

**LE CLAUSOLE ABUSIVE NEI CONTRATTI CONCLUSI CON I CONSUMATORI**  
**2000**

---

**IL SETTORE IMMOBILIARE**

*ESTRATTO*

**RAPPORTO DEL GRUPPO DI RICERCA DIRETTO DAL PROF. UGO DRAETTA  
NICOLETTA PARISI E DINO RINOLDI  
col coordinamento di Rossella De Negri**

---

**DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE UNIVERSITA'  
CATTOLICA SACRO CUORE  
SEDE DI MILANO**

## CAPITOLO IV

### IL SETTORE IMMOBILIARE

A CURA DI ADABELLA GRATANI

**1. Ambito di applicazione della disciplina sulle clausole vessatorie nei contratti aventi ad oggetto unità immobiliari o parti di esse. Tipologie contrattuali sottratte all'applicazione della normativa a tutela del consumatore. - 1.1. Cenni sulla convenzione di lottizzazione. - 1.2. Rilievi sul contratto di cessione di cubatura. - 1.3. Contratti di compravendita e di locazione immobiliare. - 2. La normativa nazionale/comunitaria a tutela del consumatore: aspetti fondamentali. La forma scritta. - 2.1. Il legislatore offre i mezzi per accertare la vessatorietà delle clausole. (Le clausole vessatorie, non vessatorie, vessatorie fino a prova contraria). - 2.2. L'onere della prova e le sue problematiche a fronte di una clausola ritenuta vessatoria. - 2.3. Aspetti sanzionatori delle clausole rinvenute abusive. - 3. La vendita immobiliare. - 3.1. Contratto preliminare di vendita immobiliare. - 3.1.1. Definizione e disciplina. - 3.1.2. Tipologia delle clausole abusive: a) obbligo di osservare il regolamento condominiale; b) previsione di una penale o di un risarcimento danno manifestamente eccessivi; c) previsione del foro competente: domicilio del professionista; d) risoluzione di controversie ad opera di arbitri. - 3.2. Contratto definitivo di vendita immobiliare. - 3.2.1. Definizione. Rapporti con il contratto preliminare e il contratto definitivo di vendita immobiliare. - 3.3. Rogazione di atti contenenti clausole vessatorie. - 4. La locazione di immobile urbano ad uso abitativo. - 4.1. Definizione. - 4.2. Considerazioni. - 4.3. Osservazioni sulla contrattazione collettiva nel settore locatizio. - 4.4. Tipologia delle clausole abusive: a) limitazione di responsabilità per danni; b) competenza del foro; c) deferimento della soluzione di controversie ad arbitri; d) limitazione/esclusione delle eccezioni di inadempimento; e) estensione dell'obbligo contrattuale di adesione tramite rinvio; f) estensione dell'obbligo contrattuale di adesione a clausole non riprodotte; g) obbligo di manutenzione straordinaria a carico del conduttore.**

\* \* \* \* \*

**1. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA SULLE CLAUSOLE VESSATORIE NEI CONTRATTI AVENTI AD OGGETTO UNITA' IMMOBILIARI O PARTI DI ESSE. TIPOLOGIE CONTRATTUALI SOTTRATTE ALL'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA A TUTELA DEL CONSUMATORE**

I contratti immobiliari che vengono analizzati in questa sede sono conclusi fra un professionista ed un consumatore, ai sensi degli artt. 1469-*bis* ss. cod. civ. e nel rispetto delle definizioni che la direttiva del Consiglio 93/13/CE e la normativa italiana di recepimento offrono<sup>1</sup>.

Non vengono, pertanto, analizzate, (in quanto esclusi dall'ambito sopra delineato), quelle tipologie contrattuali, quali i contratti di compravendita o di locazione aventi ad oggetto unità immobiliari o parti di esse che siano destinate a uso o a scopi commerciali o inerenti alla

---

<sup>1</sup> LENER, *La nuova disciplina delle clausole vessatorie nei contratti dei consumatori*, in *Foro It.* 1996, 5, 145; MUSIO, *Clausole vessatorie l'inibitoria cautelare e i giusti motivi di urgenza*, in *Corr. giur.* 1998, 942; CARBONE, *La risposta italiana alle contestazioni comunitarie sull'applicazione della direttiva sulle clausole abusive*, in *Corr. giur.*, 1998, 980; AA.VV., *Le camere di commercio e la regolazione del mercato il controllo di vessatorietà delle condizioni generali di contratto e la costituzione di parte civile nei processi per i delitti economici*, *Atti della tavola rotonda del 7 aprile*, Milano, 1997; DALMOTTO, *Un nuovo foro esclusivo per il consumatore?*, in *Giur. It.*, 1997, IV, 161; CARBONE, *La difficile attuazione della direttiva comunitaria 93/13/CE*, in *Corr. Giur.*, 1996, 250; ARMONE, *Inibitoria collettiva e clausole vessatorie: prime disavventure applicative dell'art. 1469-sexies cc.*, in *Foro it.*, 1997, I, 290; GORGOGNONE, *Le clausole abusive nei contratti con i consumatori*, in *Riv. Consiglio dell'Ordine di Milano*, 1996, 33; AA.VV., *La nuova disciplina delle clausole vessatorie*, *Atti del convegno Aigi*, Milano, 1996; ALPA, *Le clausole abusive nei contratti dei consumatori*, in *Corr. Giur.* 1993, 639; LENER, *Clausole vessatorie e tutela inibitoria cautelare: brevi riflessioni*, in *Foro It.* 1997, I, 3009; LAPERTOSA, *La giurisprudenza tra passato e futuro dopo l'avvento della nuova disciplina sulle clausole vessatorie*, in *Foro It.*, 1997, V, 357; AA.VV., *Le clausole vessatorie nei contratti di adesione*, *Atti del convegno ADICONSUM*, Milano, 1997; AA.VV., *Clausole vessatorie: la nuova stagione*, in *Europa e diritto privato*, 1998, 5; ALPA-PATTI, *Le clausole vessatorie nei contratti con i consumatori. Commentario agli artt. 1469-bis - 1469-sexies del codice civile*, Milano, 1998; POCAR, *Sui destinatari della normativa europea di protezione del consumatore*, in *Consumatori, Diritti e Mercato*, 1998, 48; VACCA', *La disciplina dei diritti dei consumatori e degli utenti: i rischi di improvvise politiche legislative*, *idem*, 90; MARTINELLO, *Clausole vessatorie e i consumatori: qualcosa si muove*, *idem*, 107; RIZZO, *La "trasparenza" nei contratti del consumatore*, in *Quad. Rass. Dir. Civ.*, 1997.

propria attività imprenditoriale o professionale (art. 27 legge 392/78) nonché i contratti di affitto agrario (legge 203/82).

Si tratta, infatti, di tipologie contrattuali nelle quali nessuna delle parti può essere qualificata come "consumatore", secondo la nozione offerta dalla direttiva 93/13/CE, in base alle quali per consumatore - come è noto - deve intendersi "la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta".

Anche i contratti di multiproprietà, di (inter)mediazione immobiliare, di permuta immobiliare, cessione di cubatura e convenzione di lottizzazione sfuggono all'approfondimento in questa sede: i primi - multiproprietà<sup>2</sup> e (inter)mediazione immobiliare<sup>3</sup> - in quanto oggetto di altri approfondimenti a cura della Camera di Commercio; il contratto di permuta immobiliare in quanto trattasi di una tipologia sporadica e quindi di difficile reperimento la relativa documentazione; gli altri per le considerazioni che seguono nei paragrafi successivi (1.1. e 1.2.).

