerciali, dall'art. 5 del d. legisl. 15 gennaio 1992, n. 50;

— quanto ai contratti relativi a pacchetti turistici, gli artt. 6, 8, 9 del d. legisl. 17 marzo 1995, n. 111;

— in tema di multiproprietà, l'art. 2 del d. legisl. 9 novembre 1998, n. 427;

— relativamente ai contratti a distanza, gli artt. 3 e 4 del d. legisl. 22 maggio 1999, n. 185;

— relativamente al contratto di *franchising*, l'art. 4 della l. 6 maggio 2004, n. 129.

⁽¹⁴⁾ Quanto precisato nel testo non toglie, comunque, che le prescrizioni di contenuto imposte dall'art. 6 svolgano anche, in via secondaria e strumentale, una funzione informativa, caratterizzante del resto tutta la più recente legislazione relativa ai c.d. contratti di massa: proprio perché « le contrattazioni di massa hanno necessità di avere sistemi di tutela giocati su fatti oggettivi e non di riferimento a condizioni soggettive », come avviene invece per la contrattazione individuale per quanto concerne la disciplina dell'annullamento per errore. Perciò si è correttamente affermato che « gli obblighi di informazione, in sinergia con altri rimedi quali l'individuazione del contenuto minimo contrattuale e un formalismo negoziale, si prestano a soddisfare queste esigenze e assurgono a caratteristico ed unitario elemento di prevenzione »: VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, Napoli, 1999, p. 66.

Le ragioni di questa diversa disciplina possono facilmente spiegarsi. I peculiari obblighi informativi nella fase precontrattuale riguardano un fenomeno, quello della *contrattazione di massa* tra imprese fortemente organizzate da un lato e soggetti « consumatori » dall'altro, caratterizzato da accordi per lo più di contenuto economico modesto, dalla standardizzazione dei contenuti contrattuali, e dall'« affievolimento del rapporto fiduciario diretto con la controparte offerente »; tali contratti, è stato detto icasticamente, « evidenziano un totale disinteresse della controparte a conoscere le condizioni contrattuali più generali, che non riguardano l'individuazione del prezzo e le caratteristiche dell'oggetto ». Il cliente non legge le clausole, seppur scritte, o non si preoccupa di verificarne il contenuto « anche se sono davanti i suoi occhi ». Egli è per definizione « un uomo che ha fretta ». Il rapporto si conclude senza che conosca o voglia conoscere quella « serie di clausole che si ripetono standardizzate in tutte le contrattazioni »⁽¹⁵⁾. Ulteriore caratteristica di tale tipo di contrattazione è la circostanza che il soggetto consumatore negozia « sotto la spinta di pressanti campagne pubblicitarie e sofisticate campagne di *marketing*, sviluppate dalla grande distribuzione sulla base di forme di conclusione del contratto che impongono ritmi decisionali molto veloci e fortemente influenzabili », così da determinare « una situazione di evidente squilibrio e sul piano della conoscibilità delle caratteristiche del prodotto e delle condizioni contrattuali e sul potere di decidere in modo autonomo e pienamente consapevole rispetto anche all'opportunità stessa del rapporto »⁽¹⁶⁾. In tale contesto, l'imposizione di obblighi precontrattuali di informazione ha rilievo decisivo: la frequente imposizione di tali obblighi, e contestualmente dell'obbligo di recepire in contratto il contenuto della precedente informativa, consente al consumatore di verificare che l'operazione conclusa corrisponda a quella proposta e pubblicizzata, agevolandone nel contempo gli oneri probatori⁽¹⁷⁾.

È facile constatare che *la contrattazione relativa ad immobili da costruire è priva della maggior parte di tali caratteristiche*. L'impegno economico dell'acquirente è in genere consistente, e ciò lo induce ad una ben diversa attenzione e meditazione in ordine alla decisione relativa all'acquisto, ed alle caratteristiche del bene che ne forma oggetto; inoltre, nella contrattazione immobiliare

⁽¹⁵⁾ VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., pp. 134-135; GORLA, *Condizioni generali di contratto e contratti conclusi mediante moduli e formulari nel diritto italiano*, in *R. d. comm.*, 1963, I, p. 114 ss.

⁽¹⁶⁾ VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., p. 135.

⁽¹⁷⁾ VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., p. 151, p. 244, e p. 250 (« poiché si tratta di contratti predisposti unilateralmente e in una posizione non equilibrata tra i soggetti contraenti, il legislatore vuol liberare la parte debole da qualsiasi suggestione o abilità illustrativa e da qualsiasi onere probatorio circa la corrispondenza tra le informazioni ricevute preliminarmente, che l'hanno indotta a contrarre, e il reale contenuto dell'assetto contrattuale; il risultato si ottiene vincolando la descrizione dell'oggetto contrattuale alle stesse informazioni preliminari »).

la pubblicità commerciale ha una rilevanza molto minore rispetto ai settori della classica contrattazione di massa, e non vi è quindi una necessità di tutela — anche sotto il profilo probatorio — in termini di riscontro tra informativa precontrattuale e contenuto del contratto. Purtuttavia, esistono dei punti di convergenza tra le due situazioni, che determinano anche in questo settore un rilevante squilibrio tra le posizioni dei contraenti: la standardizzazione delle condizioni generali di contratto (in particolare, ma non solo, i capitoli costruttivi ed il regolamento di condominio, generalmente predisposti unilateralmente dal costruttore) è fenomeno caratteristico anche della contrattazione sugli immobili da costruire, ed anche in questa fattispecie si ha spesso una rilevante asimmetria informativa⁽¹⁸⁾, come pure un rilevante squilibrio delle posizioni di forza dei contraenti⁽¹⁹⁾. Ma soprattutto, la prassi contrattuale è stata finora caratterizzata dalla tendenza delle imprese costruttrici a lasciare il più possibile indeterminati, nei contratti, gli obblighi costruttivi, dedicando piuttosto attenzione al versante opposto degli obblighi assunti dai soggetti acquirenti. E vi è il concreto rischio — nell'ambito di una contrattazione preliminare che vede solo episodicamente intervenire un giurista specializzato come il notaio — che i vincoli e le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile non siano compiutamente indicati in contratto, con conseguente sottoposizione dell'acquirente a rischi spesso consistenti, che lo stesso non ha avuto la possibilità di valutare al momento della conclusione dell'affare.

Tutto ciò spiega perché il legislatore non abbia concentrato la sua attenzione sul profilo dell'informazione precontrattuale, privilegiando piuttosto un altro aspetto: le previsioni contenute nel decreto legislativo in commento attengono infatti al profilo della *determinatezza, o determinabilità, del contenuto del contratto*, realizzando una *limitazione alla libertà delle parti di determinare liberamente il suddetto contenuto*⁽²⁰⁾, e così soddisfacendo l'obiettivo, indi-

⁽¹⁸⁾ Nella contrattazione su immobili da costruire, come nella contrattazione bancaria, la legge assicura peraltro la propria protezione al contraente debole a prescindere dalla circostanza che si tratti di contratti per adesione o di contratti individuali: si è giustamente osservato che « la necessità di garantire la conoscibilità delle condizioni contrattuali, forse, emerge ancor più pressantemente nelle negoziazioni del secondo tipo, poiché il cliente deve essere consapevole dei termini contrattuali, predisposti esclusivamente per la sua specifica situazione »; da ciò la conclusione che « la necessità di imporre obblighi e cautele a tutela del contraente non esperto è un fenomeno che viene valutato prescindendo dalla standardizzazione del contenuto contrattuale » (VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., pp. 158-159).

⁽¹⁹⁾ VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., p. 243, parla di « contraente più forte » riguardo al soggetto che « gestisce in modo quasi esclusivo il flusso informativo, non concede alcuna trattativa sulle modalità negoziali e, in alcuni casi, impone ritmi decisionali veloci, che non consentono una ragionata riflessione anche sulla sola eventualità di contrattare o sulla minimale comparazione delle offerte, contestualmente presenti sul mercato ».

⁽²⁰⁾ D'AMICO, « *Regole di validità e principio di correttezza nella formazione del contratto*, cit., p. 300.

cato nella legge delega, di un'equa ed adeguata tutela dell'acquirente. In questi termini, si è correttamente rilevato che prescrizioni come quelle in esame finiscono con il *derogare*, oltre che alla norma che consente la determinabilità *per relationem* del contenuto contrattuale (art. 1346 c.c.), ed a quella che rimette la determinazione del contenuto all'autonomia privata (art. 1322 c.c.), anche agli artt. 1341 e 1342 c.c., disponendo sostanzialmente che *le condizioni generali di contratto devono essere incluse nel documento contrattuale o ad esso allegate, ma non possono essere separate da tale documento* ⁽²¹⁾. Oltre a ciò, le dettagliate prescrizioni di contenuto restringono notevolmente il ruolo, nei contratti in esame, delle clausole generali di equità e buona fede (artt. 1374, 1375 c.c.): ciò avviene perché « il legislatore “non si fida” dello spontaneo adempimento del dovere di correttezza, né della conseguenziale individuazione autonoma del contenuto dell'obbligo informativo ... Si crea un tessuto molto fitto di notizie obbligatorie nel tentativo di rendere il contraente conscio del reale contenuto dei diritti e degli obblighi che va ad assumere » ⁽²²⁾.

Si spiega, altresì, il perché delle dettagliate prescrizioni dell'art. 6, riferite anche ad elementi che non sono nell'esclusiva disponibilità del costruttore, ma potrebbero viceversa essere acquisiti dall'acquirente con l'impiego dell'ordinaria diligenza: si pensi agli estremi del permesso di costruire, agli elaborati progettuali presentati ai competenti uffici comunali, agli elementi identificativi dei soggetti, ai dati catastali degli immobili, alle formalità risultanti dai registri immobiliari. L'esigenza primaria che si è posta il legislatore non è, infatti, quella di ottenere elementi di cui il costruttore abbia l'esclusiva disponibilità, ma piuttosto quella di compensare lo squilibrio giuridico ed informativo esistente tra i contraenti, posto che il più delle volte i contratti, soprattutto preliminari, vengono conclusi dall'acquirente senza alcuna assistenza tecnico-giuridica, e quindi all'insaputa di quanto è necessario conoscere per avere un quadro completo dei diritti e degli obblighi nascenti dal contratto; lasciando inoltre in molte parti indeterminato il contenuto contrattuale (circostanza quest'ultima che attribuisce al costruttore un grado eccessivamente elevato di discrezionalità nell'adempimento delle proprie obbligazioni), con riflessi anche sulla concreta possibilità di trascrivere il contratto preliminare privo dei necessari elementi identificativi dei soggetti o dell'oggetto del rapporto.

L'interesse tutelato dalle prescrizioni di contenuto *ex art. 6* non è, quindi, un generico interesse di natura informativa, ma piuttosto quello ad *assicurare la massima completezza possibile del contenuto del contratto, evitando di rimetterne l'esecuzione a clausole generali — come quella di buona fede — dal contenuto necessariamente indeterminato*. L'identificazione di tale *ratio* assume un'importanza decisiva nell'ambito della disciplina delle conseguenze da ricollegare alla violazione delle singole prescrizioni contenute nell'art. 6.

⁽²¹⁾ D'AMICO, « *Regole di validità* » e principio di correttezza nella formazione del contratto, cit., p. 301.

⁽²²⁾ VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., p. 245.

3. — Nessuna sanzione prevede l'art. 6 del decreto legislativo per il caso di mancata conformazione del contratto al contenuto minimo obbligatorio, ivi previsto; il legislatore delegato non ha dato ascolto ai suggerimenti, volti ad ottenere un opportuno chiarimento normativo in tal senso ⁽²³⁾, cosicché spetta all'interprete individuare le conseguenze di tale violazione.

Nella soluzione del problema, occorre tener conto da un lato dell'evidente *imperatività della maggior parte delle prescrizioni contenute nell'art. 6*, che non si prestano ad essere derogate per volontà delle parti, e neanche possono formare oggetto di rinuncia unilaterale da parte dell'acquirente. Oltre che sotto il profilo dell'inderogabilità, e dell'indisponibilità del relativo diritto dell'acquirente, le disposizioni suddette si atteggiavano come imperative in quanto poste a tutela non del solo interesse del contraente debole, ma anche dell'interesse generale all'*efficienza* ed alla *razionalità* del mercato immobiliare ⁽²⁴⁾: la « standardizzazione », secondo le regole contenute nell'art. 6, del contenuto contrattuale nasce proprio da ciò, in quanto « efficienza e razionalità richiedono infatti (almeno in parte) comportamenti *uniformi*, dove ciò che rileva come valore non è soltanto lo *standard* a livello del quale viene fissata tale "uniformità", ma importa l'*uniformità in sé considerata*, in quanto essa da un lato garantisce *certezza e prevedibilità*, e dall'altro rende agibili (o comunque meno difficoltosi) *controlli* (dell'attività) che altrimenti sarebbero pressoché impossibili » ⁽²⁵⁾. Controlli che lo stesso soggetto acquirente può compiere, all'atto della conclusione del contratto, nella misura in cui le caratteristiche del bene, il suo stato giuridico, gli obblighi del costruttore non rimangono indeterminati (e rimessi alle clausole generali di buona fede e correttezza), ma risultano invece puntualmente *elencati e dettagliati* (il che giustifica l'analiticità delle previsioni dell'art. 6).

La *violazione di norme imperative* è, come noto, causa di *nullità del contratto, se la legge non dispone diversamente* (art. 1418, comma 1°, c.c.). E tuttavia, *una tale conclusione, se generalizzata, appare eccessiva*, e probabilmente non congruente con la *ratio* delle disposizioni in esame. Occorre, infatti, tener conto del fatto che — nell'ambito della legislazione speciale « protettiva » a tutela del contraente debole — il legislatore ha previsto espressamente la sanzione di nullità quando l'ha voluta (*ubi lex voluit...*). Argomento che potrebbe essere riproposto anche nel contesto del decreto legislativo in commento, nel quale l'art. 2, comma 1°, prevede espressamente la sanzione della nullità relativa, in caso di mancato rilascio e consegna della fideiussione ad

⁽²³⁾ COSTOLA, *Verso nuove forme di tutela degli acquirenti di immobili da costruire: la legge delega 2 agosto 2004, n. 210 (seconda parte)*, cit., p. 40. Cfr. anche l'intervento del senatore Callegaro nella 464ª Seduta della Commissione Giustizia del Senato in data 13 aprile 2005.

⁽²⁴⁾ D'AMICO, « *Regole di validità* » e principio di correttezza nella formazione del contratto, cit., p. 332.

⁽²⁵⁾ D'AMICO, « *Regole di validità* » e principio di correttezza nella formazione del contratto, cit., pp. 332-333.

opera del costruttore. A ciò si aggiunga il fatto che l'estrema analiticità della prescrizione dell'art. 6, e quindi la previsione in esso anche di obbligazioni di natura accessoria, o di aspetti non « centrali » della prestazione del costruttore (si pensi all'indicazione delle « tamponature », o degli « infissi », dell'« elenco delle rifiniture e degli accessori ») renderebbe certo la sanzione della nullità ultronea ed eccessiva rispetto all'omissione, o all'incompleta menzione, di alcune di tali indicazioni.

Neanche, però, sarebbe corretto escludere in radice la sanzione di nullità (relativa, come si vedrà) — e quindi l'operatività del meccanismo di nullità virtuale — sulla base del semplice argomento ex silentio, che del resto non è ritenuto particolarmente probante a livello interpretativo ⁽²⁶⁾. Sarebbe *errato*, in particolare, *il parallelo con la disciplina della multiproprietà*, in relazione alla quale — in difetto di prescrizione di nullità per violazione dell'art. 3 del d. legisl. n. 427/1998 — la dottrina prevalente si è orientata per la non configurabilità di tale rimedio ⁽²⁷⁾. Ciò perché — come si è tentato sopra di dimostrare — diversa è la *ratio* dei due provvedimenti; e perché *diverso è il mecca-*

⁽²⁶⁾ Sulla portata relativa, e sull'equivocità dell'argomento *ex silentio*, cfr. GUASTINI, *L'interpretazione dei documenti normativi*, Milano, 2004, p. 149 ss., p. 236 ss., p. 284 ss.; SACCO, *Le fonti del diritto italiano, 2 - Le fonti non scritte e l'interpretazione*, Torino, 1999, p. 220 ss.; TARELLO, *L'interpretazione della legge*, Milano, 1980, p. 346 ss.