Non trovano<sup>4</sup> idonea collocazione in questo ambito neppure gli atti di trasferimento immobiliare intercorrenti in caso di successione a titolo universale o particolare<sup>5</sup> (artt. 588 e segg. cod. civ.), di divisione ereditaria (artt. 720 e 733 cod. civ.) e in caso di separazione giudiziale in quanto rifuggono dalla tipologia contrattuale (ex art. 1321 cod. civ.). Diversamente, pur rientrando nell'alveo delle fattispecie propriamente

---

<sup>2</sup> SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Jovene, Napoli, 1984, pag. XVI-130.

<sup>3</sup> In argomento vd. SPASARI, *I contratti di mediazione nella compravendita immobiliare. Nuove Leggi Civili*, 1997, 1126.

<sup>4</sup> In generale vd. DE TILLA, *I contratti immobiliari nella prassi giudiziaria, tomo I: Vendita - appalto - permuta; tomo II: Mediazione - mutuo - comodato - donazione - mandato*, Giuffrè, Milano, 1992, 2 tomi, pag. XLVII-994.

<sup>5</sup> Per alcuni approfondimenti senza esigenza di completezza vd. RICCIO, *La formalizzazione, da parte di un erede, del contratto immobiliare risultante da scrittura privata non autenticata. Contratto e Impr.*, 1998, 417.

contrattuali, pur palesandosi la figura tipica del consumatore, finiscono per non trovare accesso in questa trattazione i trasferimenti immobiliari quale conseguenza di una conciliazione giudiziale o extragiudiziale (artt. 1965 e segg. cod. civ.). Si tratta di fattispecie i cui modelli e fac-simili sono di difficile rinvenimento, presentando di volta in volta aspetti peculiari non standardizzabili o raggruppabili per categoria, stante la peculiarità di ogni singolo accordo transattivo.

Un profilo a parte meritano altresì i contratti di trasferimento (o meglio di ritrasferimento) immobiliare oggetto di lease back<sup>6</sup>. Trattasi di una fattispecie contrattuale atipica che sta assumendo rilevanza negli ultimi anni nella prassi delle negoziazioni commerciali operate da determinate tipologie di soggetti, per lo più nell'ambito della loro attività professionale. Fattispecie, quindi, che allo stato risulta essere sottratta dal contesto del presente studio.

In ultimo, per completezza, devesi sottolineare che non verranno trattati in questa sede, mancando i requisiti soggettivi (figura del consumatore) e oggettivi (fattispecie contrattuale) neppure i trasferimenti immobiliari coattivi che trovano la loro fonte nelle fattispecie espropriative nei piani di riordinamento delle proprietà rurali o fondiarie (artt. 846 e segg. cd. civ.), o per pubblica utilità, o per urgenza (sorti in costanza di fatti calamitosi, di guerre etc.) o per forza maggiore.

## 1.1. CENNI SULLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

---

<sup>6</sup> CANTELLI, *Natura giuridica e trattamento fiscale del contratto di lease back immobiliare*. Fisco, 1989, 4972

Relativamente alla figura contrattuale della convenzione di lottizzazione gli studi in materia<sup>7</sup> hanno consentito di ravvisare l'assenza nelle parti contraenti della qualifica del consumatore come delineata sopra.

Infatti, la convenzione di lottizzazione, che può definirsi<sup>8</sup> come quel contratto in cui un soggetto, d'accordo con un Comune, procede alla trasformazione urbanistica od edilizia di un area in residenziale, turistica o industriale, trova compiuta disciplina essenzialmente nell'art. 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942<sup>9</sup>, (c.d. legge urbanistica generale), come modificato dall'art 8 legge 765/67<sup>10</sup> (c.d. legge "ponte").

<sup>7</sup> FANZINI, *Il concetto di lottizzazione nell'art. 76, d. p. r. n. 597 del 1973* (Nota a Commiss. trib. I grado Bassano del Grappa, 13 ottobre 1987). *Riv. Dir. Fin.*, 1988, II, 46; MILONE, *Brevi osservazioni sulla natura giuridica e sulla evoluzione legislativa e giurisprudenziale dell'istituto della lottizzazione*. *Trib. Amm. Reg.*, 1990, II, 161

<sup>8</sup> La lottizzazione, secondo la nozione desumibile dall'art. 8 della legge 765/67 (c.d. legge "ponte") si concreta nella utilizzazione del suolo che preveda la costruzione di una pluralità di edifici con scopi residenziali, turistici o industriali con la contemporanea predisposizione delle necessarie opere di urbanizzazione, secondo un programmato insediamento abitativo; il semplice frazionamento del suolo a fini edificatori e la vendita di lotti di terreno implica un'attività ben diversa da quella di lottizzazione che, di conseguenza, non può essere ricondotta nell'ambito di applicazione dell'art. 10, *cit.* legge 765/67, che prevede la nullità degli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale, ove risulti che l'acquirente fosse a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata. Cass. civ., n. 1521 del 29 marzo 1989, in *Giur. Agr. It.*, 1989, 616, in *Giur. It.*, 1990, I, 1, 118; in *Amm. It.*, 1990, 978. Nello stesso senso v. Cass. pen. dell'8 febbraio 1982, in *Giur. It.*, 1984, II, 33 (la nozione letterale dell'espressione legislativa "lottizzazione dei terreni a scopo edilizio", di cui all'art. 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942, consiste nel frazionamento di area non urbanizzata, al fine di trasformazione edilizia (residenziale turistica o industriale); MORRICHELLI e LO SCHIAVO, *Trasferimenti e lottizzazione di terreni alla luce della l. 28 febbraio 1985, n. 47*. *Vita Notar.*, 1985, 107.

<sup>9</sup> Legge n. 1150 del 17 agosto 1942, Legge urbanistica, in *Guri* n. 244 del 16 ottobre 1942.

<sup>10</sup> Legge del 6 agosto 1967, Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica, in *Guri* n. 218 del 31 agosto 1967.

*La disciplina in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia (l. 28 gennaio 1985, n. 47)*  
*Riv. Giur. Urbanistica*, 1986, 387 —ivi: HECCHINI A., *Nullità formale e nullità sostanziale nell'alienazione di immobili irregolari (art. 17, 18 e 40)* - MAZZAROLLI, *La lottizzazione e la repressione delle lottizzazioni abusive (art. 18)* - LANZI, *I reati contravvenzionali (art. 20)* - SAPORITO, *Sanzioni civili in materia urbanistica e responsabilità del notaio (art. 21)* - PRICOLO, *Sulla sospensione dell'azione penale (art. 22 1° e 2° comma)* - CADOPPI, *La concessione in sanatoria come causa estintiva dei reati contravvenzionali (art. 22 3° comma)* - PERICU, *La semplificazione delle procedure urbanistiche ed edilizie (art. 24 e 25)* - BREGANZE, *Le opere interne (art. 26)* - BORGATO PAGOTTO, *Il divieto di somministrazione di pubbliche forniture (art. 45)* - BERTOLISSI, *Condono edilizio e <benefici fiscali> (art. 46)* - CACCIAVILLANI, *Sulla rilevanza delle procedure catastali (art.*

Nella convenzione di lottizzazione il proprietario dell'area si obbliga principalmente all'esecuzione, sul territorio comunale, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo degli oneri che dovrebbe versare all'amministrazione comunale a fronte del rilascio di concessioni edilizie a suo favore.

Con lo strumento della lottizzazione si realizza l'urbanizzazione di una porzione del territorio dell'ente locale, previo accordo fra questi ed il proprietario<sup>11</sup>.