⁽²⁷⁾ Diversi autori hanno ipotizzato rimedi diversificati in relazione ai singoli elementi del contenuto richiesto dall'art. 3 del d. legisl., n. 427/1998: GUGGIOLI, *Commento all'art. 3*, in *La multiproprietà*, a cura di De Nova, Milano, 1999, p. 30 ss.; ERMINI, *Requisiti del contratto*, in *I contratti di multiproprietà*, a cura di Cuffaro, Milano, 2003, p. 378 ss.; LASCIALFARI, *Documento informativo, ibidem*, p. 360 ss.

Vi è poi chi ha ritenuto applicabile — in caso di mancata osservanza del suddetto art. 3 del d. legisl., n. 427/1998 — l'istituto dell'integrazione del contratto secondo buona fede, *ex art. 1374 c.c.*, con obbligo quindi del venditore di « compiere quegli atti giuridici e materiali che si rendano necessari per salvaguardare la posizione contrattuale della controparte acquirente » (MUNARI, *Problemi giuridici della nuova disciplina della multiproprietà*, Padova, 1999, p. 95 ss.). Spiegazione, invero, poco appagante, quantomeno nelle fattispecie disciplinate dalla l. n. 210/2004, in quanto la violazione dell'obbligo di buona fede non produce altro effetto che la responsabilità contrattuale del venditore; rimedio certo non sufficiente, come dimostra il fatto che il legislatore abbia sentito l'esigenza di dettare una specifica normativa a tutela dell'acquirente.

Altri ancora ha ritenuto che, nel caso della multiproprietà, l'omessa indicazione in contratto di taluno degli elementi indicati all'art. 3 del d. legisl., n. 427/1998 attribuisca all'acquirente il diritto di recesso (DI ROSA, *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Milano, 2002, p. 219 ss., il quale peraltro evidenzia (alla nota 43) come il recesso sia strumento di carattere eccezionale; ma mentre detto recesso in tema di multiproprietà è espressamente previsto, nessuna previsione di tal genere esiste nell'ambito della disciplina del trasferimento di immobili da costruire. Lo stesso autore ritiene che un rimedio idoneo, sempre nel caso della multiproprietà, potrebbe essere l'informazione successiva dell'acquirente; rimedio peraltro di dubbia efficacia rispetto alle fattispecie — come quella in esame — in cui i vincoli contenutistici non sono tanto dovuti ad esigenze di informazione, quanto di determinazione dell'oggetto del contratto e degli obblighi del costruttore).

Ritiene, invece, in ogni caso nullo il contratto di vendita in multiproprietà se privo dei requisiti di contenuto richiesti dalla legge, CASELLI, *La multiproprietà*, Milano, 1999, p. 25.

nismo sanzionatorio nelle due fattispecie. In tema di multiproprietà, infatti, sono espressamente sanciti *obblighi informativi nella fase precontrattuale*, a carico dell'alienante, la cui violazione dà luogo a responsabilità precontrattuale; ed inoltre sono previste *sanzioni amministrative* a carico del venditore anche per la violazione delle disposizioni sul contenuto del contratto, ed il *diritto di recesso dell'acquirente* in buona parte dei casi. Si riscontra, cioè, nel caso della multiproprietà la presenza di quella « diversa disposizione », richiesta dall'art. 1418, comma 1°, c.c., che esclude la nullità del contratto.

Plausibilmente, invece, *il legislatore si è astenuto — a proposito delle menzioni richieste dall'art. 6 — dal prevedere in via generale la sanzione di nullità proprio perché diversificati devono essere i rimedi e le conseguenze*, in dipendenza delle diverse *rationes* sottostanti alle previsioni in tale articolo contenute.

Si consideri, ad esempio, l'eventuale omissione di ogni indicazione circa elementi essenziali dell'oggetto (descrizione dell'immobile; indicazione del prezzo), la cui indeterminatezza, o indeterminabilità, dà luogo a *nullità assoluta* del contratto, ai sensi degli artt. 1418, comma 2°, e 1346 c.c.

Si consideri, all'opposto, la mancata indicazione delle imprese appaltatrici, che sembra incidere soltanto, come si vedrà, su profili di responsabilità del costruttore.

Le conseguenze della violazione dell'art. 6 devono essere, insomma, verificate caso per caso, in base alla *ratio* delle singole prescrizioni di contenuto; e tenendo conto del fatto che — *ove non sia individuabile una diversa sanzione o rimedio che assicuri all'acquirente una tutela equipollente a quella garantita dalla indicazione in contratto, e nella misura in cui la disposizione debba considerarsi imperativa* per gli effetti dell'art. 1418, comma 1°, c.c. — *il rimedio residuale previsto dal legislatore è la nullità (virtuale) del contratto*. Rimedio residuale, si è detto: in quanto in base al suddetto art. 1418, comma 1°, la nullità trova applicazione ogni qualvolta la legge non dispone diversamente ⁽²⁸⁾.

Quel che è certo è che è necessario, in un modo o nell'altro, *assicurare l'effettività delle prescrizioni in esame*. Esigenza che emerge del resto chiaramente, ove si consideri che — causa la mancata previsione ad opera del legislatore della forma pubblica *ad substantiam*, e quindi dell'intervento notarile, per i contratti in oggetto — *non è garantito alcun controllo obbligatorio di legalità* sul regolamento contrattuale, e quindi la conformazione del medesimo alle prescrizioni dell'art. 6 è rimessa alla decisione delle parti interessate: *affermare che il contratto, che non contenga una o più delle indicazioni « es-*

⁽²⁸⁾ Rileva ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, Napoli, 2003, p. 99, che « l'art. 1418, comma 1°, c.c., svolge la sua funzione di "norma di chiusura", escludendo in radice la sussistenza di lacune dell'ordinamento riguardo alla disciplina dei contratti che violano norme imperative. Ma ciò non toglie che la nullità fondi comunque su una previsione testuale di legge, quale risulta dal combinato disposto della specifica norma violata e della regola generale di cui al comma 1° dell'art. 1418 c.c. ».

senziali » richieste dall'art. 6, sia comunque valido ed efficace, senza alcun effettivo rimedio a favore dell'acquirente diverso dai normali rimedi di diritto comune, significherebbe — in assenza di altre sanzioni e di un controllo di legalità preventivo — svuotare la prescrizione del suo valore precettivo, e praticamente sottoporre la disposizione ad *interpretatio abrogans*, il che non è certamente corretto sotto il profilo metodologico ⁽²⁹⁾, ed è in totale contrasto con le finalità della legge in commento. Né si potrebbe far ricorso alla nozione di *irregolarità* del negozio giuridico, elaborata dalla dottrina con riferimento a violazioni di norme cui conseguono sanzioni di natura fiscale o amministrativa ⁽³⁰⁾.

Ciò premesso, occorre meglio verificare se taluni dei rimedi proposti dalla dottrina possano essere adottati — riguardo alle specifiche disposizioni di contenuto — al fine di sanzionare la violazione dell'art. 6 del decreto.

4. — È da scartarsi, innanzitutto, l'idea che l'art. 6 imponga in via generalizzata obblighi informativi in capo al costruttore, e che quindi la sua violazione comporti una responsabilità precontrattuale, o contrattuale, dello stesso ⁽³¹⁾.

Ciò perché la tecnica utilizzata dal legislatore nel decreto in commento è profondamente diversa da quella impiegata altrove, come ad esempio nel settore delle vendite in multiproprietà. In quella sede vi sono specifici obblighi di informazione precontrattuale a carico dell'alienante, la cui violazione dà certamente luogo a responsabilità precontrattuale *ex art.* 1337 c.c.; vi è l'obbligo, specificamente sanzionato in capo al solo soggetto alienante, di conformare il contenuto contrattuale in base alle indicazioni contenute nel documento informativo; vi è la previsione di sanzioni amministrative a carico esclusivo dell'alienante; nonché la previsione del diritto dell'acquirente di recedere dal contratto laddove alcune tra le prescrizioni « di contenuto » più importanti non siano osservate.

Nulla di tutto ciò nel caso in esame, in cui *non è prescritto alcun obbligo di informativa precontrattuale a carico del costruttore*; non è presupposta in alcun modo, a livello normativo, la predisposizione unilaterale del contratto

⁽²⁹⁾ Sull'interpretazione abrogante, cfr. TARELLO, *L'interpretazione della legge*, cit., p. 36 ss., p. 305 ss.

⁽³⁰⁾ CARIOTA FERRARA, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Napoli, 1949, p. 331 ss.; GENTILI, *Le invalidità*, in *I contratti in generale*, II, a cura di E. Gabrielli, Torino, 1999, p. 1284 ss.

⁽³¹⁾ Per la responsabilità contrattuale del costruttore per « omessa menzione di circostanze o fatti », soprattutto per aver taciuto l'esistenza di situazioni giuridiche attinenti all'immobile, ovvero situazioni di fatto o qualità materiali dell'immobile stesso; e per la responsabilità precontrattuale, *ex art.* 1338 c.c., in caso di mancata indicazione in contratto di elementi a conoscenza del solo costruttore, che abbia determinato invalidità del contratto, LUMINOSO, *Sulla predeterminazione legale del contenuto dei contratti di alienazione di immobili da costruire*, in *Atti del Convegno Paradigma*, Milano, 29 giugno 2005, p. 15.

ad opera del costruttore (*il contratto è soggetto alla medesima disciplina, anche se è predisposto da entrambe le parti a seguito di serrata trattativa, o addirittura se è predisposto dal solo acquirente*)⁽³²⁾; non vi sono sanzioni amministrative o di altro genere a carico del costruttore per violazione dell'art. 6 del decreto, e non è previsto alcun diritto di recesso a vantaggio dell'acquirente. Una realtà normativa, insomma, profondamente differenziata rispetto a quella della multiproprietà.

D'altra parte, *non siamo qui in presenza di una tecnica di repressione della violazione del dovere di buona fede*, a differenza di altre normative speciali, tra le quali possono ascriversi, in particolare, la disciplina delle clausole vessatorie nei contratti con i consumatori (artt. 1469-*bis* ss. c.c.), quella dei patti che realizzano abuso di dipendenza economica⁽³³⁾, e quella degli accordi gravemente iniqui sui termini di pagamento nelle transazioni commerciali⁽³⁴⁾: tutte fattispecie in cui sono vietati determinati contenuti contrattuali in dipendenza dell'*esercizio abusivo dell'autonomia contrattuale, realizzato da uno dei contraenti*⁽³⁵⁾. Nella fattispecie in esame, al contrario, vi è una disciplina relativa alla *completezza* del contenuto contrattuale, a prescindere dal suo concreto atteggiarsi, e soprattutto a prescindere dalla circostanza che tale contenuto sia stato determinato abusivamente dal contraente forte.

Nella fattispecie della vendita di immobili da costruire, ed in particolare con le disposizioni contenute nell'art. 6 del decreto legislativo, il legislatore si pone piuttosto un obiettivo — quello della tutela imperativa dell'acquirente rispetto ai rischi dell'inadempimento o inesatto adempimento della prestazione del costruttore — il cui perseguimento richiede non solo e non tanto un'adeguata informazione a favore dell'acquirente, ma soprattutto *la compiuta determinazione dell'oggetto della prestazione del costruttore, e*

⁽³²⁾ La disciplina in commento non presuppone, quindi, necessariamente un « esercizio unilaterale dell'autonomia privata » (su tale nozione D'AMICO, *Regole di validità e principio di correttezza nella formazione del contratto*, Napoli, 1996, p. 348); ciò perché l'esigenza di protezione del contraente non esperto prescinde dal fatto che si tratti di contratto per adesione o di contratto individuale: VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., pp. 158-159.

⁽³³⁾ Cfr. NATOLI, *Abuso di dipendenza economica*, in *Digesto comm., Aggiornamento*, II, Torino, 2003, p. 1; TRIGLIONE, *L'abuso di dipendenza economica nella recente giurisprudenza di merito*, in *Rass. d. civ.*, 2005, p. 262.

⁽³⁴⁾ PERRONE, *L'accordo « gravemente iniquo » nella nuova disciplina sul ritardato adempimento delle obbligazioni pecuniarie*, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 2004, I, p. 64; MINERVINI, *La nullità per grave iniquità dell'accordo sulla data del pagamento o sulle conseguenze del ritardato pagamento*, in *D. banca e mer. fin.*, 2003, I, p. 139.

⁽³⁵⁾ VALLE, *L'inefficacia delle clausole vessatorie e la nullità a tutela della parte debole del contratto*, in *Contratto e impr.*, 2005, p. 165 ss.; ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., p. 80 ss. (ove si evidenzia che in tali fattispecie « assumono rilevanza elementi procedurali che attengono al comportamento delle parti e che restano estranei alla struttura del contratto »).

l'esatta fotografia dello stato giuridico dell'immobile. Ma tale risultato il legislatore persegue in un contesto che non è necessariamente caratterizzato dalla predisposizione unilaterale del testo del contratto ad opera del costruttore.

Del resto, anche nei casi in cui — in assenza di obblighi di informazione precontrattuale — *si abbia predisposizione unilaterale, in tutto o in parte, del contenuto del contratto* (art. 1341 c.c.), eventualità che come si è visto non necessariamente ricorre nella fattispecie in oggetto, *la violazione delle regole di « trasparenza » dettate dalla legge non è causa di responsabilità civile del contraente forte, ma solo di « inefficacia » (o nullità) delle clausole unilateralmente predisposte* ⁽³⁶⁾.

Ecco perché — in assenza di obblighi di informazione precontrattuale a carico del costruttore, e di una rilevanza normativa della predisposizione unilaterale del testo contrattuale ad opera del medesimo — non può che ribadirsi, nella fattispecie in esame, la *distinzione* — nettamente messa in luce dalla dottrina — *tra regole di validità del contratto, e regole di responsabilità precontrattuale, o contrattuale* ⁽³⁷⁾; e concludersi pertanto per *l'esclusione di una responsabilità generalizzata del costruttore dovuta al solo fatto che il contratto non abbia il contenuto prescritto dall'art. 6 del decreto.*

Neanche potrebbe trovare applicazione, in via generale, la previsione dell'art. 1338 c.c., che prevede la responsabilità precontrattuale del contraente che — conoscendo o dovendo conoscere l'esistenza di una causa di invalidità del contratto — non ne ha dato notizia all'altra parte che l'abbia ignorata senza colpa: posto che in caso di violazione dell'art. 6 del decreto, nell'ipotesi in cui tale violazione dia luogo a nullità, la conoscenza della causa di invalidità si concreterebbe nella conoscenza della norma di legge, che deve sussistere in capo ad entrambe le parti; e la responsabilità *ex art. 1338 c.c.* presuppone non solo la colpa di una parte nell'ignorare la causa di invalidità del contratto, ma anche la mancanza di colpa dell'altra parte nel confidare nella sua validità ⁽³⁸⁾.

⁽³⁶⁾ Si vedano, sul punto, D'AMICO, « *Regole di validità* » e principio di correttezza nella formazione del contratto, cit., p. 296; SCOGNAMIGLIO, *Dei contratti in generale*, in *Comm. Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1970, p. 272 ss.

⁽³⁷⁾ Cfr. soprattutto D'AMICO, *Regole di validità e regole di comportamento nella formazione del contratto*, in questa *Rivista*, 2002, I, p. 37; Id., « *Regole di validità* » e principio di correttezza nella formazione del contratto, Napoli, 1996, *passim*. In giurisprudenza, cfr. Cass., 18 ottobre 1980, n. 5610, in *Arch. civ.*, 1981, p. 133.

Altra, e distinta problematica, è quella relativa alla configurabilità di una responsabilità precontrattuale anche in presenza di un contratto validamente concluso: cfr., per le diverse posizioni sul punto, PETRELLI, *Formazione del contratto, responsabilità precontrattuale e rimedi giuridici*, in *R. not.*, 1995, p. 1405; D'AMICO, « *Regole di validità* » e principio di correttezza nella formazione del contratto, cit., capitolo II, *passim*.

⁽³⁸⁾ Cass., 21 agosto 2004, n. 16508, in *Rep. F. it.*, 2004, voce « Contratto in genere », n. 146; Cass., 7 marzo 2001, n. 3272, in *Giust. civ.*, 2001, I, p. 2109; App. Napoli 25 feb-

Il che non impedisce, ovviamente, di ravvisare una *responsabilità precontrattuale* del costruttore ogni qualvolta la mancata conformazione del contenuto del contratto sia allo stesso imputabile, in quanto sia derivata dall'*omessa comunicazione di informazioni di cui il venditore aveva in via esclusiva la disponibilità*. Basti pensare alle « condizioni generali » di vendita degli edifici in condominio, contenute nei capitolati di opere predisposti ovviamente in modo uniforme per quanto concerne le parti comuni dell'edificio, e le caratteristiche costruttive generali. Il riscontro di una responsabilità precontrattuale del costruttore, in questi casi, deriva da un suo comportamento scorretto nella fase della formazione del contratto, consistente nella mancata messa a disposizione degli elementi e delle informazioni necessari ai fini del completamento del contenuto contrattuale a norma di legge. Tutto ciò non può implicare, tuttavia, una responsabilità in via generalizzata in tutti i casi in cui il contratto non riporti gli elementi richiesti dalla disciplina di protezione, anche perché la maggior parte degli elementi richiesti dall'art. 6 in commento, possono essere acquisiti anche dall'acquirente, o dal promissario acquirente, mediante apposita indagine presso i competenti uffici, con l'impiego dell'ordinaria diligenza ed eventualmente avvalendosi di un professionista competente (si pensi agli estremi del permesso di costruire, agli elaborati progettuali presentati ai competenti uffici comunali, agli elementi identificativi dei soggetti, ai dati catastali degli immobili, alle formalità risultanti dai registri immobiliari); altri aspetti devono essere invece concordati tra le parti, e non sono quindi nell'esclusiva disponibilità dell'alienante (caratteristiche costruttive delle singole unità immobiliari; prezzo e modalità di pagamento; obblighi del costruttore in relazione alle formalità pregiudizievoli). Soprattutto, la responsabilità precontrattuale, ove configurabile, può riconnettersi alla violazione di obblighi di informazione e collaborazione nella fase di formazione del contratto, ma non ha nulla a che fare con il diverso ed autonomo profilo della determinazione del contenuto contrattuale.

5. — L'art. 6 del decreto non prevede — a differenza di quanto sancito dall'art. 5 del d. legisl. n. 427/1998, in tema di multiproprietà — un diritto di ripensamento, e quindi di recesso del contraente debole in caso di violazione delle norme di protezione. Rimedio, questo, che certo sarebbe particolarmente efficace, ed è particolarmente indicato soprattutto nei casi di stipulazione per scrittura privata, senza quindi l'intervento del notaio che — nella contrattazione per atto pubblico — è tenuto ad indagare la volontà delle parti, ed è quindi in grado non solo di chiarire alle stesse, ed al contraente debole in particolare, le conseguenze giuridiche e le implicazioni del contratto, ma

braio 1998, in *Rep. F. it.*, 1999, voce « Edilizia popolare », n. 88; Cass., 26 giugno 1998, n. 6337, in *Giust. civ.*, 1998, I, p. 2773; Cass., 14 marzo 1985, n. 1987, in *Rep. F. it.*, 1985, voce « Contratto in genere », n. 136; Cass., 11 febbraio 1982, n. 835, in *Giust. civ.*, 1982, I, p. 1238.

soprattutto, nello svolgimento della propria « funzione di adeguamento »⁽³⁹⁾, assicura che siano compiutamente osservate le prescrizioni di legge (anche, per ipotesi, quelle che prescrivono un contenuto obbligatorio del contratto), integrando inoltre il regolamento contrattuale con tutte le pattuizioni necessarie ed opportune per la sua piena efficacia.

Nulla di tutto ciò allorché la stipulazione avviene per scrittura privata: circostanza che deve ritenersi normale nella contrattazione preliminare, per i motivi già esposti. *De iure condendo*, sarebbe certo auspicabile che venisse previsto un « diritto di ripensamento » dell'acquirente nel caso in cui il contratto, stipulato senza l'intervento del notaio, non contenga alcune tra le principali prescrizioni richieste dall'art. 6. *De iure condito*, ad una tale conclusione non può certo giungere l'interprete, stante l'eccezionalità del recesso unilaterale rispetto alla generale regola di vincolatività del contratto, sancita dall'art. 1372 c.c.; eccezionalità che non consente l'estensione in via analogica delle previsioni in tema di recesso, tanto più che l'art. 1418, comma 1°, c.c., sancisce la nullità del contratto, e non il diritto di recesso, quale rimedio di natura residuale in assenza di diverse disposizioni di legge.

6. — La soluzione potrebbe essere allora rinvenuta nella configurazione di un *obbligo di rinegoziare*⁽⁴⁰⁾ il contenuto del contratto in modo da adeguarlo alle prescrizioni di legge. Si potrebbe, in altri termini, ipotizzare che il costruttore — parte « forte » del rapporto contrattuale — sia *obbligato, su richiesta dell'acquirente, a rinegoziare* (quindi ad *instaurare apposite trattative*⁽⁴¹⁾), e conseguentemente *stipulare un nuovo contratto modificativo*), al fine

⁽³⁹⁾ L'art. L271-1 del *Code de la construction et de l'habitation* francese prevede il diritto di ripensamento dell'acquirente non professionale, entro sette giorni dalla sottoscrizione del contratto stipulato per scrittura privata, o entro sette giorni dalla ricezione di una minuta dell'atto pubblico.

Sulla c.d. funzione di adeguamento del notaio, cfr. D'ORAZI FLAVONI, *La responsabilità civile nell'esercizio del notariato*, in *Scritti giuridici*, II, Roma, 1965, p. 965 ss.; Id., *La responsabilità e le responsabilità del notaio*, in questa *Rivista*, 1961, p. 332 ss.

⁽⁴⁰⁾ Sulla rinegoziazione dei contratti, cfr. GAMBINO, *Problemi del rinegoziare*, Milano, 2004; SICCHIERO, voce *Rinegoziazione*, in *Dig. disc. priv. - sez. civ.*, Agg., II, Torino, 2003, p. 1200; BARCELLONA, *Appunti a proposito di obbligo di rinegoziare e gestione delle sopravvenienze*, in *Europ. d. priv.*, 2003, p. 476 ss.; GENTILI, *La replica della stipula: riproduzione, rinnovazione, rinegoziazione del contratto*, in *Contratto e impr.*, 2003, p. 701 ss.; MACARIO, *Rischio contrattuale e rapporti di durata nel nuovo diritto dei contratti: dalla presupposizione all'obbligo di rinegoziare*, in questa *Rivista*, 2002, I, p. 63 ss.; GALLO, voce *Revisione del contratto*, in *Dig. disc. priv. - sez. civ.*, XVIII, Torino, 1998, p. 431; BIANCA, *Diritto civile, 5 - La responsabilità*, Milano, 1997, p. 325; MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione nei contratti a lungo termine*, Napoli, 1996; GRANDE STEVENS, *Obbligo di rinegoziare nei contratti di durata*, in *Diritto privato europeo e categorie civilistiche*, a cura di Lipari, Napoli, 1998, p. 193.

⁽⁴¹⁾ Sull'obbligo di rinegoziazione, come obbligo di svolgere nuove trattative, cfr. GAMBINO, *Problemi del rinegoziare*, cit., p. 8 ss.; MACARIO, *Adeguamento e rinegoziazione nei contratti a lungo termine*, cit., p. 320.

di recepire le indicazioni, prescritte dall'art. 6 del decreto legislativo, eventualmente non riportate nel contratto originario ⁽⁴²⁾. La fonte di quest'obbligo potrebbe essere individuata negli artt. 1374 e 1375 c.c., e quindi nell'integrazione del contratto in conformità a quanto prescritto dalla legge, dall'equità e dalla buona fede. Una conclusione in tal senso legittimerebbe l'acquirente all'esperimento dei normali rimedi sinallagmatici, oltre alla richiesta di risarcimento dei danni, nel caso in cui il costruttore si rifiutasse di addivenire al contratto modificativo.

Una tale strada non sembra però agevolmente percorribile. La dottrina ha innanzitutto evidenziato il contrasto che si verrebbe a creare tra tale presunto obbligo di rinegoziazione ed il *principio di autonomia privata*, che legittima, in assenza di previsioni di legge, le parti a rifiutare il proprio consenso alle modifiche del contratto validamente stipulato, che ha « forza di legge » tra loro a norma dell'art. 1372 c.c. ⁽⁴³⁾. Pertanto, al di fuori delle ipotesi di obbligo legale di rinegoziazione desumibili da espresse disposizioni legislative ⁽⁴⁴⁾, se può forse aderirsi all'opinione secondo la quale un « obbligo di esercitare il potere di autonomia è esigibile nella misura in cui venga ad impedire una forma di abuso del diritto » ⁽⁴⁵⁾, in funzione correttiva di un oggetto contrattuale previamente determinato, più difficile sembra ipotizzare tale obbligo al fine di completare un contenuto contrattuale che comunque potrebbe essere integrato automaticamente in base alla legge, all'equità, agli usi ed alla buona fede; cosicché si è sostenuto che « lo schiudersi, in corso di svolgimento del rapporto, di spazi giuridicamente vuoti », legittima la parte interessata non già a chiedere la rinegoziazione, ma piuttosto un contegno dal contenuto specifico in fase esecutiva ⁽⁴⁶⁾.

Sotto il profilo assiologico, si tratterebbe di una *soluzione ben poco cautelativa* nei confronti dell'acquirente, perché *affidata alla volontà del costruttore di adempiere*: se tale fosse la conseguenza della violazione dell'art. 6, non vi sarebbe alcuna effettiva garanzia per l'acquirente di ottenere un contenuto contrattuale conforme a legge. Si consideri, inoltre, che — come già rilevato —

⁽⁴²⁾ In tal senso BARALIS, *Considerazioni sparse sulla bozza di decreto delegato conseguente alla l. n. 210/2004; spunti e interrogativi in tema di: permuta di bene presente con bene futuro, elusione, garanzia fideiussoria, riflessi sulla trascrizione di vendita di bene futuro*, in *R. not.*, 2005, p. 743 ss.

⁽⁴³⁾ Sui rapporti tra autonomia privata e successivi interventi integrativi del contenuto contrattuale in funzione equitativa, cfr. per tutti GUIZZI, *Mercato concorrenziale e teoria del contratto*, in *R. d. comm.*, 1999, I, p. 68 ss.; GAMBINO, *Problemi del rinegoziare*, cit., p. 76 ss.

⁽⁴⁴⁾ Cfr. un'elencazione di tali disposizioni di legge in GENTILI, *La replica della stipula: riproduzione, rinnovazione, rinegoziazione del contratto*, cit., p. 707.

⁽⁴⁵⁾ GAMBINO, *Problemi del rinegoziare*, cit., p. 154. Scettico, invece, sulla configurabilità di una « clausola generale » di rinegoziazione, è GENTILI, *La replica della stipula: riproduzione, rinnovazione, rinegoziazione del contratto*, cit., p. 708 ss.

⁽⁴⁶⁾ GAMBINO, *Problemi del rinegoziare*, cit., p. 185.

l'art. 6 non presuppone in alcun modo un « esercizio unilaterale di autonomia privata », e quindi una predisposizione unilaterale, ad opera del costruttore, del contenuto del contratto: il che significa che il rimedio della rinegoziazione, ammesso che sia configurabile, dovrebbe operare *in direzione reciproca*, e quindi vincolare bilateralmente entrambi i contraenti, trattandosi di un rimedio desumibile dai principi generali e non dalla legge speciale a tutela dell'acquirente. Ma soprattutto, occorre tenere in considerazione il fatto che il legislatore non pone alcun vincolo alle parti in ordine all'effettivo *contenuto dell'accordo*, e non esige che tale contenuto sia conforme a *requisiti di equità o giustizia contrattuale*, richiedendo *solamente che determinati punti siano determinati nel contesto del contratto* e non siano quindi solo determinabili mediante rinvio a fonti esterne, alla buona fede o all'equità: ora, obbligare le parti a rinegoziare significa sottoporle all'*alea di nuove trattative* (il cui esito non è certo scontato), e quindi anche all'eventualità che venga rinegoziato un oggetto contrattuale a condizioni obiettivamente sfavorevoli per l'acquirente. Al di fuori dei contratti dei consumatori, infatti, « *le parti sono libere di dedurre in contratto un notevole squilibrio di diritti e di obblighi* »⁽⁴⁷⁾. Non vi è, quindi, alcuna garanzia che le nuove trattative si concludano favorevolmente per l'acquirente (per il quale *nessuna norma prevede un'assistenza legale obbligatoria al momento della conclusione del contratto o della sua rinegoziazione*), il quale quindi non avrà, nella maggior parte dei casi, alcun interesse all'esperimento di tale rimedio, risultando in realtà preferibile il ricorso ai principi generali, che quantomeno garantiscono un'integrazione secondo buona fede ed equità del contenuto del contratto (artt. 1374, 1375 c.c.).

Si aggiunga il fatto che la *teoria dell'obbligo di rinegoziazione* — obbligo la cui esistenza è comunque tutt'altro che pacifica⁽⁴⁸⁾ — è stata elaborata dalla dottrina con riferimento ad una fattispecie particolare — i *contratti di durata*, ed in particolare i mutui con obbligo di restituzione a medio o lungo termine — nella quale l'esigenza di rideterminazione del contenuto contrattuale nasce dall'intervento di *sopravvenienze*, che alterano l'originario equilibrio contrattuale, ed esigono come tali una risposta dell'ordinamento⁽⁴⁹⁾. *Situazione completamente diversa, quindi, da quella che si verifica allorché il contratto sia affetto da un vizio, per così dire, genetico*, costituito dall'omessa conformazione del contenuto contrattuale ad una norma imperativa già nella fase della sua formazione. In definitiva, vi è probabilmente uno spazio per l'intervento del giudice nelle ipotesi previste dalla legge (cfr., ad esempio, l'art. 1474 c.c. nel caso in cui il prezzo non sia stato determinato nel contratto, e nella misura in cui tale norma si ritenga applicabile alla contrattazione immobiliare « in serie »), ma al di fuori delle previsioni testuali di legge appare obiettivamente difficile una compressione dell'autonomia privata mediante

⁽⁴⁷⁾ GAMBINO, *Problemi del rinegoziare*, cit., p. 69.

⁽⁴⁸⁾ Cfr. le perplessità riportate da SICCHIERO, voce *Rinegoziazione*, cit., p. 1210 ss.

⁽⁴⁹⁾ Cfr. per tutti SICCHIERO, voce *Rinegoziazione*, cit., p. 1210 ss.

l'imposizione di obblighi di rinegoziazione o l'intervento autoritativo dell'autorità giudiziaria. In ogni caso, anche ove si ammettesse un tale rimedio per far fronte alla « incompletezza » del contenuto del contratto nell'ambito del diritto comune, le ragioni sopra esposte dovrebbero escludere l'idoneità del rimedio della rinegoziazione a fronte delle specifiche esigenze di tutela manifestate dall'art. 6 del decreto legislativo in commento, considerato che una parte delle previsioni di contenuto ivi riportate attengono a *profili* (ad esempio, *la determinazione del bene immobile; l'indicazione del permesso di costruire; l'indicazione delle formalità pregiudizievoli*) rispetto ai quali *il rimedio della rinegoziazione sarebbe assolutamente inidoneo*.

Per finire, risulta arduo postulare, a fronte della *violazione di una norma imperativa* relativa al contenuto obbligatorio del contratto, l'applicazione di un rimedio come la rinegoziazione, tenendo conto della previsione dell'*art. 1418, comma 1°, c.c.*, che ammette rimedi diversi dalla nullità — in caso di violazione di norme imperative — solo in presenza di un'*apposita previsione legislativa*.