Dall'esame dei testi delle convenzioni reperiti e analizzati non è dato rinvenire ipotesi nelle quali il proprietario-lottizzante dell'area da urbanizzare possa essere qualificato "consumatore" ai sensi della normativa comunitaria (persona fisica che agisce al di fuori della sua attività professionale).

Infatti, la lottizzazione di un'area, in quanto richiede l'effettuazione di costosi e complessi interventi edilizi ad opera del proprietario dell'area, viene effettuata solitamente da un imprenditore che opera

---

18 5° comma, 35 3° comma lett. E e 52) — Inoltre vd. LUCCHESI, *Lottizzazione di terreni e funzione notarile* (art. 18, l. 1985, n. 47), *Vita Notar.*, 1985, 1064; ATORINO, *Convenzione di lottizzazione e obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica* (nota a sent. Trib. Roma 9 aprile 1995, Formica), *Riv. Notar.*, 1996, 222.

<sup>11</sup> Vd. in argomento: FEDULLO, *Le convenzioni di lottizzazione: intangibilità del contratto e tutela degli interessi generali*. *Rass. Dir. Civ.*, 1994, 721; FOSSA, *Ancora in tema di frazionamento e lottizzazione di terreni* (nota a sent. Comm. trib. centr., Sez. XIV, 20 novembre 1995 n. 3857; Comm. trib. centr., Sez. XX, 1 dicembre 1995 n. 4027, B.A.M. c. Soc. Gigli costruz.); GALLETTO, *Convenzioni di lottizzazione, sopravvenute esigenze pubbliche, tutela del privato*. *Riv. Notar.*, 1981, 1151; GARRI, *Ineseguibilità in forma specifica di preliminare di vendita e lottizzazione abusiva* (nota a sent. Cass., Sez. II, 5 gennaio 1998 n. 44, De Luca c. Beneficio parrocchiale Capitolo S. Pietro in Vaticano). *Urbanistica e appalti*, 1998, 843; GRASSI, *La lottizzazione e vendita di suoli nella disciplina dell'imposta sul valore aggiunto*. *Fisco*, 1995, 3090; LEGGERO, *In tema di efficacia delle convenzioni di lottizzazione nei confronti dell'acquirente di aree lottizzate* (nota a sent. Cass., Sez. II, 11 febbraio 1994 n. 1384, Mattaliano e altro c. Brazzelli e altro). *Giust. Civ.*, 1994, I, 2250; LOSAPPPIO, *La lottizzazione abusiva negoziale*. *Indice Pen.*, 1996, 121; MAGNANI, *Alienazione di un lotto di terreno facente parte di un piano di lottizzazione convenzionato e scaduto senza che sia stato completato il piano di lottizzazione*. *Vita Notar.*, 1996, 1587; MORSILLO, *Convenzione di lottizzazione, fondo rustico in affitto e proposta di vincolo ambientale paesaggistico* (Nota a T. Milano, 1 febbraio 1981, Soc. Saca c. Viganò). *Giur. Agr. It.*, 1981, 306.

nell'esercizio della propria attività commerciale ed in particolare nel settore delle costruzioni.

Di conseguenza, il proprietario riveste la figura di un imprenditore ed è allo scopo dotato dei mezzi e dei capitali necessari per l'esecuzione delle opere richieste dal Comune.

Altro elemento a sostegno di quanto sopra esposto trova la propria rispondenza nelle pronunzie giudiziali che vedono spesso quale protagonista, accanto a quella dell'imprenditore, la figura del notaio quale responsabile —anche in sede penale— delle violazioni commesse in materia (cd. lottizzazione abusiva)<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Tra le tante pronunce e note a commento vd. AURELI, *Lottizzazione abusiva e responsabilità del notaio* (Nota a Cass., 3 febbraio 1990, Cancilleri), *Impresa*, 1990, 2759.; BARALIS, *Lottizzazione abusiva negoziale e responsabilità notarile dopo la legge n. 47 del 1985*, *Riv. Notar.*, 1995, 71; BOTTARO, *Lottizzazione abusiva e responsabilità penali: la responsabilità del notaio rogante*, *Riv. Notar.*, 1984, 756; *idem*, *Notariato e lottizzazione di terreni*, *Riv. Notar.*, 1996, 441; BUSANI, *Reato di lottizzazione abusiva e responsabilità del notaio* (Nota a Cass., 3 febbraio 1990, Cancilleri), *Corriere Giur.*, 1990, 963; CACCIAVILLANI, *La posizione del notaio rogante nella contravvenzione di lottizzazione per atti*, *Vita Notar.*, 1985, 137; *idem*, *Risoluzione ed adempimento coattivo della convenzione di lottizzazione* (Nota a T. Vicenza, 4 maggio 1985, Com. Montegalda c. Gaspari), *Giust. Civ.*, 1985, I, 2616; CASO R. e CASO F., *Convenzione di lottizzazione e autonomia negoziale: destinazione ignota* (Nota a Cass., 14 luglio 1989, n. 3322, Soc. coop. edil. Garden House 2000 c. Com. Bari), in *Foro It.*, 1991, I, 604, e in *Corriere Giur.*, 1990, 963; DETTI, *La lottizzazione mascherata di terreni dichiarati agricoli e responsabilità del notaio*, *Riv. Notar.*, 1982, 530; MANERA, *Sulla responsabilità del notaio per concorso nel reato di lottizzazione abusiva* (Nota a P. Latina, 27 aprile 1981, Luciani), *Giur. di Merito*, 1983, 1033; MANNA, *La responsabilità penale del notaio nel reato di lottizzazione abusiva alla luce delle pronunce della cassazione* (Nota a Cass., 12 gennaio 1982, Violoni e Cass., 6 aprile 1982, Mennuni), *Riv. Notar.*, 1982, 599; MANZIONE, *Lottizzazione abusiva: responsabilità penale del notaio*, *Vita Notar.*, 1984, 1695; MAZZA, *Lottizzazione abusiva di terreni di riforma e costituzione di parte civile dell'ente di sviluppo agricolo* (Nota a P. Nardò, 13 novembre 1986, Ente reg. sviluppo agr. Puglia c. Maiorano), *Giur. Agr. It.*, 1989, 53; PALLOTTINO, *Il notaio e la lottizzazione abusiva negoziale*, *Riv. Notar.*, 1997, 999; NOVARESE, *La lottizzazione abusiva: forme e modalità di accertamento*, *Riv. Giur. Edil.*, 1994, II, 127; SOTGIU, *Sulla tassabilità della plusvalenza derivante da lottizzazione abusiva di terreno* (osservaz. a sent. Cass., Sez. I, 7 dicembre 1995 n. 12599, Min. fin. c. Di Belardino), *Giust. Civ.*, 1996, I, 694; TANDA, *Lottizzazione abusiva successiva ad atti di frazionamento o ad opere già eseguite* (Nota a Cass., 4 maggio 1988, Antonuccio), *Riv. Pen. economia*, 1990, 68; VITTORIA, *Mandato ad alienare e lottizzazione abusiva* (Nota a T. Napoli, 28 ottobre 1983, Chiodi v. Vespoli), *Dir. e Giur.*, 1984, 652; VOLPE, *Lottizzazione abusiva in zona agricola*, *Riv. Giur. Edil.*, 1992, II, 195; ZAMPI, *Condominio edilizio e lottizzazione abusiva negoziale nel giudizio della corte costituzionale* (Nota a Corte costit., 16 marzo 1989, n. 107, Basco), *Cass. Pen.*, 1989, 1954; BRAMBILLA, *La lottizzazione abusiva e la tutela penale del territorio inteso come bene ambientale* (nota a sent. Pret. Grosseto 27 ottobre 1994, Pozzi e altro), *Riv. Giur. Ambiente*, 1995, 910.