Tenuto conto dell'assenza di un fondamento positivo su cui basare l'obbligo di rinegoziazione, della sua estrema aleatorietà e della sua inadeguatezza a tutelare adeguatamente l'interesse dell'acquirente, occorre battere altre strade, verificando se dal sistema legislativo non siano ricavabili altri rimedi, provvisti di maggior efficacia e coerenza sistematica, e più solidamente fondati sulle norme positive.

7. — Una parte della dottrina ha ritenuto che — in presenza di prescrizioni di contenuto particolarmente analitiche e dettagliate, anche in relazione ad aspetti accessori del contratto — la sanzione di nullità sia oggettivamente eccessiva rispetto agli interessi tutelati, e debba invece ricorrersi all'integrazione « automatica » del contratto a norma degli artt. 1374 ed 1375 del codice civile ⁽⁵⁰⁾.

In primo luogo, laddove esista una *norma di carattere suppletivo*, la stessa potrebbe essere utilmente impiegata al fine di colmare la « lacuna » venutasi a creare in conseguenza dell'omessa previsione contrattuale richiesta dalla norma protettiva ⁽⁵¹⁾. Tale integrazione è, del resto, espressamente prevista dall'art. 1374 c.c., a norma del quale il contratto obbliga le parti non solo a ciò che è espressamente pattuito, ma anche per quanto è previsto dalla legge. Si vedranno nel seguito le possibilità applicative di un tale tipo di integrazione.

In secondo luogo, ove difettasse la norma suppletiva, l'integrazione del

⁽⁵⁰⁾ BARALIS, *Considerazioni sparse sulla bozza di decreto delegato conseguente alla l. n. 210/2004; spunti e interrogativi in tema di: permuta di bene presente con bene futuro, elusione, garanzia fideiussoria, riflessi sulla trascrizione di vendita di bene futuro*, cit. Nel medesimo senso, con riguardo più in generale alle prescrizioni sul contenuto dei contratti, contenute nella legislazione speciale a tutela del contraente debole, VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., p. 252, e pp. 260-261.

⁽⁵¹⁾ Sull'integrazione « suppletiva » del contratto ad opera della legge, cfr. per tutti FRANZONI, *Degli effetti del contratto*, II, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 1999, p. 3 ss.

contratto potrebbe operare, ai sensi degli artt. 1374 e 1375 c.c., grazie all'equità, o alla *clausola generale di buona fede* ⁽⁵²⁾. Sarebbe così possibile, in mancanza di una dettagliata regolamentazione degli obblighi del costruttore, integrare il contratto con quanto derivante dagli ordinari principi del diritto dei contratti e delle obbligazioni ⁽⁵³⁾.

Non si nega, ovviamente, che anche l'integrazione secondo equità e buona fede possa operare in relazione ai contratti in oggetto. *Ciò che non sembra accettabile è che tale integrazione sia l'unico rimedio contro la violazione delle prescrizioni dell'art. 6 del decreto*. Opinare in tal senso significherebbe, nella sostanza, operare un'interpretazione abrogante di buona parte delle disposizioni contenute nel suddetto art. 6, posto che già prima dell'entrata in vigore del decreto legislativo che si esamina gli artt. 1374 e 1375 c.c. operavano nel suddetto senso. In altri termini, *l'art. 6 deve avere un significato ed una portata precettiva autonomi rispetto alle regole generali di integrazione del contratto*, e deve garantire all'acquirente un *quid pluris*, rappresentato dalla *conoscenza* — *sin dal momento della conclusione del contratto* — *del dettaglio delle condizioni* relative allo stato di fatto e di diritto dell'immobile ed agli obblighi del costruttore, perché si vuole garantire a detto acquirente una compiuta valutazione dell'affare al momento della sua conclusione, eliminando nel contempo l'eccessiva discrezionalità che le clausole generali sopra richiamate garantirebbero al costruttore. E poiché un tale risultato può essere raggiunto solo se si assicura *effettività* alla previsione di legge, e tale *effettività* non può essere sempre garantita per mezzo del controllo preventivo di legalità — la legge non prescrive infatti l'intervento necessario del notaio per la stipula dei contratti in oggetto — *deve necessariamente rinvenirsi nel sistema una sanzione alla violazione dell'art. 6*. Sostenere il contrario equivarrebbe a dire che le parti possono tranquillamente violare l'art. 6, perché al limite ... si applicano i principi di diritto comune, che si sarebbero applicati anche prima dell'emanazione della nuova disciplina.

In altri termini, non si nega che sul costruttore, in quanto venditore « professionale », gravino degli obblighi di correttezza e buona fede che investono anche la determinazione dell'oggetto della vendita ed in genere del contenuto contrattuale, nei limiti in cui si riscontri un'asimmetria informativa, e quindi una disponibilità esclusiva da parte di esso venditore di elementi ignoti alla controparte. Non è neanche escluso che il meccanismo dell'integrazione legale sia sufficiente, rispetto ad alcune delle prescrizioni contenute nell'art. 6, al fine di assicurare il raggiungimento dello scopo che il legislatore si è prefisso. *Ciò che non può essere ammesso è che l'integrazione legale del contrat-*

⁽⁵²⁾ Sul valore della clausola generale di buona fede ai fini dell'integrazione del contratto, cfr. in particolare Cass., 20 aprile 1994, n. 3775, in *Foro it.*, 1995, I, c. 1296. In dottrina, cfr. FRANZONI, *Degli effetti del contratto*, II, cit., p. 165 ss.

⁽⁵³⁾ Per il ricorso alla buona fede *in executivis*, nella materia in esame, cfr. BARALIS, *Permuta di terreno con edificio da costruire*, in *Atti del Convegno Paradigma*, Milano, 14 aprile 2005, p. 4.

to rappresenti l'unico rimedio alla mancata conformazione del contratto a tutte le disposizioni inderogabili ex art. 6 del decreto.

8. — Le disposizioni dell'art. 6 del decreto legislativo rappresentano, lo si è visto, *norme sul contenuto* del contratto, poste a tutela della parte debole del rapporto (l'acquirente), e del regolare funzionamento del mercato immobiliare. Se ad alcune di esse può probabilmente attribuirsi un valore meramente ordinatorio, altre al contrario rivestono natura di *norme imperative di ordine pubblico*, attinenti più precisamente al c.d. *ordine pubblico di protezione*, ed al c.d. *ordine pubblico di direzione* ⁽⁵⁴⁾.

Nel sistema del codice civile, la violazione di norme imperative dà luogo, a norma dell'art. 1418, comma 1°, c.c., alla nullità del contratto, se la legge non dispone diversamente. È quindi configurabile nullità virtuale del contratto, a prescindere dalla espressa comminatoria di legge, ogni qualvolta sia certa la natura imperativa della norma violata ⁽⁵⁵⁾; e *la dottrina prevalente è ormai orientata nel senso di ammettere che anche la nullità relativa possa essere virtuale* ⁽⁵⁶⁾, nel quadro di un orientamento, ormai dominante, volto al

⁽⁵⁴⁾ GENTILI, *Atti notarili « proibiti » e sistema delle invalidità*, in *R. d. priv.*, 2005, p. 272.

⁽⁵⁵⁾ Sulla nullità virtuale del contratto contrario a norme imperative, cfr. in giurisprudenza, tra le altre, Cass., 7 marzo 2001, n. 3272, in *Giust. civ.*, 2001, I, p. 2109; Cass., 13 settembre 2000, n. 12067, in *G. it.*, 2002, p. 69; Trib. Milano 20 febbraio 1997, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 2000, II, p. 82; Cass., 29 ottobre 1994, n. 8948, in *Corr. giur.*, 1995, p. 217; Cass., S.U. 18 luglio 1989, n. 3363, in *R. not.*, 1989, p. 708; Cass., 4 dicembre 1982, n. 6601, in *Giust. civ.*, 1983, I, p. 1172; Cass., 11 ottobre 1979, n. 5311, in *R. not.*, 1980, p. 134, ed in *F. pad.*, 1979, I, c. 363; Cass., 27 novembre 1975, n. 3974, in *F. it.*, 1976, I, c. 307; Cass., S.U. 21 agosto 1972, n. 2697, in *Giust. civ.*, 1972, II, p. 1914.

⁽⁵⁶⁾ Cfr. per tutti SCALISI, *Nullità e inefficacia nel sistema europeo dei contratti*, in *Europ. d. priv.*, 2001, p. 503 (il quale afferma che « la nullità europea può anche darsi come nullità "virtuale", quante volte, nonostante la mancanza di una espressa comminatoria, la stessa possa tuttavia valutarsi conseguenza necessaria della violazione di una determinata norma imperativa, avuto riguardo alla finalità conformativa da essa perseguita rispetto a un ben definito assetto di interessi, invece disatteso dal concreto regolamento pattizio »; rilevando poi che « di sicuro il modello europeo di nullità non ha natura eccezionale e come tale non si sottrae all'estensione analogica »); AMADIO, *Nullità anomala e conformazione del contratto (note minime in tema di « abuso dell'autonomia contrattuale »)*, in *R. d. priv.*, 2005, p. 292; LA SPINA, *La nullità relativa degli accordi in materia di ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali*, in *Rass. d. civ.*, 2003, p. 136 ss.; ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., p. 49 ss.; POLIDORI, *Discipline della nullità e interessi protetti*, Napoli, 2001, p. 18 ss. (ove il rilievo del carattere speciale, e non eccezionale, dello statuto delle nullità a protezione di interessi individuali, e la conclusione nel senso che « in presenza di patologie originarie della negoziazione che facciano emergere le medesime esigenze di tutela, per le quali non sia comminata espressa sanzione, trova applicazione la nullità virtuale di cui al comma 1° dell'art. 1418 c. c., con la necessità, per il giudice, di adeguarne la disciplina agli interessi in gioco »), e p. 103 ss. (« nel mutato scenario che ne deriva, le disposizioni le quali espressamente restringono a una sola delle parti l'accesso all'azione di nullità possono ben essere applicate per analogia, allorché il legislatore ... tace sulla legittimazione all'azione »); GIOIA, *Nuove*

« superamento dell'approccio tendente a relegare nel campo dell'eccezionalità qualsiasi reale o presunta difformità dal modello di nullità elaborato dalla Pandettistica »⁽⁵⁷⁾. Più precisamente, la nullità, testuale o virtuale, si atteggiava come relativa ogni qualvolta essa può considerarsi posta a « protezione » dell'interesse di uno dei contraenti, tutelando nel contempo il mercato ed i suoi meccanismi di funzionamento⁽⁵⁸⁾.

Il problema si sposta, quindi, all'*individuazione della natura imperativa della norma violata*⁽⁵⁹⁾. Secondo l'orientamento dominante, in dottrina e giurisprudenza, l'imperatività della norma si desume dalla natura degli interessi tutelati, da identificarsi con *interessi di carattere pubblico, o generale*⁽⁶⁰⁾. La giurisprudenza ha poi sviluppato vari criteri per individuare la natura pubblica dell'interesse violato: che è stato riscontrato, ad esempio, in presenza di una norma penale incriminatrice; nel caso di contratto concluso in assenza di una pubblica autorizzazione richiesta dalla legge; di contratto d'opera professionale concluso da soggetto non iscritto negli appositi albi; di contratto di acquisto di alloggio di edilizia residenziale pubblica in assenza dei prescritti requisiti in capo all'acquirente; di rivendita di fondo acquistato usufruendo dei benefici per

nullità relative a tutela del contraente debole, in *Contratto e impr.*, 1999, p. 1332 ss.; PASSAGNOLI, *Nullità speciali*, Milano, 1995, p. 41 ss., p. 173 ss.; DE NOVA, *Il contratto contrario a norme imperative*, in *R. crit. d. priv.*, 1985, p. 435 ss., e pp. 451-452 (e giurisprudenza ivi cit., spec. a p. 439. Vi si chiarisce, tra l'altro, come l'eccezione prevista dall'art. 1418, comma 1°, c.c., che fa salva la diversa disposizione di legge) debba intendersi — ed in effetti sia intesa dalla giurisprudenza — come riferimento allo scopo delle norme imperative da valutarsi caso per caso); DI MARZIO, *Riflessioni sulla forma nel nuovo diritto dei contratti*, in *R. crit. d. priv.*, 2001, p. 425 ss. (ed ivi altri riferimenti).

Per la nullità virtuale del contratto con cui si realizza un abuso in pregiudizio del contraente debole, cfr. in giurisprudenza App. Brescia 29 gennaio 2000, in *F. it.*, 2000, I, c. 2679, ed in *G. it.*, 2000, p. 1876; Trib. Venezia 22 novembre 2004, in *Società*, 2005, p. 621, con nota di COLAVOLPE, *Prestazione di servizi di investimento: violazione delle regole di comportamento, della forma scritta e nullità virtuale*.

⁽⁵⁷⁾ POLIDORI, *Discipline della nullità e interessi protetti*, cit., p. 107.

⁽⁵⁸⁾ BONFIGLIO, *La rilevanza d'ufficio della nullità di protezione*, in *Riv. dir. priv.*, 2004, p. 871; QUADRI, « Nullità » e tutela del « contraente debole », in *Contratto e impr.*, 2001, p. 1143 ss.

Per la ricostruzione del regime della nullità relativa, nel quadro del nuovo diritto « europeo » dei contratti, cfr. PETRELLI, *Gli acquisti di immobili da costruire*, cit., p. 235 ss.

⁽⁵⁹⁾ Per una rassegna delle opinioni sul punto, cfr. DI AMATO, *Contratto e reato. Profili civilistici*, in *Trattato di diritto civile del Consiglio nazionale del notariato*, Napoli, 2004, p. 75 ss.; PUTTI, *La nullità parziale. Diritto interno e comunitario*, Napoli, 2002, p. 193 ss.

⁽⁶⁰⁾ Cfr. per tutti VILLA, *Contratto e violazione di norme imperative*, Milano, 1993, p. 121 ss.; TOMMASINI, voce *Nullità (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXVIII, Milano, 1978, p. 878. In giurisprudenza, tra le altre, Cass., 6 aprile 2001, n. 5114, in *Corr. giur.*, 2001, p. 1062; Cass., 15 marzo 2001, n. 3753, in *G. it.*, 2001, p. 2083; Cass., 26 gennaio 2000, n. 863, in *G. it.*, 2000, p. 1585; Cass., S.U. 17 dicembre 1984, n. 6600, in *Giust. civ.*, 1985, I, p. 1385; Cass., 4 dicembre 1982, n. 6601, in *Giust. civ.*, 1983, I, p. 1172; Cass., 12 ottobre 1982, n. 5270, in *G. it.*, 1983, I, 1, c. 741; Cass., S.U. 11 febbraio 1982, n. 835, in *Foro it.*, 1983, I, c. 1081; Cass., 27 novembre 1975, n. 3974, in *F. it.*, 1976, I, c. 309; Cass., 15 dicembre 1975, n. 4137, in *Foro it.*, 1976, I, c. 1605; Cass., S.U. 21 agosto 1972, n. 2697, in *Giust. civ.*, 1972, I, p. 1914.

la piccola proprietà contadina; di alienazione di spazi vincolati a parcheggio in violazione del diritto reale d'uso dei condomini; ed altre ipotesi ancora, nelle quali la giurisprudenza ha ravvisato l'esistenza di un interesse di natura pubblica alla base della norma violata ⁽⁶¹⁾.

Di recente, peraltro, quest'orientamento è stato sottoposto a critica, rilevandosi — anche sulla scorta dei lavori preparatori al codice civile — come l'art. 1418, comma 1°, c.c., ponga una regola (la nullità) ed un'*eccezione a tale regola solo nei casi previsti dalla legge* ⁽⁶²⁾; sarebbe quindi possibile ricorrere a rimedi diversi dalla nullità solo in presenza di una testuale volontà legislativa, riscontrabile secondo alcuni anche nella *previsione legislativa di rimedi di natura diversa* (ad esempio, annullabilità, rescissione, diritto di riscatto, diritto di recesso, e simili) *in caso di violazione di norme imperative* ⁽⁶³⁾.

Altra dottrina ha identificato le norme imperative con le *norme inderogabili* per volontà delle parti, contrapponendole come tali alle norme dispositive ⁽⁶⁴⁾.

Secondo un ulteriore orientamento le norme imperative sarebbero da identificarsi con quelle *contenenti un comando, o un divieto*, in contrapposizione da un lato rispetto a quelle ordinarie, che detterebbero solo i criteri di forma e sostanza degli atti giuridici privati ⁽⁶⁵⁾, dall'altro rispetto alle norme inderogabili la cui violazione comporta illiceità del contratto ⁽⁶⁶⁾.

Altri ancora hanno identificato le norme imperative con le *norme proibitive*, che tutelano valori fondamentali dell'ordinamento giuridico ⁽⁶⁷⁾, ritenen-

⁽⁶¹⁾ Cfr. una rassegna in GENTILI, *Le invalidità*, in *I contratti in generale*, II, a cura di E. Gabrielli, cit., p. 1334 ss.

⁽⁶²⁾ ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., p. 117 ss.

⁽⁶³⁾ DE NOVA, *Il contratto contrario a norme imperative*, cit., p. 446. Così anche, in giurisprudenza, Cass., 24 maggio 2003, n. 8236, in *Rep. F. it.*, 2003, voce « Agricoltura », n. 104; Cass., 17 ottobre 1989, n. 4152, in *F. it.*, 1990, I, c. 2255; Cass., 3 agosto 1987, n. 6691, in *F. it.*, Rep. 1987, voce « Agricoltura », n. 203; Cass., 12 ottobre 1982, n. 5270, in *F. it.*, Rep. 1982, voce « Agricoltura », n. 222.

⁽⁶⁴⁾ DI AMATO, *Contratto e reato. Profili civilistici*, cit., p. 81 ss.; Russo, *Norma imperativa, norma cogente, norma inderogabile, norma indisponibile, norma dispositiva, norma suppletiva*, in questa *Rivista*, 2001, I, p. 583.

⁽⁶⁵⁾ Sulle norme « ordinarie » o « di configurazione », in contrapposizione alle norme imperative, cfr. BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, Torino, 1994, p. 18; Russo, *Norma imperativa, norma cogente, norma inderogabile, norma indisponibile, norma dispositiva, norma suppletiva*, cit., p. 584.

⁽⁶⁶⁾ ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., p. 250 ss.; PUTTI, *La nullità parziale. Diritto interno e comunitario*, cit., p. 360 ss.

⁽⁶⁷⁾ Russo, *Norma imperativa, norma cogente, norma inderogabile, norma indisponibile, norma dispositiva, norma suppletiva*, cit., p. 584 ss. Distingue, invece, le norme imperative dalle norme proibitive, TONDO, *Responsabilità notarile nel controllo di legittimità degli atti*, in *Studi e materiali*, a cura del Consiglio Nazionale del Notariato, 5.2, Milano, 1998, p. 933 ss. Sull'impossibilità di distinguere tra norme imperative e proibitive, cfr. NATUCCI, *L'art. 28 della legge notarile e la stipulazione di atti annullabili*, in questa *Rivista*, 1999, II, p. 591 ss.; PUTTI, *La nullità parziale. Diritto interno e comunitario*, cit., p. 197.

do sostanzialmente inseparabile il concetto di imperatività da quelli di ordine pubblico e buon costume ⁽⁶⁸⁾.

Infine altra dottrina, con impostazione che appare preferibile, ha fatto leva sul profilo della *indisponibilità della tutela* ad opera dei contraenti, o del contraente protetto, ravvisando quindi l'imperatività ogni qualvolta l'interesse tutelato non abbia natura disponibile ⁽⁶⁹⁾.

Venendo all'esame dell'art. 6 del decreto legislativo in commento, occorre quindi verificare se le norme in esso contenute possano essere qualificate come norme imperative in senso tecnico.

Certamente la disposizione dell'art. 6 pone un *comando* (disponendo che i contratti « devono contenere » determinati elementi, o che agli stessi « devono essere allegati » dati documentati). È altrettanto certo che tali prescrizioni siano *inderogabili* ad opera dei contraenti, deponendo in tal senso sia il tenore letterale del comando legislativo, sia la *ratio* di tutela del contraente debole. Che tale tutela sia *indisponibile* ad opera dell'acquirente è altresì un dato certo: non potrebbe, l'acquirente medesimo, rinunciarevi neanche unilateralmente. Se poi si considera la lettera dell'art. 1418, comma 1°, c.c., è certo che non esiste alcuna disposizione di legge che faccia eccezione alla regola di nullità virtuale, anche mediante la previsione di sanzioni o rimedi di natura diversa. In ciò si coglie, in particolare, un importante profilo di differenziazione con la disciplina in tema di multiproprietà: laddove la violazione delle norme sul contenuto del contratto, poste dall'art. 3 del d. legisl. n. 427/1998, dà luogo a diversi rimedi (le sanzioni amministrative previste dall'art. 12; il recesso *ex art.* 5, comma 2°; la responsabilità precontrattuale in caso di difformità del contenuto del contratto da quello del documento informativo), che si atteggiano proprio quali disposizioni di legge derogatrici al generale disposto dell'art. 1418, comma 1°, c.c., e che mancano invece in caso di violazione dell'art. 6 del decreto in esame.

Più difficile è affermare l'imperatività delle norme contenute nell'art. 6 se si accoglie l'orientamento tradizionale, che fa leva sulla *natura pubblica dell'interesse tutelato*: occorrerebbe verificare se tale requisito possa dirsi sussistente laddove, come nella fattispecie in esame, *l'interesse protetto in via principale sia quello di uno dei contraenti (l'acquirente)*. È tuttavia pacificamente riconosciuto che, sia pure *in via mediata*, è assicurata protezione anche all'interesse generale al buon funzionamento del mercato (nel caso di specie del mercato immobiliare), attuando quello che è stato definito « ordine pubblico di direzione » ⁽⁷⁰⁾; interesse generale che emerge oltretutto dall'inte-

⁽⁶⁸⁾ RUSSO, *op. ult. cit.*, p. 586 ss.

⁽⁶⁹⁾ ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., p. 45 ss.; CAPUTO, *Sui criteri di determinazione del carattere imperativo di una norma*, in *Giust. civ.*, 1978, I, p. 903; RUSSO, *Norma imperativa, norma cogente, norma inderogabile, norma indisponibile, norma dispositiva, norma suppletiva*, cit., p. 579 ss.

⁽⁷⁰⁾ GENTILI, *Le invalidità*, in *I contratti in generale*, II, a cura di E. Gabrielli, cit., p. 1350 (« l'esame delle nullità di protezione conduce per lo più a constatare casi di invalidità

ra normativa di tutela, che si preoccupa anche dei risvolti « macroeconomici » del dissesto delle imprese costruttrici, mediante l'istituzione dell'apposito fondo di solidarietà (articoli 12 e seguenti del decreto legislativo) ⁽⁷¹⁾.

La più recente dottrina è orientata nel senso che « la preordinazione della nullità all'interesse generale, pur rispondendo a una linea di tendenza cui, di regola, il legislatore si attiene, non può, alla luce di un esame sistematico, essere considerata alla stregua di un dato indefettibile »; soprattutto a causa del « frequente utilizzo della nullità, nella legislazione speciale, al fine di dare tutela ad interessi che fanno capo in via prevalente o esclusiva a una delle parti del rapporto, e segnatamente a quella che contrae in una posizione subalterna rispetto al c.d. contraente forte » ⁽⁷²⁾; soprattutto le norme di derivazione comunitaria « indicano una linea di tendenza verso l'utilizzazione della nullità a tutela degli interessi del contraente che, al momento della stipulazione, versa in una situazione di inferiorità *strutturale* sotto il profilo economico e informativo » ⁽⁷³⁾. Da ciò, e dalla considerazione che « le c.d. nullità speciali

relativa giustificabili anzitutto in considerazione degli interessi di un contraente. Ma di interessi che è inappropriato definire particolari, sia perché seriali, e quindi largamente generalizzati, sia perché intrecciati con l'interesse generale di una società di massa che richiede per il proprio equilibrio tutele dei contraenti deboli e regole dell'agire economico »).

⁽⁷¹⁾ Sul quale cfr. CATALLOZZI, *L'istituzione del « Fondo di solidarietà » a beneficio degli acquirenti che hanno subito la perdita di somme di denaro o di beni corrisposti al costruttore*, in *Atti del convegno Paradigma*, Milano, 14 aprile 2005.

POLIDORI, *Discipline della nullità e interessi protetti*, cit., p. 33, evidenzia che le nullità di protezione sono previste « nell'ambito di una tendenza legislativa a favorire, nel contempo, l'interesse di molti (consumatori, utenti, imprese) alla trasparenza, correttezza ed equità nelle relazioni commerciali (interesse che può definirsi pubblico, ma non superindividuale), e quello del singolo contraente che può invocarle. Si profila, nella disciplina delle invalidità di derivazione comunitaria, l'intersezione fra la tutela dei meccanismi di mercato e quella del contraente debole, le quali, lungi dal porsi in contrapposizione, trovano una significativa confluenza nell'art. 41 cost., che subordina la garanzia dei primi all'utilità sociale e ai valori fondamentali della persona ». Allo stesso modo, PUTTI, *La nullità parziale. Diritto interno e comunitario*, cit., p. 377, pone in luce « la complessità di un quadro economico profondamente mutato, in cui la protezione della parte debole non risponde ad esigenze generiche di equità, ma è richiesta per il mantenimento di precisi equilibri macroeconomici ». In giurisprudenza, cfr. Cass., 7 marzo 2001, n. 3272, in *Giust. civ.*, 2001, I, p. 2109 (« elemento qualificante della validità non è più la tutela dell'interesse del contraente, ma quella degli *interessi generali*, che vengono preservati anche dalle iniziative individuali, al punto da prescindere delle posizioni che in riferimento all'atto assume la parte — che pure la norma intende proteggere — in nome della equità, correttezza e stabilità dei rapporti sociali. E la circostanza che siano sempre maggiori le sollecitazioni in tal senso della collettività finisce per accrescere le ipotesi della nullità dei negozi, progressivamente riducendo lo spazio della autonomia privata »).

⁽⁷²⁾ POLIDORI, *Discipline della nullità e interessi protetti*, cit., p. 16 ss., p. 22 ss.

⁽⁷³⁾ POLIDORI, *Discipline della nullità e interessi protetti*, cit., p. 17, ed ivi, a nota 11, la constatazione che « la strutturalità dello squilibrio fra le parti che si manifesta nella fase formativa del contratto vale a giustificare il ricorso alla disciplina della nullità, ponendosi viceversa l'annullabilità come strumento di reazione ad una situazione di inferiorità occasionale, frutto di una evenienza anomala ».

appaiono pertanto in grado di incidere significativamente nella ricostruzione del diritto comune dei contratti », l'esigenza di « ripensamento della categoria generale della nullità e un riesame della nozione di norma imperativa ad essa connessa » ⁽⁷⁴⁾; l'impossibilità di « discorrere di interesse pubblico come sinonimo di interesse superindividuale », induce pertanto a qualificare come « imperativa la norma che tende a rimuovere lo squilibrio contrattuale tra due soggetti in posizione economica, culturale e contrattuale differenziata » ⁽⁷⁵⁾, ed a ritenere che « anche l'interesse individuale può essere tutelato in modo indisponibile », posto che « il legislatore non incontra limiti di sorta nella scelta degli interessi da proteggere mediante l'emanazione di norme imperative » ⁽⁷⁶⁾.

L'orientamento giurisprudenziale prevalente, che ravvisa nullità solo se vi è lesione di un interesse pubblico o generale, deve essere quindi valutato evolutivamente, alla luce delle profonde modifiche intervenute nel diritto dei contratti, ed in specie nella disciplina delle invalidità.

D'altronde, esistono *numerosi casi, legislativamente previsti, nei quali la violazione di « norme di protezione » è sanzionata con la nullità relativa del contratto, a beneficio del contraente debole*. Tra tali disposizioni, ve ne sono in particolare parecchie che prevedono la *nullità relativa quale sanzione per la violazione di obblighi conformativi del contenuto del contratto* ⁽⁷⁷⁾. Altre

⁽⁷⁴⁾ ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., pp. 15-16.

⁽⁷⁵⁾ POLIDORI, *Discipline della nullità e interessi protetti*, cit., p. 24 ss. Analogamente ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., p. 18, per il quale « accanto a norme che hanno riguardo esclusivamente alle esigenze generali della collettività, contrapposte agli interessi individuali dei contraenti, vanno considerate altre norme nelle quali la tutela di una delle parti, a seconda dei casi, costituisce il mezzo per realizzare un obiettivo di utilità sociale o addirittura si identifica direttamente con lo stesso risultato perseguito dall'ordinamento ».

⁽⁷⁶⁾ ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., p. 21.

⁽⁷⁷⁾ Si considerino, tra le altre, le seguenti disposizioni, che sanciscono la *nullità del contratto o di singole clausole* per la violazione di norme inerenti alla *determinazione del contenuto contrattuale*:

— art. 7, comma 3°, del d. legisl. 9 novembre 1998, n. 427 (nullità per mancata menzione nel contratto della fideiussione);

— art. 30, comma 7°, del d. legisl. 24 febbraio 1998, n. 58 (nullità per omessa indicazione della facoltà di recesso del cliente);

— art. 117, comma 6°, del d. legisl. 1 settembre 1993, n. 385 (« sono nulle e si considerano non apposte le clausole contrattuali di rinvio agli usi per la determinazione dei tassi di interesse e di ogni altro prezzo e condizione praticati nonché quelle che prevedono tassi, prezzi e condizioni più sfavorevoli per i clienti di quelli pubblicizzati »);

— art. 117, comma 8°, del d. legisl. 1 settembre 1993, n. 385 (« la Banca d'Italia può prescrivere che determinati contratti o titoli, individuati attraverso una particolare denominazione o sulla base di specifici criteri qualificativi, abbiano un contenuto tipico determinato. *I contratti e i titoli difforni sono nulli*. Resta ferma la responsabilità della banca o dell'intermediario finanziario per la violazione delle prescrizioni della Banca d'Italia »), unitamente alle prescrizioni di contenuto dettate dal Provvedimento della Banca d'Italia del 25 luglio 2003, sezione 3, n. 3;

volte la legge sancisce espressamente, sempre con finalità protettive, la nullità, pur senza nulla specificare in ordine alla legittimazione ⁽⁷⁸⁾. In particolare, nel caso — molto vicino a quello oggetto di studio — della *multiproprietà*, l'art. 7, comma 3°, del d. legisl. 9 novembre 1998, n. 427, prevede testualmente la nullità del contratto in caso di mancata indicazione in esso degli estremi della fideiussione. Altre volte ancora, prescrizioni di contenuto sono dettate dalla legge, senza che sia espressamente disciplinata la conseguenza della loro violazione; ciò perché si tratta di previsioni eterogenee, ad alcune delle quali peraltro la dottrina ha ricollegato la sanzione della *nullità* del contratto ⁽⁷⁹⁾.

Se, quindi, la nullità è disposta testualmente in numerose fattispecie analo-

— art. 126 del d. legisl. 1 settembre 1993, n. 385 (« i contratti con i quali le banche o gli intermediari finanziari concedono a un consumatore un'apertura di credito in conto corrente non connessa all'uso di una carta di credito contengono, *a pena di nullità*, le seguenti indicazioni: *a*) il massimale e l'eventuale scadenza del credito; *b*) il tasso di interesse annuo e il dettaglio analitico degli oneri applicabili dal momento della conclusione del contratto, nonché le condizioni che possono determinare la modifica durante l'esecuzione del contratto stesso. Oltre a essi, nulla è dovuto dal consumatore; *c*) le modalità di recesso dal contratto »);

— art. 18, comma 2°, del d. legisl. 23 luglio 1996, n. 415 (nullità delle pattuizioni di rinvio agli usi);

— art. 23, comma 3° del d. legisl. 24 febbraio 1998, n. 58 (nullità delle pattuizioni di rinvio agli usi).