## 1.2. RILIEVI SUL CONTRATTO DI CESSIONE DI CUBATURA

Relativamente alla figura contrattuale della cessione di cubatura gli studi e la documentazione reperita hanno consentito di evidenziare che il contratto di cessione di cubatura non necessita di un atto negoziale ad effetti obbligatori o reali, essendo sufficiente l'adesione del cedente<sup>13</sup>.

Il contratto di cubatura può essere definito come quel contratto in cui il proprietario di un fondo acconsente a che un altro proprietario fondista confinante ottenga il rilascio della concessione edilizia nel rispetto del rapporto area-volume.

Nel contratto in esame un proprietario, rinunciando alla propria volumetria in favore del vicino, acconsente che questi ottenga la relativa concessione edilizia per ampliare l'area del fondo o del fabbricato in costruzione.

E' bene sottolineare<sup>14</sup> che tra i proprietari che hanno pattuito una cessione di cubatura, prima del rilascio della relativa concessione edilizia sussiste solo un vincolo obbligatorio e non un asservimento attuale di un

---

<sup>13</sup> Sul piano pubblicistico l'accordo di cessione pregresso, seppur generalmente presupposto, non rileva e non necessita di forme particolari, poichè il trasferimento della cubatura tra le parti e nei confronti dei terzi si determina solamente con l'emissione da parte del Comune del provvedimento concessorio, discrezionale e non vincolato, che può essere emanato dal Comune solo a seguito della rinuncia alla cubatura espressa dal cedente anche tramite la sua semplice adesione al progetto edilizio presentato dal cessionario. Cass. civ., sez. II, n. 1352 del 22 febbraio 1996, in *Notariato*, 1996, 417, con nota di VANGHETTI.

<sup>14</sup> ASTOLFI, *Cessione di cubatura edilizia. Impresa*, 1990, 2734; CECCHERINI, *Funzione ed efficacia della cessione di cubatura. Giust. Civ.*, 1990, II, 103; DE MARTINIS, *Asservimento di area e cessione di cubatura. Nuova Giur. Civ.*, 1996, II, 213; GRASSANO, *La cessione di cubatura. Riv. Notar.*, 1992, 1069; GRASSANO, *La cessione di cubatura nel processo conformativo della proprietà edilizia privata. Giur. It.*, 1990, IV, 383; SCARLATELLI, *La c.d. cessione di cubatura. Problemi e prospettive. Giust. Civ.*, 1995, II, 287; SELVAROLO, *Il negozio di cessione di cubatura*, Esi, Napoli, 1989, pag. 96; TROJANI, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali e cessione di cubatura - Lo stato della dottrina e della giurisprudenza ed una ipotesi ricostruttiva originale. Vita Notar.*, 1990, 285;

fondo ad un altro. Infatti, il cosiddetto vincolo di asservimento rispettivamente a carico e a favore del fondo si costituisce, sia per le parti che per i terzi, per effetto del rilascio della concessione edilizia; atto che legittima lo *jus edificandi* del cessionario sul suolo attiguo<sup>15</sup>.

Orbene, l'adesione della parte contrattuale che acconsente alla propria diminuzione di cubatura può essere manifestata con tre diverse modalità:

- a) sottoscrivendo l'istanza e/o il progetto del cessionario;
- b) rinunciando alla propria cubatura a favore del proprietario del fondo limitrofo tramite accordo bilaterale;
- c) notificando la propria volontà al Comune.

I contratti di cessione di cubatura hanno effetti analoghi a quelli propri dei negozi di trasferimento di diritti immobiliari<sup>16</sup>.

Considerato che i proprietari dei fondi possono facilmente ricorrere a vie alternative rispetto a quella che richiede la sottoscrizione di apposite clausole contrattuali, occorre rilevare che non è stato possibile esaminare la contrattualistica in materia per irreperibilità della medesima.

Pertanto, non è possibile in questa sede esaminare distintamente le ipotesi di clausole abusive.

---

VANGHETTI, *Profili civilistici della c.d. "cessione di cubatura" cit. Notariato*, 1996, 419.

<sup>15</sup> Cass. civ., sezione II, n. 1352 del 22 febbraio 1996, in *Notariato*, 1996, 417, Cass. civ., sez. II, n. 9081 del 12 settembre 1998, in *Mass.*, 1998.

<sup>16</sup> L'indice di densità fondiaria rappresenta il limite massimo di sfruttamento edificatorio di un'area edificabile, anche nel caso di cessione di "cubatura", ossia pure nelle ipotesi in cui vi sia un accordo tra due o più proprietari di fondi ubicati nella medesima sottozona urbanistica per asservirne uno a favore dell'altro ai fini del predetto sfruttamento. Consiglio Stato (Sez. V), n. 918 del 13 agosto 1996, in *Foro Amm.*, 1996, 2296. Nello stesso senso benchè sotto i profili fiscali v. Cass. civ., n. 6807 del 14 dicembre

### 1.3. CONTRATTI DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

La normativa civilistica - di derivazione comunitaria - qui in esame, prima della recente modifica all'art. 1469-*bis* comma 1 cod. civ., introdotta con la legge 526 del 21 dicembre 1999 (legge comunitaria 1999), trovava applicazione solo qualora le clausole ritenute e accertate abusive ai sensi degli artt. 1469-*bis*-1469-*sexies* cod.civ. fossero inserite nel contratto concluso tra un professionista e un consumatore e qualora l'oggetto contrattuale ricomprendesse, in particolare, *la cessione di beni*, come, nella specie, il trasferimento di beni immobiliari e il conferimento (totale o parziale) di diritti reali su beni immobiliari.

In tale panorama rientravano e rientrano tuttora a pieno diritto nell'oggetto di attenzione nel presente lavoro: i contratti preliminari e definitivi di compravendita immobiliare per finalità personali e abitative. Lo stesso dicasi per i contratti di donazione.

Soggiaccio, infatti, alle considerazioni che verranno svolte sulle clausole vessatorie nell'ambito del contratto definitivo di trasferimento di proprietà immobiliare, che trova la sua fonte contrattuale nella compravendita, anche quei trasferimenti immobiliari operati in virtù del contratto di donazione, essendo anche in questa tipologia contrattuale possibile -oltre alla cessione di beni - la compresenza delle figure di professionista e di consumatore.

Nonostante lo spirito di liberalità che connota la fattispecie richiamata, possono trovare applicazione analogica nell'ambito delle donazioni le valutazioni che si andranno ad illustrare sulla vessatorietà delle clausole rinvenute nei contratti definitivi di compravendita stante i profili che accomunano le due figure.

---

1988, in *Foro It.*, 1989, I, 715, in *Fisco*, 1989, 727.

Alla luce della definizione codicistica delineata prima della modifica citata sopra (art. 1469-*bis*, 1° comma cod. civ.), si ponevano numerosi dubbi – almeno nell'ambito della interpretazione normativa letterale - sulla riconducibilità dei contratti di locazione immobiliare per uso abitativo (legge 431/98) alla disciplina di tutela del consumatore.

Infatti, a ben vedere, la locazione di cui all'art. 1571 cod. civ. è il contratto con cui “una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile, per un dato tempo e verso un determinato corrispettivo di un prezzo”.