⁽⁷⁸⁾ Cfr., ad esempio, l'art. 10, comma 2°, del d. legisl. 15 gennaio 1992, n. 50, relativamente ai contratti negoziali fuori dei locali commerciali; gli artt. 15, comma 3°, e 16, comma 2°, del d. legisl. 17 marzo 1995, n. 111, in materia di contratti relativi a « pacchetti turistici »; gli artt. 2, comma 1°, 6 e 9, comma 3°, della l. 18 giugno 1998, n. 192, in tema di subfornitura nelle attività produttive; gli artt. 3, comma 1°, 7, comma 3°, e 9 del d. legisl. 9 novembre 1998, n. 427, in tema di multiproprietà; l'art. 11 del d. legisl. 22 maggio 1999, n. 185, in materia di contratti a distanza; gli artt. 1746, 1748 e 1749 c.c., come modificati dal d. legisl. 15 febbraio 1999, n. 65, relativi al contratto di agenzia; l'art. 7 del d. legisl. 9 ottobre 2002, n. 231, in tema di ritardi di pagamenti nelle transazioni commerciali; l'art. 122, comma 5°, della l. 22 aprile 1941, n. 633, in tema di diritto di autore; l'art. 31 della convenzione di Bruxelles relativa al contratto di viaggio, ratificata con l. 27 dicembre 1977, n. 1084.

⁽⁷⁹⁾ Cfr., ad esempio, l'art. 3 della l. 6 maggio 2004, n. 129, sul contratto di affiliazione commerciale (*franchising*), sul quale DE NOVA, *La nuova legge sul franchising*, in *Contratti*, 2004, pp. 763-764; PANDOLFINI, *Gli obblighi informativi nella nuova legge sul franchising*, in *Contratti*, 2005, p. 71 ss. Con riferimento ai contratti turistici, per l'applicazione della sanzione di nullità alla violazione delle norme di contenuto, ROPPO, *Contratto di diritto comune, contratto del consumatore, contratto con asimmetria di potere contrattuale*, in *R. d. priv.*, 2001, p. 773.

In genere, per la qualificazione delle norme sul contenuto, nei contratti con i consumatori, come norme imperative alla cui violazione consegue la nullità relativa del contratto, GITTI, *L'oggetto del contratto e le fonti di determinazione dell'oggetto dei contratti di impresa*, in questa *Rivista*, 2005, I, p. 26. Rileva VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., p. 173, che la regola della legittimazione relativa « è ormai previsione ripetuta in modo costante ogni qualvolta si passi dalla semplice previsione di obblighi di informazione a quelle di un contenuto minimo contrattuale, e quindi alla necessità formale ».

ghe a quella in esame, atteggiandosi proprio come « nullità di protezione » di uno dei contraenti, ciò significa che — quantomeno nei settori di mercato in cui il legislatore ravvisa l'esigenza di *correggere lo squilibrio delle posizioni dei contraenti* — tale obiettivo si configura come *interesse generale dell'ordinamento giuridico*, trascendente l'interesse meramente privato dei contraenti, tant'è vero che la tutela così accordata è indisponibile (v., ad esempio, l'art. 9 del d. legisl. n. 47/1998). Ecco, quindi, che le norme poste a tutela di tale interesse — l'ordinato funzionamento del mercato, tramite il riequilibrio delle posizioni dei contraenti — si prestano ad essere qualificate come *norme imperative* anche secondo l'accezione fatta propria da dottrina e giurisprudenza dominanti; con la conseguenza che la relativa violazione può ben dar luogo a *nullità virtuale*. *Non sarebbe invece ipotizzabile la sanzione dell'annullabilità del contratto*: a parte il fatto che la dottrina concordemente esclude una annullabilità c.d. virtuale⁽⁸⁰⁾, occorre tener conto che quest'ultima forma di invalidità ricorre principalmente nel caso in cui sia stato leso esclusivamente l'interesse individuale di un contraente, e non anche un interesse generale come nella fattispecie in oggetto (tant'è vero che lo strumento dell'annullabilità non risulta per nulla utilizzato nell'ambito della nuova legislazione speciale, sopra analizzata).

Né potrebbe sostenersi che la nullità virtuale, prevista dall'art. 1418, comma 1°, c.c., debba necessariamente configurarsi come nullità assoluta: in contrario si è visto che, secondo l'opinione di autorevole dottrina, *anche la nullità relativa (c.d. nullità di protezione) può essere virtuale*, proprio per il ruolo fondamentale rivestito dall'interesse del contraente protetto per l'attuazione di finalità generali di tutela delle contrattazioni, e quindi di efficienza dei mercati.

A proposito della *nullità virtuale*, la giurisprudenza ha affermato molto chiaramente che « *l'art. 1418, 1° comma, c.c.*, con l'inciso "salvo che la legge disponga diversamente", *esclude tale sanzione ove sia predisposto un meccanismo idoneo a realizzare ugualmente gli effetti voluti della norma* »⁽⁸¹⁾. Occorre, cioè, che sia prevista una diversa sanzione, o un diverso rimedio, che assicuri il conseguimento del medesimo scopo cui tende la norma imperativa. E *certamente lo scopo qui perseguito* — quello di assicurare che il contenuto del contratto sia idoneo a renderlo trascrivibile, ed indichi in modo dettagliato gli obblighi del costruttore e lo stato di fatto e di diritto dell'immobile — non può essere assicurato dai rimedi di diritto comune, che la dottrina ha richiamato in proposito (responsabilità precontrattuale; integrazione del contratto; obbligo di rinegoziazione). *Il legislatore ha emanato una disciplina speciale proprio perché ha ritenuto che il diritto comune non era sufficiente allo scopo*.

⁽⁸⁰⁾ Cfr. per tutti TOMMASINI, voce *Annulabilità e annullamento (dir. priv.)*, in *Enc. giur. Treccani*, II, Roma, 1988, p. 4; NATUCCI, *L'art. 28 della legge notarile e la stipulazione di atti annullabili*, in questa *Rivista*, 1999, II, p. 597.

⁽⁸¹⁾ Cass., 24 maggio 2003, n. 8236, in *Rep. F. it.*, 2003, voce « Agricoltura », n. 104; Cass., 17 ottobre 1989, n. 4152, in *F. it.*, 1990, I, c. 2255; Cass., 3 agosto 1987, n. 6691, in *Rep. F. it.*, 1987, voce « Agricoltura », n. 203; Cass., 12 ottobre 1982, n. 5270, in *Rep. F. it.*, 1982, voce « Agricoltura », n. 222.

Piuttosto, occorre evidenziare un aspetto di fondamentale importanza. Il rilievo attribuito, dalla dottrina e dalla giurisprudenza, alla *natura dell'interesse tutelato*, che certamente ha un ruolo determinante nel caratterizzare come imperative o meno le norme giuridiche, va tenuto nella debita considerazione nel caso di disposizioni — come alcune tra quelle contenute nell'articolo 6 — che prescrivono un *contenuto minuzioso ed analitico, spesso concernente aspetti secondari ed accessori dell'obbligazione del costruttore*. In altri termini, la sanzione della nullità può probabilmente ritenersi applicabile solo in quanto la stessa realizzi adeguatamente l'esigenza di protezione senza nel contempo sacrificare eccessivamente l'interesse della controparte, e quindi *solo nella misura in cui l'invalidazione del contratto possa ritenersi proporzionata rispetto all'interesse tutelato* ⁽⁸²⁾. *Principio di proporzionalità*, che la giurisprudenza ha ritenuto costituire — al pari di quelli di ragionevolezza ed adeguatezza — un principio generale del diritto ⁽⁸³⁾, e che nello specifico settore del diritto contrattuale si evince, con interpretazione sistematica, anche dal disposto dell'art. 1371 c.c., ove viene posto il fondamentale canone dell'*equo contemperamento dell'interesse delle parti*, certamente utilizzabile non solo ai fini dell'interpretazione del contratto, ma quale generale canone interpretativo riferito anche alle disposizioni di legge in tema di contratti onerosi; canone che a sua volta richiama quello del bilanciamento degli interessi e dei valori di pari rilevanza costituzionale, rappresentati dall'iniziativa economica privata e dal dovere di solidarietà ⁽⁸⁴⁾. Ciò spiega perché « *molte ipotesi di violazione non importano la nullità dell'atto non già perché la norma violata non è imperativa, bensì perché il contrasto non è rilevante ai fini del giudizio di validità* » ⁽⁸⁵⁾.

Nello specifico della disciplina delle nullità, si è osservato che « nella maggior parte dei casi la sanzione opera con una diversa graduazione, colpendo l'atto o parte di esso solo nella misura necessaria per attuare la *ratio* sottesa alla norma violata » ⁽⁸⁶⁾; e che la specifica disposizione imperativa che

⁽⁸²⁾ In tal senso DI AMATO, *Contratto e reato. Profili civilistici*, cit., p. 86, il quale individua un « criterio funzionale volto a cogliere l'adeguatezza della reazione dell'ordinamento all'effettiva attuazione dell'interesse protetto ».

⁽⁸³⁾ Cass., 28 novembre 1996, n. 10585, in *Giust. civ.*, 1997, I, p. 2515. La decisione — a proposito di proporzionalità tra l'obbligo violato e la sanzione prevista — riguarda, in realtà, il problema dei rapporti tra diritto comunitario e diritto nazionale.

Sul principio di proporzionalità nel diritto dei contratti, cfr. in particolare PERLINGIERI, *Equilibrio normativo e principio di proporzionalità nei contratti*, in *Equilibrio delle posizioni contrattuali ed autonomia privata*, a cura di Ferroni, Napoli, 2002, p. 49 ss.; MARUCCI, *Equilibrio contrattuale: un principio nella continuità*, in *Rass. d. civ.*, 2003, p. 235 ss.

⁽⁸⁴⁾ VALLE, *L'inefficacia delle clausole vessatorie e la nullità a tutela della parte debole del contratto*, in *Contratto e impr.*, 2005, p. 157, nota 19; Cass., 16 ottobre 2003, n. 15482, in *F. it.*, 2004, I, c. 1849.

⁽⁸⁵⁾ DI AMATO, *Contratto e reato. Profili civilistici*, cit., p. 86.

⁽⁸⁶⁾ POLIDORI, *Discipline della nullità e interessi protetti*, cit., p. 263.

si assume violata può ben essere oggetto di interpretazione restrittiva, o « riduzione teleologica »⁽⁸⁷⁾: in particolare, può farsi luogo a quest'ultimo procedimento rispetto a « casi che, pur essendo astrattamente riconducibili alla fattispecie vietata », presentino risvolti di natura « tale da rendere quella medesima regola inaccettabile secondo una valutazione di ragionevolezza fondata su punti di vista interni al sistema »⁽⁸⁸⁾.

Il contrasto del contratto con la norma imperativa può essere quindi — in considerazione del rapporto con gli interessi tutelati — rilevante o meno ai fini del giudizio di validità. Ma, ci si potrebbe chiedere, come può la valutazione comparativa degli interessi incidere sul giudizio di nullità, che ha *carattere formale*⁽⁸⁹⁾ e quindi tendenzialmente *rigido*? La chiave sembra essere rappresentata dall'attributo di *imperatività* delle norme, la cui violazione è sanzionata dall'art. 1418, comma 1°, c.c. con la nullità del contratto: norma imperativa, secondo l'orientamento prevalente, è quella posta a tutela di un interesse di natura generale; nel caso di nullità relativa, è imperativa la norma di protezione dell'interesse del contraente debole, che assicura di riflesso tutela all'interesse generale al corretto funzionamento del mercato. Ma non può evidentemente parlarsi di lesione dell'interesse generale nei casi in cui l'interesse del contraente debole sia pregiudicato in misura irrilevante: in altri termini, *se l'interesse dell'acquirente non è leso in modo sostanziale, non si ha neanche lesione dell'interesse generale*. Ed allora può facilmente affermarsi che *solo nella misura in cui la norma imperativa tuteli un interesse sostanziale ed « importante » dell'acquirente, il contrasto con essa assume rilievo, con la conseguente nullità virtuale del contratto*. Che è poi ciò che afferma la dottrina, quando interpreta l'art. 1418, comma 1°, c.c., nel senso che « nel silenzio, la nullità segue solo ove ciò sia necessario ai sensi della *ratio* della norma imperativa considerata »⁽⁹⁰⁾.

In presenza, quindi, di disposizioni — quali quelle contenute nell'art. 6 del decreto — che prevedono indicazioni in contratto particolarmente analitiche, e riguardanti aspetti di dettaglio, rispetto alle quali il rimedio della nullità sarebbe eccessivo rispetto all'importanza dell'interesse protetto, potrà aver-

⁽⁸⁷⁾ ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., p. 121.

⁽⁸⁸⁾ ALBANESE, *Violazione di norme imperative e nullità del contratto*, cit., p. 368.

⁽⁸⁹⁾ Sulla natura « formale » delle regole di validità, cfr. AMADIO, *Nullità anomale e conformazione del contratto (note minime in tema di « abuso dell'autonomia contrattuale »)*, in *R. d. priv.*, 2005, p. 288 (che parla di « esigenza di rigorosa "formalizzazione" che è connaturata funzionalmente ad ogni regola di validità »); D'AMICO, *Regole di validità e regole di comportamento nella formazione del contratto*, in questa *Rivista*, 2002, I, p. 37 ss.; *Id.*, « *Regole di validità e principio di correttezza nella formazione del contratto*, Napoli, 1996, p. 40 ss.; PIETROBON, *Errore volontà e affidamento nel negozio giuridico*, Padova, 1990, p. 108 ss., p. 157 ss.

⁽⁹⁰⁾ GENTILI, *Le invalidità*, in *I contratti in generale*, II, a cura di E. Gabrielli, cit., p. 1332; DE NOVA, *Il contratto contrario a norme imperative*, cit., p. 446. PIETROBON, *Errore volontà e affidamento nel negozio giuridico*, cit., p. 114, pone in luce l'esigenza che « gli strumenti formali predisposti a regolare l'attività contrattuale delle parti siano interpretati e applicati in maniera da garantire un risultato sostanzialmente conforme a giustizia ».

si nullità virtuale solo ove manchi del tutto taluna delle indicazioni richieste, o vi sia un'indicazione assolutamente insufficiente a tutelare l'interesse dell'acquirente alla determinatezza dell'oggetto della prestazione del costruttore e dello stato giuridico dell'immobile; mentre se una di tali indicazioni non fosse sufficientemente analitica, o specifica, non potrebbe configurarsi per ciò solo la nullità del contratto. Il che consente di confutare le obiezioni di chi ha ravvisato nella sanzione di nullità, sia pur relativa, una soluzione « eccessivamente penalizzante », comportante una « dilatazione del tutto irragionevole » dell'area delle nullità del contratto ⁽⁹¹⁾.

Il criterio della lesione « sostanziale » dell'interesse dell'acquirente consente altresì di ritenere che la nullità non possa essere azionata — o, se azionata, possa essere paralizzata con l'*exceptio doli* — ogni qualvolta si tratti della violazione di prescrizioni aventi contenuto solo informativo, ed il costruttore dimostri che l'acquirente era a conoscenza, al momento della conclusione del contratto, dell'elemento (formalità pregiudizievole; permesso di costruire) la cui indicazione è richiesta in contratto.

Potrebbe obiettarsi che, nella prospettiva « rimediabile » proposta, i confini della nullità divengano nebulosi ed incerti, in contrasto con le esigenze proprie dell'istituto della nullità, strettamente legate all'esigenza di certezza del diritto ⁽⁹²⁾. Ma è obiezione che andrebbe posta al legislatore, che proprio attraverso la previsione dell'art. 1418, comma 1°, c.c., ha introdotto il rimedio della nullità virtuale utilizzando, come termine di relazione, l'incerto concetto di norma imperativa. Si consideri, inoltre, la vera e propria « rivoluzione copernicana » che ha investito l'universo delle invalidità contrattuali nell'ultimo decennio, e che ha determinato la trasformazione di almeno una parte di tali invalidità — le c.d. nullità speciali — da semplice « valutazione negativa » di una fattispecie affetta da vizi strutturali o illiceità, a vero e proprio « rimedio », alternativo alle azioni di risoluzione o di esatto adempimento, o alla integrazione del contratto ad opera del giudice o delle parti ⁽⁹³⁾, passando dalla

⁽⁹¹⁾ LUMINOSO, *Sulla predeterminazione legale del contenuto dei contratti di alienazione di immobili da costruire*, in *Atti del Convegno Paradigma*, Milano, 29 giugno 2005, pp. 13-14.

⁽⁹²⁾ Per tale obiezione, cfr. BARALIS, *Considerazioni sparse sulla bozza di decreto delegato conseguente alla l. n. 210/2004: spunti e interrogativi in tema di: permuta di bene presente con bene futuro, elusione, garanzia fideiussoria, riflessi sulla trascrizione di vendita di bene futuro*, in *R. not.*, 2005, p. 743 ss.

⁽⁹³⁾ AMADIO, *Nullità anomale e conformazione del contratto (note minime in tema di « abuso dell'autonomia contrattuale »)*, cit., p. 285, evidenzia « l'evolversi del ruolo della nullità da regola di formazione del programma a strumento di conformazione del contenuto regolamentare », in una « prospettiva che vuole essere, oltre che valutativa, conformativa e modellatrice ». Analogamente, LIPARI, *Il ruolo del notaio nella nuova realtà delle nullità contrattuali*, in *Spontaneità del mercato e regole giuridiche (atti del XXXIX Congresso nazionale del notariato)*, Milano, 2002, p. 235 (secondo il quale, nell'ambito del giudizio di nullità in base ai nuovi principi europei, « non si tratta più di svolgere una considerazione tipizzata in funzione di un raffronto tra la fattispecie concreta e lo schema legale, ma si

« logica della fattispecie » a quella della « conformazione del contenuto contrattuale », a tutela della parte debole del rapporto (tant'è vero che lo strumento della nullità viene utilizzato anche per sanzionare lo *squilibrio contrattuale*, e l'esercizio abusivo dell'autonomia privata) ⁽⁹⁴⁾. Logica, quest'ultima, che implica un *notevole grado di discrezionalità del giudice nel momento in cui devono essere valutati i presupposti della nullità* (si pensi, per fare un esempio di nullità testuale, alla valutazione della « grave iniquità » dell'accordo nella disciplina sui ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali: art. 7, comma 3°, del d. legisl. 9 ottobre 2002, n. 231). Per non parlare dell'orientamento giurisprudenziale che ha ritenuto rilevante la clausola generale di buona fede ai fini del giudizio di validità del contratto ⁽⁹⁵⁾. Del resto, « la nullità del contratto non può e non deve essere considerata solo un problema razionale o dottrinale perché è una scelta legislativa e, come tale, sfugge ad una logica preconstituita dovendo solo conservare ed attuare il senso dell'obiettivo con la norma prefisso » ⁽⁹⁶⁾.

Un parallelo interessante può essere tracciato, sotto questo profilo, con l'analoga disciplina dettata in materia di *trasparenza dei contratti bancari*: anche in quel caso la legge prescrive minuziosamente l'indicazione in contratto

tratta di scendere ad una valutazione dell'assetto di interessi in concreto incisi dall'atto (talora addirittura alla luce di vicende o circostanze sopravvenute rispetto al momento della stipulazione), acquisendo una serie di indici necessariamente flessibili e legati non alla rigidità di uno schema strutturalmente individuato, ma alla specificità di un caso concreto »).

Cfr. anche l'art. 15.102 del c.d. « Codice Lando », elaborazione dei Principi di diritto europeo dei contratti, relativo ai contratti stipulati con violazione di norme imperative, ove si stabilisce che, in difetto di espressa previsione normativa in ordine agli effetti della violazione di una norma imperativa, il contratto « può essere dichiarato come avente tutti i propri effetti, o solo certi effetti, o nessun effetto, ovvero essere soggetto a modifiche ».

⁽⁹⁴⁾ AMADIO, *Nullità anomale e conformazione del contratto (note minime in tema di « abuso dell'autonomia contrattuale »)*, cit., p. 290. Rileva PUTTI, *La nullità parziale. Diritto interno e comunitario*, cit., p. 369, che alla finalità delle nullità relative, ispirate ad una « politica legislativa di protezione », consegue « che debba privilegiarsi, nell'analisi dei testi normativi di derivazione comunitaria, una lettura del sistema dell'invalidità contrattuale di carattere funzionale, piuttosto che strutturale, ossia una lettura che risulti orientata verso il perseguimento di quegli obiettivi che il legislatore comunitario intende realizzare ».

⁽⁹⁵⁾ Cass., 2 novembre 1998, n. 10926, in *F. it.*, 1998, I, c. 3081. In dottrina, si vedano per tutti GALGANO, *Squilibrio contrattuale e mala fede del contraente forte*, in *Contratto e impr.*, 1997, p. 423 (« che alla violazione della regola di buona fede possa conseguire, in base all'art. 1418, comma 1°, c.c., la nullità o, comunque, l'inefficacia del contratto o, a norma dell'art. 1419, di singole sue clausole, non può più suscitare scandalo »); RICCIO, *La clausola generale di buona fede è, dunque, un limite generale all'autonomia contrattuale*, in *Contratto e impr.*, 1999, p. 21; DI MAJO, *La buona fede correttiva di regole contrattuali*, in *Corr. giur.*, 2000, p. 1486 ss.

⁽⁹⁶⁾ PUTTI, *La nullità parziale. Diritto interno e comunitario*, cit., p. 372 ss., e p. 378 (ove il rilievo che nel nuovo sistema della nullità, quest'ultima « non può essere considerata come uno stato patologico dell'atto giuridico da qualificarsi diversamente in relazione alla gravità del difetto, perché viene ad assumere il ruolo di una clausola generale, o meglio ancora, di uno strumento estremamente duttile »).

di una serie di elementi, ma fa poi conseguire alla relativa omissione la nullità (testuale, e relativa) del contratto (art. 117, comma 8°, e art. 126 del d. legisl. 1 settembre 1993 n. 385; disposizioni attuative dettate con Provvedimento della Banca d'Italia del 25 luglio 2003, sezione 3, n. 3) ⁽⁹⁷⁾. Non risulta un particolare approfondimento da parte della dottrina in ordine al profilo in esame: anche in questo caso, peraltro, sembra plausibile *circoscrivere l'ambito di operatività della nullità alle sole violazioni che pregiudichino in misura significativa l'interesse del contraente tutelato*, con ciò ledendo anche l'interesse generale al buon funzionamento del mercato; in conformità del resto al generale canone dell'*equo contemperamento dell'interesse delle parti* (si considerino, in diversi settori del diritto dei contratti, il precetto dell'art. 1371 c.c., la disposizione dell'art. 1455 c.c., ed il generale principio di conservazione del contratto).

9. — Le conclusioni sopra raggiunte consentono di analizzare sinteticamente ⁽⁹⁸⁾ le singole prescrizioni di contenuto dell'art. 6 del decreto in commento, al fine di individuare, volta per volta, le conseguenze della relativa violazione.

A norma dell'art. 6 del decreto legislativo, devono essere innanzitutto indicati nel contratto gli *estremi identificativi dei soggetti e dell'oggetto del contratto*, richiesti dall'art. 2659, comma 1°, n. 1), c.c. (generalità delle parti), e 2826 c.c. (dati identificativi dell'immobile). Previsioni, queste, finalizzate evidentemente ad assicurare la *trascrivibilità del contratto, a tutela dell'acquirente* (art. 6, comma 1°, lett. a) ⁽⁹⁹⁾; si consideri, inoltre, che la giurisprudenza ha di recente ritenuto *ineseguibile in forma specifica* il contratto preliminare che non contenga l'indicazione dei dati catastali ⁽¹⁰⁰⁾. Qui il legislatore ha inteso tutelare in modo pregnante l'acquirente, evitandogli l'onere di ricorrere all'accertamento successivo degli estremi necessari ai fini della trascrizione: se si ritenesse che l'unica conseguenza dell'omessa indicazione degli

⁽⁹⁷⁾ Sulla disciplina in materia di trasparenza bancaria, cfr. Consiglio Nazionale del Notariato, *Le istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari*, in *Studi e materiali*, 2004, 1, p. 201; ALPA, *La trasparenza delle operazioni bancarie e la tutela del risparmiatore*, in *Vita not.*, 2004, p. 663; FARINA, *Brevi riflessioni sulla nuova disciplina della trasparenza bancaria*, in *Contratto e impr.*, 2004, p. 842; RAZZANTE, *La « trasparenza bancaria » entra nell'ordinamento*, in *Società*, 2004, p. 37; COLAVOLPE, *Operazioni e servizi bancari e finanziari: i controlli della Banca d'Italia in materia di trasparenza delle condizioni contrattuali*, in *R. d. priv.*, 2004, p. 661; LIACE, *Nuove istruzioni di vigilanza in tema di trasparenza bancaria*, in *Contratto e impr.*, 2003, p. 1530.

⁽⁹⁸⁾ Per un'analisi maggiormente dettagliata, cfr. PETRELLI, *Gli acquisti di immobili da costruire*, cit., p. 201 ss.

⁽⁹⁹⁾ Anche nel caso in cui il contratto preliminare è concluso per scrittura privata non autenticata, essendo in tale ipotesi possibile la trascrizione — sempreché il titolo abbia i requisiti prescritti dall'art. 2659 c.c. — previo accertamento giudiziale delle sottoscrizioni (artt. 2657, 2645-bis, 2652, n. 3, c.c.).

⁽¹⁰⁰⁾ Cass., 7 agosto 2002, n. 11874, in *G. it.*, 2003, p. 1798.

elementi identificativi è l'intrascrivibilità, si darebbe di fatto un'interpretazione abrogante della nuova disciplina (posto che a tali conclusioni si giungeva anche prima della sua emanazione). *Sembra, quindi, che la disposizione in esame legittimi l'acquirente a far valere la nullità relativa del contratto, in difetto degli elementi necessari ai fini della sua trascrizione* ⁽¹⁰¹⁾ (rimanendo, ovviamente, all'acquirente, l'alternativa delle ordinarie azioni di adempimento, risoluzione o risarcimento del danno).

È poi richiesta la *descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo* (art. 6, comma 1°, lett. b). Descrizione dell'immobile che, certamente, non è solo quella richiesta dall'art. 1346 c.c. al fine di identificare con certezza la porzione di fabbricato in costruzione oggetto del contratto (pena la nullità del contratto per indeterminatezza dell'oggetto), né solo quella necessaria ai fini della trascrivibilità (per la quale sono sufficienti i dati ex art. 2826 c.c.), ma che dovrà riguardare la consistenza dell'immobile, quale dovrà essere al momento dell'ultimazione del fabbricato, e quindi in particolare la destinazione (ad esempio, abitativa, commerciale, industriale), la superficie utile complessiva, la composizione interna dell'unità immobiliare oggetto del contratto, con particolare riferimento alle caratteristiche ed al numero dei locali di cui la stessa dovrà essere composta. Sempre ai fini di una descrizione il più dettagliata possibile dell'oggetto del contratto è prescritta l'allegazione allo stesso degli *elaborati del progetto* in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali (art. 6, comma 2°, lett. b). In caso di omessa descrizione dell'immobile oggetto di contratto e delle sue pertinenze esclusive, e di omessa allegazione degli elaborati progettuali, che determini assoluta indeterminatezza ed indeterminabilità dell'oggetto del contratto, certamente si ha nullità assoluta del contratto, a norma degli artt. 1346 e 1418, comma 2°, c.c. Viceversa, la mancata indicazione nel contratto di elementi diversi, purché importanti (ad esempio, mancata precisazione della destinazione o della composizione interna degli immobili) deve ritenersi sanzionata con la *nullità relativa del contratto*, sempre su iniziativa esclusiva dell'acquirente: è, in altri termini, *diritto dell'acquirente porre nel nulla il regolamento contrattuale tutte le volte in cui l'omessa descrizione di elementi importanti per l'individuazione delle caratteristiche del bene immobile possa alterare gravemente l'equilibrio contrattuale*. Ovviamente, l'acquirente che decida di non proporre l'azione di nullità relativa potrà in alternativa chiedere l'esecuzione del contratto (da integrarsi, allora, secondo buona fede ed equità, ex artt. 1374 e 1375 c.c.).

⁽¹⁰¹⁾ Deve ritenersi invece che *la mancata indicazione degli elementi che possono essere inseriti nella nota di trascrizione anche in assenza di indicazioni nel titolo* (si pensi al codice fiscale, o al regime patrimoniale coniugale delle persone fisiche) *non produca alcuna conseguenza sulla validità del contratto* (trattasi quindi sicuramente, per quanto riguarda tali elementi, di norma meramente ordinativa e non imperativa).

Altri elementi devono essere indicati nel contratto, o allo stesso allegati, al fine di assicurare *la determinazione degli obblighi del costruttore, oggetto del contratto*. Si tratta, in particolare, delle *caratteristiche tecniche della costruzione*, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti (art. 6, comma 1°, lett. *d*); del *capitolato* contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, che possono essere individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, e l'elenco di tutte le rifiniture e gli accessori convenuti fra le parti (art. 6, comma 2°, lett. *a*); dei *termini massimi di esecuzione della costruzione*, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione (art. 6, comma 1°, lett. *e*). In merito alle suddescritte prescrizioni, particolarmente analitiche (in conformità all'previsione dell'art. 3, lett. *m*), della l. n. 210/2004), può ripetersi quanto osservato, in via generale, dalla dottrina: il legislatore « non si fida » del comportamento delle parti, ed in particolare del costruttore, in ordine alla determinabilità secondo buona fede del contenuto delle obbligazioni del costruttore, e richiede quindi un'indicazione specifica dei singoli elementi del programma negoziale⁽¹⁰²⁾, al fine di parametrare ad essi gli obblighi del costruttore, e *verificarne quindi l'esatto adempimento*, e in mancanza la *responsabilità del costruttore stesso per i vizi e difformità dell'opera*⁽¹⁰³⁾. Nella consapevolezza che per l'acquirente è tanto più agevole ottenere l'esatto adempimento delle prestazioni pattuite, ed in mancanza la condanna al risarcimento del danno e gli altri rimedi contrattuali e legali, quanto più in dettaglio sono individuati gli obblighi del costruttore. Proprio l'attenzione all'interesse dell'acquirente induce a ritenere che l'omessa indicazione degli elementi suddescritti nel contratto legittima l'acquirente medesimo all'azione di *nullità relativa, solo però nel caso in cui ciò determini una sostanziale alterazione dell'equilibrio contrattuale*. Pertanto, se la totale mancanza delle caratteristiche tecniche della costruzione, o del capitolato delle opere, può comportare nullità relativa del contratto, tale conseguenza potrebbe rivelarsi sproporzionata in caso di mancata indicazione di elementi di dettaglio, quali singole tamponature o infissi. *Probabilmente non determina, invece, un grave pregiudizio dell'interesse dell'acquirente la mancata indicazione in contratto dei termini massimi di esecuzione della costruzione*, tenuto conto dell'esistenza di una norma suppletiva in materia, dettata dall'art. 1183 c.c., attivabile dall'acquirente senza eccessivo sacrificio⁽¹⁰⁴⁾, instaurando un procedimento di volontaria giurisdizione⁽¹⁰⁵⁾.

⁽¹⁰²⁾ VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, cit., p. 245.

⁽¹⁰³⁾ Per la rilevanza, a tal fine, delle caratteristiche tecniche e progettuali della costruzione e del capitolato delle opere, Cass., 1 marzo 2001, n. 3002, in *G. it.*, 2002, p. 734; Cass., 29 agosto 2000, n. 11359, in *Rep. F. it.*, 2000, voce « Appalto », n. 39; Cass., 18 agosto 1993, n. 8750, in *Rep. F. it.*, 1993, voce « Appalto », n. 56.