Orbene, la locazione è un contratto che ha per oggetto un diritto personale di godimento e, pertanto, non rientra né in una prestazione di servizi, né in una cessione di beni *tout court*.

Si doveva concludere, quindi, per una esclusione dei contratti di locazione dall'ambito delle norme poste a tutela del consumatore e, quindi, di quelle disposizioni che disciplinano e sanzionano le clausole vessatorie comportanti un significativo squilibrio contrattuale.

Se un'interpretazione rigorosa e letterale deponeva in tal senso, un'interpretazione sistematica e razionale della materia poteva condurre ad una diversa conclusione.

Esaminando la *ratio* sottostante alla disciplina comunitaria in materia delle clausole abusive nei contratti, si poteva solo evidenziare che la finalità sottesa è quella di salvaguardare una delle parti contraenti, il consumatore<sup>17</sup>, da possibili sottomissioni o imposizioni esterne che

---

<sup>17</sup> La particolare tutela posta a salvaguardia del consumatore, quale parte contrattuale debole, nasce dal considerare che “... il consumatore di un tempo, compratore in genere isolato in un mercato locale di modeste dimensioni, si è trasformato in elemento di un mercato di massa, che è oggetto di campagne pubblicitarie e di pressioni da parte di gruppi di produzione e di distribuzione estremamente organizzati”. Vd. in particolare la Risoluzione del Consiglio del 14 Aprile 1975 riguardante un programma preliminare della CEE per una politica di protezione e di informazione del consumatore (GUCE C92 del 25 Aprile 1975, p.1). Per l'esame della *ratio* della normativa comunitaria occorre far riferimento agli atti prodromici che hanno condotto alla emanazione della direttiva del Consiglio 93/13/CE e che hanno creato

sono dovute proprio alla presenza di una forza contrattuale maggiore tale da governare la trattativa e la conclusione dei rapporti instaurati o instaurabili.

Una tale tutela trova giustificazione a fronte dei rapporti quotidiani che il consumatore si accinge ad instaurare per l'acquisizione di beni o la prestazione di servizi primari o necessari alla propria esistenza.

Di certo, tutelare il consumatore quando intraprende le negoziazioni per l'acquisto della propria casa per destinarla ad abitazione e non tutelarla quando, impossibilitato dal relativo sostentamento economico, è costretto a procurarsela in altro modo, - attraverso la stipula di un contratto di locazione -, comporterebbe una grave lesione dei propri diritti fondamentali e costituzionalmente garantiti nonché una ingiusta disparità di trattamento.

Laddove una interpretazione letterale della norma si poneva di ostacolo all'estensione della tutela del consumatore, ben potevano sopperire le interpretazioni sistematiche e razionali di coordinamento nonché quelle teleologiche.

Le considerazioni finali al complesso dibattito giuridico sopra accennato, che finiscono per deporre a favore dell'inclusione dei contratti

---

il panorama per l'introduzione a livello europeo di una difesa del consumatore. Si ricordi, inoltre, che l'evoluzione legislativa in Europa prende le mosse dalla carta Europea di protezione dei consumatori (risoluzione del Consiglio n. 543/73) che, individuato il consumatore nella persona fisica o morale alla quale siano venduti beni o forniti servizi per uso privato, delinea quattro diritti fondamentali che oggi ritroviamo nella direttiva 93/13/CE:

- diritto alla protezione e all'assistenza dei consumatori che si deve manifestare in un agevole accesso alla giustizia ed in una razionale amministrazione di essa. I consumatori devono inoltre essere protetti da ogni danno economico o materiale loro provocato da beni di consumo.
- diritto al risarcimento del danno sopportato per la circolazione di prodotti difettosi o per la diffusione di messaggi menzogneri, erronei, decettivi.
- diritto all'informazione e all'educazione sulla qualità dei prodotti, l'accertamento della identità dei fornitori (art C,i).
- diritto alla rappresentanza dei consumatori in numerosi organismi e la possibilità di esprimere direttive a livello di scelte politiche ed economiche inerenti la disciplina dei consumi. L'assemblea richiede infine ai singoli paesi di istituire una autorità forte, indipendente ed efficace, che rappresenti

di locazione nella disciplina a salvaguardia del consumatore, trovano oggi rispondenza alla luce della recente riforma dell'art. 1469 bis comma 1 cod. civ., laddove la soppressione dell'inciso <<che ha per oggetto la cessione di beni o la prestazione di servizi>> consente di svincolare la tutela del consumatore dall'oggetto del contratto dallo stesso stipulato.

Rientra, di conseguenza, nell'oggetto del presente studio altresì il contratto di locazione –e di sub locazione nonché, nonostante la rarità il preliminare di locazione<sup>18</sup>- per finalità abitative nonché i contratti di locazione di natura transitoria<sup>19</sup>, ovvero quelli stipulati, ad esempio, da studenti universitari per ragioni di studio, o stipulati per periodi vacanzieri (pensioni, affittacamere, etc.) sempre che sussistano le finalità abitative.

Sono, invece, escluse dalla presente trattazione le tipologie locative carenti delle finalità abitative come, ad esempio, quelle destinate a fini commerciali, industriali e artigianali ovvero quelle che richiedono una durata ultranovennale esplicitamente previste anche a livello codicistico ed impiegate, in specie, nelle contrattazioni aventi ad oggetto immobili adibiti ad attività alberghiere, pensione o locanda. In questo contesto, viene meno altresì la natura e l'ambito professionale in cui sono inserite le negoziazioni sprovviste, in particolare, della figura contrattuale del "consumatore" di origine comunitaria.

Le considerazioni e le valutazioni sulla vessatorietà delle clausole che si andranno ad analizzare nel corso del presente lavoro avente ad oggetto unità immobiliari non hanno alcuna pretesa di completezza e di

---

i consumatori e le categorie commerciali (art E,ii).

<sup>18</sup> Vd. in argomento Cass. civ. sez. III, del 16 febbraio 2000 n. 1708 con nota di MONEGAT, in *Immobili e proprietà*, n. 6/2000, 341 e segg.

<sup>19</sup> Vd. art. 5 legge 431/1998 del 9 dicembre 1998. Per l'accertamento della natura transitoria dei contratti di locazione è intervenuta sul dibattito e sull'accertamento reale del requisito copiosa dottrina e giurisprudenza tra le ultime vd. Trib Firenze del 29 settembre 1999 n. 1081, in *Immobili e proprietà* n.

esaustività, stante anche la libertà contrattuale esistente nel settore precipuo. Esse sono solo uno spunto di riflessione e di meditazione per quanti procedono o si accingono ad una conclusione frettolosa e talvolta inconsapevole di modelli contrattuali predisposti unilateralmente che non consentono alla parte "debole" di rendersi conto delle effettive conseguenze di una loro coscienziosa accettazione.

A fronte della varietà delle fattispecie contrattuali atipiche, nuove ma anche in via di formazione, che costellano il panorama giuridico e commerciale dei nostri tempi, alcune già regolamentate a livello legislativo, altre ancora rimesse alla libera volontà contrattuale delle parti, si deve ritenere che quanto verrà analizzato qui di seguito può trovare applicazione anche nell'ambito della nuova tipologia dei contratti di *residence*<sup>20</sup> -allo stato non di facile reperimento- ed essere utile strumento di verifica e confronto.

## 2. LA NORMATIVA NAZIONALE/COMUNITARIA A TUTELA DEL CONSUMATORE: ASPETTI FONDAMENTALI. LA FORMA SCRITTA.

---

6/2000, 349.

<sup>20</sup> Per una utile disamina della figura richiamata vd. FOCACCI - ZERAUSCHEK, *Il contratto di residence, Immobili e proprietà*, n. 7/2000, 375 e segg. Il contratto di *residence* rientra nella categoria giuridica dei contratti a prestazioni corrispettive a contenuto misto, unitamente ad altre tipologie negoziali, quali il contratto di affittacamere e quello di albergo. Si tratta di un contratto che ha anche alcuni elementi in comune anche con quello di locazione, quale il godimento di un appartamento (e non di una camera) caratterizzandosi in più per ricomprendervi tutta una serie di servizi precipui dell'attività alberghiera come quello di portierato, diurno e notturno, la dazione di biancheria e il ricambio periodico della stessa, la somministrazione delle utenze relative all'acqua potabile, alla luce elettrica, al riscaldamento, etc., la dotazione di suppellettili e il riassetto dei locali, etc., per una durata che oltrepassa la connotazione transitoria. La figura in esame è stata portata anche all'attenzione delle Corti di merito e di legittimità da ultimo vd. Cass. civ. del 14 maggio 1999, n. 4763. Inoltre, il contratto di *residence* trova adeguata disciplina anche nella legge 217/1983 del 17 maggio 1983 nell'alveo della nozione di *residence* turistico-alberghiere.

Come emerge dalla rubrica "Dei contratti del consumatore" del Capo XIV-*bis* (Titolo II del Libro IV) del codice civile, - introdotto dall'art. 25 della legge n. 52 del 6 febbraio 1996<sup>21</sup> - si tratta di disposizioni che fanno parte integrante di quella complessa normativa speciale<sup>22</sup> posta ad esclusiva tutela del consumatore.

Se la *ratio* sottostante è quella di garantire il giusto equilibrio - o per lo meno di evitare di aggravare uno squilibrio già esistente - tra le posizioni contrattuali a fronte dei possibili abusi provenienti dalla parte contrattualmente più forte, la disciplina in esame prefigura in astratto che il professionista rivesta il ruolo della parte contrattuale forte e il consumatore di quella debole, indifesa e che pertanto necessita di strumenti *ad adiuvandum* ovvero di idonei mezzi per far valere civilmente le proprie ragioni.

Occorre altresì evidenziare che le tipologie dei contratti oggetto di studio (preliminare e definitivo di compravendita immobiliare, nonché locatizio per finalità abitative) necessitano della forma scritta *ad substantiam* per un duplice ordine di considerazioni.

La prima osservazione mutua dalla disposizione codicistica che richiede il requisito formale nel senso sopra precisato proprio per i contratti che trasferiscono la proprietà immobiliare (art. 1350, n.1 cod. civ.). In tale contesto, l'orientamento giurisprudenziale venutosi formando ritiene che la forma richiesta sia sussistente solo in presenza di un documento che contenga in modo diretto la dichiarazione della volontà negoziale e che sia redatto al fine specifico di manifestare tale volontà. Pertanto, non è sufficiente un qualsiasi documento, quale una quietanza

---

<sup>21</sup>Legge 6 febbraio 1996 n. 52 "Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 1994".

<sup>22</sup>V., ad esempio, DPR n. 224/88 in materia di responsabilità *extra*-contrattuale del produttore del danno da prodotti difettosi, e d.lgs n. 50/92 in materia di contratti negoziati fuori dei locali commerciali.



ovvero un fattura o altro atto cartolare che si limiti a richiamare la conclusione di un pregresso accordo verbale<sup>23</sup>. Tali elementi possono solo far presumere l'esistenza di un fatto storico pregresso quale evento negoziale, ma non contengono la manifestazione specifica della volontà di concludere il contratto di compravendita immobiliare posto in essere dalle parti contraenti<sup>24</sup>.

La seconda considerazione, che deve essere richiamata in questa sede, onde suffragare la necessità di una forma scritta per la validità (*ad substantiam*) dei contratti in esame (locatizi a fini abitativi) prende spunto dalla recente riforma legislativa che richiede espressamente (art.1, n.4 legge 431/1998) come obbligatoria la forma scritta per i contratti locatizi intercorsi aventi ad oggetto immobili da destinare ad uso abitativo.

La nuova disciplina introdotta in questo contesto è chiamata quindi a recepire, a parere della scrivente, l'orientamento giurisprudenziale precedentemente enucleatosi in tema di compravendita immobiliare tale da richiedere, anche nel settore delle locazioni abitative, di manifestare validamente la volontà negoziale solo tramite un documento scritto. Non potranno, quindi, parimenti rappresentare validi fonti negoziali quei documenti che attestino solamente la richiesta o l'avvenuto esborso di una somma imputata a titolo di canone locatizio, mancando la manifestazione delle volontà delle parti contraenti riconducibile alla figura della locazione.

---

<sup>23</sup> Cass. civ. del 28 maggio 1997 n. 4709. In argomento vd. anche ESU, *Vendita immobiliare: attestazione di quietanza, contratto complesso ed eccezione d'inadempimento* (Nota a A. Cagliari, 27 aprile 1985, Atzori c. Demuro). *Riv. Giur. Sarda*, 1987, 13.

<sup>24</sup> Vd. in tal senso Cass. civ. del 4 maggio 1989, n. 2065, Cass. civ. del 27 febbraio 1987 n. 2099, Cass. civ. del 2 gennaio 1997, n.2. Si è inoltre affermato l'orientamento che nel caso di vendita di immobili o di parti di essi anche le modifiche relative all'identità del bene, concordate tra le parti successivamente alla stipulazione del contratto, preliminare o definitivo, devono avvenire in forma scritta vd. Cass. civ. del 25 marzo 1987 n. 2891.

Certo, non si può negare, che il requisito della forma scritta *ad substantiam* finisce per agevolare non di poco anche la ricerca e l'individuazione di quelle clausole vessatorie accettate e sottoscritte dalle parti contraenti in sede di conclusione del contratto.

## **2.1. IL LEGISLATORE OFFRE I MEZZI PER ACCERTARE LA VESSATORIETÀ DELLE CLAUSOLE. (LE CLAUSOLE VESSATORIE, NON VESSATORIE, VESSATORIE FINO A PROVA CONTRARIA)**

Tra i mezzi ritenuti utili ai fini dell'accertamento delle clausole vessatorie, il legislatore configura due tipologie: la prima di carattere generale in base alla quale "si considerano - *rectius*: si possono considerare<sup>25</sup>- vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (art. 1469-*bis*, 1° comma, cod. civ.); la seconda di carattere tassativo che predetermina *ex lege* quando le clausole contrattuali rivestono sicuramente carattere vessatorio (art. 1469-*quinques*, 2° comma cod. civ.).

La prima tipologia, sopra menzionata, consente di adeguare e soppesare le condizioni contrattuali sottoscritte dal consumatore alle effettive situazioni in cui si trova - anche temporaneamente - investito (vicende personali, condizioni economiche, sociali, culturali, religiose, ecc.). Ciò in quanto la disposizione richiede che la vessatorietà sia riscontrata in concreto, cioè che il significativo squilibrio venutosi a creare nell'esecuzione del contratto sia accertato caso per caso a sfavore del consumatore.

---

<sup>25</sup> Nota *d'autore*.

Al fine di evitare che la norma richiamata (art. 1469-*bis*, 1° comma cod. civ.) rimanesse vaga, il legislatore ha ritenuto opportuno esemplificarne la categoria specificando alcune clausole che, rispondenti ai requisiti menzionati, assumano il carattere vessatorio.

Tali clausole risultano essere elencate, in modo indicativo ed esemplificativo - non già tassativo -, all'art. 1469-*bis*, 3° comma cod. civ.