⁽¹⁰⁴⁾ In tal senso, con riferimento al contratto di subfornitura, VALENTINO, *Obblighi di*

L'art. 6, comma 1°, lett. l), del decreto legislativo prescrive l'indicazione dell'eventuale esistenza di *imprese appaltatrici*, con la specificazione dei relativi dati identificativi, al fine evidente di consentire all'acquirente la valutazione delle capacità tecniche ed economiche dell'impresa che eseguirà materialmente i lavori di costruzione ⁽¹⁰⁶⁾, con una *ratio* parallela quindi a quella che è alla base dell'art. 1656 c.c., a norma del quale l'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera, se non è stato autorizzato dal committente. La suddetta *ratio* consente di individuare la *conseguenza della mancata indicazione in contratto delle eventuali imprese appaltatrici*: nel caso in cui *il venditore sia un'impresa edile* (ipotesi in cui può presumersi che l'acquirente faccia affidamento sull'esecuzione personale dei lavori ad opera del venditore), può probabilmente ritenersi, proprio sulla base dell'art. 6 del decreto, e dell'art. 1656 c.c., che *il ricorso ad altre imprese per l'esecuzione dei lavori non sia ammissibile*, perché diversamente verrebbe violato l'elemento fiduciario del contratto. Ove, invece, *il venditore non sia imprenditore edile*, posto che in questo caso è scontata l'esecuzione dell'opera da parte di terzi, probabilmente la mancata indicazione dell'impresa appaltatrice non ha altra conseguenza che rendere responsabile il venditore per *culpa in eligendo*. In nessun caso, quindi, la mancata indicazione delle eventuali imprese appaltatrici potrebbe determinare la nullità del contratto.

Sempre all'individuazione dell'oggetto del contratto — nella parte stavolta che riguarda le obbligazioni della parte acquirente — è diretta la prescrizione contenuta nell'art. 6, comma 1°, lett. f), del decreto legislativo, che richiede l'indicazione in contratto del *prezzo complessivo* da corrispondersi in danaro, o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, *i termini e le modalità per il suo pagamento*, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra. La necessità di determinazione del *prezzo complessivo* esclude la mera determinabilità dello stesso sulla base di elementi esterni al contratto, con esclusione della possibilità di *relatio*, formale o sostanziale ⁽¹⁰⁷⁾. Deve pertanto ritenersi si abbia *nullità parziale, in presenza di una clausola che preveda meccanismi di rinvio a fonti esterne per la determinazione di una parte del prezzo*. Mentre — nel caso in cui il contratto non re-

informazione, contenuto e forma negoziale, cit., p. 252 ss. Con riguardo al contratto di appalto, RUBINO-IUDICA, *Dell'appalto*, Bologna-Roma, p. 185 ss.

⁽¹⁰⁵⁾ BIANCA, *Diritto civile*, 4, *L'obbligazione*, Milano, 1998, p. 231.

⁽¹⁰⁶⁾ Sulla rilevanza dell'*intuitus personae* nel contratto di appalto, con riferimento alle caratteristiche dell'impresa appaltatrice, cfr. RUBINO-IUDICA, *Dell'appalto*, cit., p. 86, e p. 201; GIANNATTASIO, *L'appalto*, Milano, 1967, p. 48 ss., p. 60 ss.

⁽¹⁰⁷⁾ È stata conseguentemente messa fuori legge la prassi di prevedere in contratto ulteriori spese a carico dell'acquirente non attualmente determinate e solo in futuro determinabili (quali le spese per l'accatastamento del fabbricato, per l'allacciamento degli impianti, e simili): la clausola che preveda tali ulteriori spese senza quantificarle deve ritenersi nulla, e l'acquirente soltanto potrà fare valere tale invalidità.

chi per nulla l'indicazione del prezzo, stabilendone solo i criteri per la sua *determinabilità* — l'acquirente può probabilmente far valere la *nullità relativa dell'intero contratto*. Nel caso, infine, in cui manchi totalmente nel contratto ogni criterio per la determinabilità del prezzo, e nella misura in cui non si ritenga applicabile alla compravendita immobiliare l'art. 1474 c.c. ⁽¹⁰⁸⁾, a tale indeterminatezza conseguirà la *nullità assoluta* del contratto, *ex artt.* 1346 e 1418, comma 2°, c.c. Per quanto concerne l'imposizione di *specifiche modalità di corresponsione del prezzo* (che « devono essere rappresentate » da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati, o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento), *l'esigenza primaria, che si pone qui il legislatore, è quella probatoria*: si vuole cioè assicurare — come risulta anche dalla relazione governativa al decreto legislativo — *che tutti i pagamenti siano agevolmente dimostrabili*, in quanto al momento dell'escussione della fideiussione occorre corredare la relativa richiesta con « idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso » (art. 3, comma 4°, del decreto legislativo). La norma è evidentemente imperativa, a tutela del contraente debole: ne consegue che *la previsione contrattuale di modalità di pagamento diverse e non sufficientemente « probatorie » deve ritenersi nulla, e priva pertanto di ogni effetto (nullità parziale)*. Nel caso, invece, in cui *nessuna modalità di pagamento sia pattuita*, deve ritenersi che il contratto sia integro, *ex art.* 1374, sulla base della stessa previsione in commento: saranno quindi *idonei, a scelta dell'acquirente, tutti i mezzi che assicurino la prova certa dell'avvenuto pagamento* ⁽¹⁰⁹⁾.

L'art. 6, comma 1°, lett. g), del decreto legislativo richiede l'indicazione, in contratto, degli *estremi della fideiussione* (previsione, questa, non nuova, in quanto la si rinviene già nell'art. 7, comma 3°, del d. legisl. 9 novembre 1998, n. 427, in tema di multiproprietà; ove la mancata menzione è peraltro espressamente prevista quale causa di nullità del contratto). La *ratio* di questa prescrizione è intuibile: poiché la mancata prestazione della fideiussione determina nullità, sia pure relativa, del contratto, è parso opportuno al legislatore richiederne l'espressa menzione in contratto, in modo tale che dall'esame del testo contrattuale risulti se la suddetta prescrizione a pena di nullità è stata o meno rispettata; ciò, evidentemente, a tutela — più che dell'acquiren-

⁽¹⁰⁸⁾ Cfr. sulla questione Cass., 23 luglio 2004, n. 13807, in *Rep. F. it.*, 2004, voce « Vendita », n. 21; Cass., 5 aprile 1990, n. 2804, in *Rep. F. it.*, 1990, voce « Contratto in genere », n. 246.

⁽¹⁰⁹⁾ Nel caso in cui il singolo pagamento sia di ammontare superiore a 12.500 euro, lo stesso dovrà essere necessariamente effettuato tramite assegno non trasferibile o a mezzo intermediario abilitato, in conformità alle disposizioni c.d. antiriciclaggio (art. 1 del d.l. 3 maggio 1991, n. 143, convertito in l. 5 luglio 1991, n. 197; e d.m. 17 ottobre 2002), che prevalgono — in quanto di ordine pubblico — su quelle dell'art. 6 in commento.

te, il cui interesse è in realtà salvaguardato dall'effettiva consegna della fideiussione — dei terzi subacquirenti ed in genere della certezza dei traffici (anche perché spesso sia il contratto preliminare che la fideiussione sono privi di data certa nei confronti dei terzi, in quanto non registrati). Se, quindi, la disposizione in oggetto non è norma di protezione dell'acquirente, e — in quanto menzione di natura formale — non appare possibile qualificarla altrimenti come norma imperativa, *non sembra che alla sua violazione sia ricollegabile un'autonoma sanzione di nullità*; salvo, nei casi in cui l'omessa menzione non consenta di accertare l'anteriorità o contestualità della fideiussione rispetto al contratto, la nullità relativa di quest'ultimo sulla base, però, della previsione dell'art. 2, comma 1°, del decreto legislativo.

Altre indicazioni obbligatorie — che il contratto deve riportare a norma dell'art. 6 del decreto legislativo — riguardano lo *stato giuridico dell'immobile*. Sono richieste, in particolare, le indicazioni relative agli *estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche* stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti (art. 6, comma 1°, lett. c); ed all'esistenza di *eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli* di qualsiasi tipo sull'immobile con l'indicazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita (art. 6, comma 1°, lett. h). Si tratta di dati richiesti a fini essenzialmente informativi: essi si rendono necessari al fine di individuare eventuali vincoli, pesi, formalità pregiudizievoli, nonché, specificamente, il tipo di pregiudizio che può derivare dalle formalità stesse all'acquirente, al fine di consentire a quest'ultimo di *esprimere in modo informato il proprio giudizio di convenienza in ordine alla conclusione del contratto*. L'omessa indicazione delle formalità pregiudizievoli in contratto, anche preliminare, è certamente causa di responsabilità del venditore, e legittima l'acquirente ai rimedi previsti dall'art. 1482 del codice civile ⁽¹¹⁰⁾. Le conseguenze dell'omessa indicazione non possono, tuttavia, esaurirsi in tale responsabilità (già derivante dal citato art. 1482 c.c. e dai principi generali in materia di responsabilità contrattuale): sostenere ciò significherebbe, in sostanza, proporre un'interpretazione abrogante della nuova disposizione, che diverrebbe inutile. Considerate le finalità di protezione dell'acquirente, non resta che ipotizzare, anche in questo caso, la *nullità relativa del contratto*, che potrà quindi essere fatta valere dall'acquirente ogni qualvolta nel contratto stesso non siano indicate — in modo da consentire la conoscenza « sostanziale » del

⁽¹¹⁰⁾ Cfr., tra le altre, Cass., 30 luglio 2004, n. 14583, in *Rep. F. it.*, 2004, voce « Vendita », n. 22; Cass., 12 marzo 2002, n. 3565, in *Rep. F. it.*, 2002, voce « Vendita », n. 48; Cass., 26 novembre 1997, n. 11839, in *Arch. civ.*, 1998, p. 158; Cass., 24 novembre 1997, n. 11709, in *Rep. F. it.*, 1997, voce « Contratto in genere », n. 444; Cass., 11 novembre 1994, n. 9498, in *Rep. F. it.*, 1994, voce « Vendita », n. 43; Cass., 19 luglio 1986, n. 4667, in *Vita not.*, 1986, n. 779.

gravame — una o più formalità pregiudizievoli. La *ratio* del rimedio della nullità consente di circoscriverne, nel contempo, i limiti: posto che la funzione di tale rimedio è essenzialmente informativa, *l'azione di nullità può essere paralizzata dal costruttore che dimostri la conoscenza, da parte dell'acquirente, al momento della conclusione del contratto, dei vincoli e delle formalità pregiudizievoli* in oggetto. Si tratta, in concreto, del rimedio dell'*exceptio doli*, di cui la giurisprudenza ha fatto numerose applicazioni⁽¹¹¹⁾, e che si attaglia perfettamente alle caratteristiche della nullità di protezione, che in tanto ha ragion d'essere in quanto sia effettivamente leso l'interesse del contraente debole; e, per definizione, non può esservi lesione di una disposizione normativa con finalità informative, quando l'acquirente fosse altrimenti a conoscenza degli elementi rilevanti. Si consideri, a conferma di quanto detto, che *anche i rimedi disciplinati dall'art. 1482 c.c. operano solo in quanto le formalità pregiudizievoli siano ignorate dall'acquirente*.

Attiene allo stato giuridico dell'immobile anche la prescritta *indicazione in contratto degli estremi del permesso di costruire, o della sua richiesta* se non ancora rilasciato; nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione (art. 6, comma 1°, lett. *i*), del decreto legislativo). Si tratta di disposizione che — pur nel contesto complessivo di altre previsioni (artt. 1, 5, 12 del decreto) finalizzate al *contrastato al fenomeno dell'abusivismo edilizio* — si caratterizza però per una logica sua peculiare. È vero che la menzione in oggetto consente al promissario acquirente — attraverso l'indicazione degli estremi della richiesta di permesso, e degli elaborati progettuali allegati al contratto, che devono essere i medesimi allegati alla suddetta richiesta — di verificare la conformità del fabbricato dedotto in contratto con quello per cui è stato richiesto il provvedimento abilitativo; mentre il decreto, nelle altre sue disposizioni, nega correlativamente ogni tutela al promissario acquirente laddove lo stesso abbia accettato di concludere il contratto senza riscontrare il carattere abusivo dell'edificio la cui costruzione è programmata. Si tratta, però, di una funzione solo in parte coincidente con quella delle menzioni richieste — a pena in quel caso di nullità assoluta — dall'art. 46 del d.p.r. n. 380/2001, e dall'art. 40 della l. n. 47 del 1985 (menzioni, queste, pacificamente non richieste per la validità del contratto preliminare). Ed infatti, l'indicazione degli estremi della richiesta nel contratto preliminare assolve anche alla *funzione di protezione dell'acquirente*, consentendogli di verificare se *il programma edificatorio « nasce » con una patente di regolarità, e soprattutto se la consistenza promessa in vendita corrisponde al progetto depositato presso gli uffici comunali*, progetto che a norma del medesimo art. 6 deve essere allegato in copia al contratto. È opportuno, sul punto, ricordare che — a norma dell'art. 134 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 — qualora l'ac-

⁽¹¹¹⁾ Cfr., tra le altre, Cass., 1 ottobre 1999, n. 10864, in *Contratti*, 2000, p. 139; Trib. Milano 13 dicembre 1990, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 1991, II, p. 588; Pret. Roma 1 maggio 1987, in *G. comm.*, 1988, II, p. 835.

quirente dell'immobile riscontri difformità dalle norme del testo unico sull'edilizia, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto al risarcimento del danno nei confronti dell'alienante. La menzione degli estremi del permesso di costruire nel contratto preliminare evita altresì l'inconveniente dell'*ineseguibilità in forma specifica del preliminare*, ogni qualvolta quest'ultima sia concretamente possibile⁽¹¹²⁾. Si tratta, quindi, di una *norma imperativa di protezione a tutela dell'acquirente, la cui violazione determina la nullità relativa del contratto*. Del resto, anche qui ipotizzare la mera ineseguibilità in forma specifica del preliminare in assenza delle suddette menzioni, o una mera responsabilità del costruttore⁽¹¹³⁾, significherebbe richiamare conseguenze che già erano configurabili in virtù del diritto comune, e quindi rendere praticamente priva di portata preceettiva la disposizione dell'art. 6, comma 1°, lett. i), del decreto legislativo, in contrasto con il principio di conservazione degli atti normativi.

Si è visto che l'*allegazione al contratto degli elaborati progettuali, in base ai quali è stato rilasciato o richiesto il permesso di costruire* (art. 6, comma 2°, lett. b), del decreto), svolge l'importante funzione di consentire la deduzione in contratto di un oggetto lecito (ossia, di un fabbricato da costruire in conformità al provvedimento abilitativo rilasciato o in corso di rilascio), e nel contempo di proteggere l'acquirente o il promissario acquirente, ponendolo in condizione di controllare che la costruzione avvenga senza abusi edilizi. Ciò significa che, nel caso in cui gli elaborati progettuali allegati al contratto, o comunque i caratteri dell'immobile da costruire in esso dedotti, non corrispondano alle caratteristiche progettuali approvate o in corso di approvazione da parte dei competenti uffici comunali, potrà configurarsi *nullità assoluta del contratto per illiceità dell'oggetto*. Laddove, invece, tali caratteristiche corrispondano in fatto, ma gli elaborati progettuali non siano stati allegati al contratto, tale profilo di indeterminatezza, quando non sia tale da comportare *nullità assoluta per indeterminatezza dell'oggetto*, ex artt. 1418, comma 2°, e 1346 c.c., determinerà *nullità relativa del contratto per violazione di una norma imperativa di protezione dell'acquirente*.

GAETANO PETRELLI
Notaio in Verbania

⁽¹¹²⁾ Cfr., tra le altre, Cass., 6 agosto 2001, n. 10831, in *Rep. F. it.*, 2001, voce « Contratto in genere », n. 444; Trib. Verbania 9 aprile 2001, in *Contratti*, 2002, p. 234; Cass., 14 dicembre 1999, n. 14025, in *F. it.*, 2000, I, c. 3562; Cass., 8 febbraio 1997, n. 1199, in *Vita not.*, 1997, p. 257; Cass., 9 dicembre 1992, n. 13024, in *Rep. F. it.*, 1992, voce « Contratto in genere », n. 326; Trib. Catania 3 marzo 1989, in *Giust. civ.*, 1989, I, p. 2718.

⁽¹¹³⁾ Il costruttore è comunque tenuto, in base al diritto comune, a consegnare al promissario acquirente i documenti comprovanti la regolarità amministrativa del fabbricato: Cass., 22 settembre 2000, n. 12556, in *Rep. F. it.*, 2000, voce « Vendita », n. 86.