Trattasi di clausole che si presumono vessatorie, essendo sempre ammessa la possibilità, per il professionista, di dimostrare l'assenza di un rilevante squilibrio contrattuale a sfavore del consumatore.

Occorre altresì sottolineare in questa sede che il legislatore non solo precisa quali clausole "possono essere" o "sono" vessatorie di diritto, ma anche quali clausole "non sono" vessatorie.

Rientrano tra queste ultime quelle clausole che siano state oggetto di trattativa individuale (art. 1469-*ter*, 4° comma cod. civ.) o che "riproducono disposizioni di legge ovvero che siano riprodotte di disposizioni o attuative di principi contenuti in convenzioni internazionali delle quali siano parti contraenti tutti gli Stati membri dell'Unione europea o l'Unione europea" (art. 1469-*ter*, 3° comma cod. civ.).

## **2.2. L'ONERE DELLA PROVA E LE SUE PROBLEMATICHE A FRONTE DI UNA CLAUSOLA RITENUTA VESSATORIA**

A tal riguardo è opportuno precisare che l'analisi sulla vessatorietà condotta in questo studio non prende in esame quelle clausole che, ricomprese nelle tipologie contrattuali immobiliari, sono sottoscritte da

un consumatore, qualora le medesime siano meramente riproduttive di una disposizione legislativa o siano state oggetto di trattativa individuale tra le parti contraenti essendo espressamente esclusa la vessatorietà delle stesse.

Se appare semplice individuare quando una clausola riproduca disposizioni legislative (nazionali, comunitarie o internazionali), più problematico si presenta l'accertamento dell'altro elemento oggettivo: l'assenza di una contrattazione precedente alla sottoscrizione della clausola ritenuta abusiva.

Ai sensi dell'art. 3, n. 2, della direttiva comunitaria del 5 aprile 1993, 93/13/CE, la mancanza di trattativa *inter partes* si verifica quando la clausola "è stata redatta preventivamente, e il consumatore non ha di fatto potuto esercitare alcuna influenza sul suo contenuto".

Occorre notare che il legislatore nazionale, (art. 1469 ter co 4-5 cod. civ.) recependo la direttiva sopra citata, ha omesso di operare qualsiasi riferimento all'"influenza" che il consumatore abbia potuto esercitare sulla clausola sottoscritta<sup>26</sup>. Operando in tal senso, si può arguire che il legislatore abbia previamente considerato non solo che l'espressione comunitaria si presenta di per sé ambigua e non determinata, ma anche che in realtà l'assenza di "influenza" è indicativa di una mancanza di recettibilità della proposta avanzata dalla parte più debole.

Ad ogni modo, non è dato comprendere - a tutt'oggi - quale partecipazione sia richiesta al consumatore per dimostrare la sua collaborazione all'elaborazione del contenuto della clausola sospetta per escluderne scientemente il carattere vessatorio.

---

<sup>26</sup>Cfr. ANGELONI, *La responsabilità civile del notaio: il punto sull'evoluzione normativa e giurisprudenziale anche con riferimento al recepimento della direttiva CE 93/13 sulle clausole abusive*, in *Contratto Impresa*, 1999, Padova, 652.

Può al riguardo essere sufficiente la preventiva notifica o trasmissione delle clausole del professionista al consumatore, in sede di trattativa, per un tempo sufficiente a palesare le proprie obiezioni senza che il consumatore si sia attivato in tal senso?

Ai fini della sussistenza della trattativa occorre che entrambe le parti abbiano avuto la "possibilità di *influire* sulla formulazione delle clausole in cui si articola il contratto, in modo tale che l'accordo raggiunto possa obiettivamente considerarsi il frutto della rispettiva attività di negoziazione ovvero sia ad esse sostanzialmente imputabile".

Pertanto, a parere della scrivente, si ritiene in questa sede che debbano considerarsi sicuramente inidonee a dimostrare la sussistenza di una effettiva trattativa:

- a) la mera *comunicazione* al consumatore delle condizioni unilateralmente predisposte;
- b) la *lettura ad alta voce* delle medesime;
- c) l'*illustrazione* e la *spiegazione* del loro significato e della loro portata<sup>27</sup>.

La scarsa fiducia che le ipotesi di cui sopra possano essere sufficienti ad integrare una effettiva contrattazione si comprendono, soprattutto, se si ha riguardo alle negoziazioni odierne<sup>28</sup> ove la comunicazione, la lettura, l'illustrazione e la spiegazione delle clausole avvengono di sovente o nel momento prima della sottoscrizione senza che

---

<sup>27</sup> Così SCARANO, in AA.VV., *Le clausole vessatorie nei contratti con i consumatori*, I, Milano, 1997, 623, 634 e 641.

<sup>28</sup> AAVV *La tutela dell'acquirente nella contrattazione immobiliare* (atti del convegno, Palermo, 22-23 marzo 1985), Buttita, Palermo, 1988; CASTRONOVO, *La contrattazione immobiliare abitativa. Jus*, 1986, 29; POLETTI, *Doppia alienazione immobiliare e <responsabilità extracontrattuale da contratto>*, *Contratto e Impr.*, 1991, 733; BOTTARO, *La l. 28 febbraio 1985, n. 47 nella contrattazione immobiliare - Problemi ed esperienze dei primi due anni. Riv. Notar.*, 1987, 8; LISERRE, *Legge e autonomia nella contrattazione immobiliare. Jus*, 1986, 58; DE TILLA, *I contratti immobiliari nella prassi giudiziaria*, Giuffrè, Milano, 1992.

segua, o possa seguire, una reale fase di apprensione del reale significato delle stesse, ovvero avvengano su espressa richiesta del consumatore. Tale ultimo rilievo sarebbe rilevante se il consumatore fosse realmente in grado di comprendere appieno quali sono le condizioni favorevoli e quelle sfavorevoli per la propria sfera. Tuttavia, spesso il consumatore si trova di fronte a talune **condizioni-capestro** a volte fin troppo ben mimetizzate nei contratti e quindi irriconoscibili e altre volte a **condizioni di stile** che non gli consentono di soppesare il contenuto con gli effetti che derivano dall'accettazione o meno delle stesse clausole.

Tali profili sono stati esaminati e ritenuti rilevanti anche dalla Commissione che, nella Relazione sull'applicazione della direttiva 93/13/CE<sup>29</sup>, a cinque anni di distanza dalla scadenza del termine previsto per il suo recepimento nei singoli Stati membri, ha potuto denunciare la mancanza di strumenti posti a reale garanzia della tutela del consumatore dalle clausole abusive contratte. E' rilevante notare come la Commissione, in tale documento, giunga persino ad ipotizzare l'inasprimento degli strumenti sanzionatori fino ad oggi previsti in sede comunitaria, a fronte dell'incapacità degli ordinamenti nazionali di dare completa attuazione al dettame di cui alla direttiva 93/13/CE.

Pertanto, anche alla luce delle considerazioni svolte dalla Commissione nella recente relazione, si può ritenere che le ipotesi contemplate sopra non integrano vere cautele per il consumatore.

Di certo, incombe sul professionista l'onere di provare che le clausole, o gli elementi di clausola, siano stati oggetto di specifica trattativa con il consumatore (art. 1469-ter, 5° comma cod. civ.) quando si verta nell'ipotesi in cui la clausola sospetta sia contenuta in un

---

<sup>29</sup> *Relazione della Commissione sull'applicazione della direttiva 93/13/cee del consiglio del 5 aprile 1993 concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori* del 27 aprile 2000 - DOC COM(2000) 248 definitivo.

contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari, predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, stante, per lo più, la loro predisposizione unilaterale.

Nel caso in cui la clausola sospetta non sia contenuta in moduli o formulari predisposti, - in ossequio ai principi che regolano l'onere della prova -, grava, invece, sul consumatore l'attività di dimostrare la predisposizione "partecipata" o meno della o delle clausole sottoscritte<sup>30</sup>.

Al riguardo occorre altresì sottolineare che nessun valore sostanziale o probatorio può riconoscersi, secondo la scrivente:

- i- alla dichiarazione del consumatore, eventualmente inserita nel contratto, con la quale il consumatore confermi che determinate clausole siano state oggetto di trattativa<sup>31</sup>,
- ii- ovvero alla dichiarazione con la quale il consumatore acconsenta all'inserimento nel contratto di una o più clausole predisposte dal professionista<sup>32</sup>.

Neppure potrà attribuirsi rilievo alla predisposizione, da parte del professionista, di moduli a scelta multipla, lasciando al consumatore l'opzione tra più contenuti *preformati*, poiché anche in tali casi il consumatore non partecipa effettivamente alla costruzione del contenuto

---

<sup>30</sup>In tal senso v., per tutti, MONTICELLI, in AA. VV., *Clausole vessatorie e contratto del consumatore*, Padova, 1996, 408.

<sup>31</sup>In tale senso MONTICELLI, in AA.VV., *Clausole vessatorie e contratto del consumatore*, op. cit., 408 e *Id.*, *Atto pubblico e clausole vessatorie*, in *Notariato*, 1998, 89, il quale, qualificando in termini di clausole "di stile" tali clausole eventualmente inserite in un atto pubblico notarile, afferma che sarebbe invece appropriato "un riferimento specifico nel corpo dell'atto all'avvenuta negoziazione di singole clausole, indicando le modifiche apportate rispetto al testo in origine predisposto dal professionista nonché enunciando, per quelle clausole in odore di abusività ma assolutamente irrinunciabili dal professionista, il collegamento con altre pattuizioni particolarmente favorevoli al consumatore e poste in funzione di riequilibrio". Nello stesso senso v. NUZZO, in AA.VV., *Commentario al capo XIV bis del codice civile: dei contratti del consumatore (artt.1469-bis-1469-sexies)*, in *Le Nuove Leggi Civ. Comm.*, 1997, 1166.

<sup>32</sup>In tal senso MONTICELLI, in AA.VV., *Clausole vessatorie e contratto del consumatore*, cit., 408.

delle clausole, dato che la scelta può essere operata solo all'interno delle alternative indicate dal predisponente<sup>33</sup>.

Vi è chi ritiene<sup>34</sup> che la tesi preferibile – in quanto risulta essere la più fedele al tenore della disposizione normativa di cui all'art. 1469-ter, 4° comma cod. civ. – sia quella in base alla quale per la sussistenza della trattativa sarà sufficiente provare che le parti abbiano:

- a.a) discusso in dettaglio il contenuto della clausola;
- b.b) formulato possibili testi o ipotesi alternativi;
- c.c) approvato, successivamente all'avvenuto dibattito, il testo predisposto, anche senza apporvi alcuna modifica, purché l'approvazione medesima sia stata frutto di una scelta libera e consapevole.

Ad ogni modo, si deve evidenziare che la valutazione circa la vessatorietà di una clausola contrattuale deve essere accertata in sede giudiziale ed in concreto, con riguardo all'intero corpo contrattuale.

Alla luce delle indicazioni sopra brevemente delineate, si comprende come l'individuazione delle clausole vessatorie nei modelli contrattuali immobiliari di seguito analizzati e riportati sia da intendersi come l'individuazione delle clausole *presumibilmente vessatorie* a fronte del loro inserimento nel testo cartolare - costituente atto pubblico - *anche* ad opera o previa lettura o previo consenso di un pubblico ufficiale qual è il notaio rogante.

E' bene rilevare, anche in quest'ultimo caso, che rimane sempre salva la possibilità per il consumatore o per il professionista di provare, nel caso concreto, la vessatorietà o meno della clausola medesima

---

<sup>33</sup>In tal senso NUZZO, *op. cit.*, 1166 e, nello stesso senso, TROIANO, *L'ambito oggettivo di applicazione della direttiva CE del 5 aprile 1993: la nozione di clausola "non oggetto di negoziato individuale"*, in AA.VV., *Le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori*, Padova, 1996, 612.



dimostrando, ad esempio, che la stessa sia stata oggetto (o non) di trattative tra le stesse parti contrattuali o che comunque sia presente (o assente) il significativo squilibrio fra i diritti e gli obblighi delle parti medesime.

### 2.3. ASPETTI SANZIONATORI DELLE CLAUSOLE RINVENUTE ABUSIVE

Occorre osservare, *in limine*, che nel nostro ordinamento la sanzione prevista per aver inserito nel contratto alcune clausole vessatorie è l'inefficacia - e non la nullità - e che il relativo accertamento può avvenire in sede giudiziale, solo attraverso un controllo successivo alla conclusione del contratto che le ricomprende. Controllo che può essere fatto valere da chiunque, anche d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento intrapreso.

Tale precisazione comporta, da un lato, che le clausole ravvisate abusive continuano ad esistere e ad essere ricomprese nel contratto, anche se non producono alcun effetto tra le parti (diversamente dal caso della nullità di diritto in cui le clausole si considerano non essere mai venute ad esistenza). Dall'altro lato, la disposizione di cui all'art. 1469-*quinques*, 3° comma cod. civ. "l'inefficacia ( ... ) può essere rilevata d'ufficio dal giudice" consente, senza preclusione, che qualsiasi giudice, in qualsiasi grado si trovi, possa rilevare l'inefficacia della clausola vessatoria.

Il legislatore, inoltre, precisa - sempre all'art. 1469-*quinques*, 3° comma cod. civ. - che "l'inefficacia opera soltanto a vantaggio del consumatore".

---

<sup>34</sup>V. ANGELONI, *op. cit.*, 654.

Si parla quindi di inefficacia "relativa", cioè di un'azione che può essere eccitata esclusivamente a vantaggio dell'altra parte ovvero del consumatore.

Secondo lo studio condotto dalla Commissione europea nella Relazione del 27 aprile 2000 citata, le "sanzioni civili" adottate contro i professionisti (persone fisiche o giuridiche) per aver inserito e indotto il consumatore a sottoscrivere le clausole vessatorie nei contratti non sembrano essere sufficienti a porre una effettiva tutela ed ad integrare strumenti di deterrenza.

Infatti, in molti casi, il giudice adito - dopo un iter generalmente lungo - può dichiarare nulla la clausola incriminata o indurre il professionista a modificare la stessa clausola, ma non può evitare che lo stesso o altri operatori utilizzino successivamente la stessa formulazione a danno dei consumatori in altre contrattazioni.

Il sistema di soppressione delle clausole vessatorie basato sulle azioni inibitorie dinanzi ai tribunali è un sistema a carattere "riparatore" e "negativo". Quando una clausola è giudicata abusiva, il giudice la dichiara inefficace limitatamente ai contratti sottoposti alla sua attenzione, ma non è in grado di ordinarne la soppressione e la preventiva inutilizzazione per i casi avvenire.

Sarebbe auspicabile, invece, impedire al professionista sia di utilizzare la clausola dichiarata vessatoria in tutti i propri contratti proposti ai consumatori, sia di sostituirla con altra clausola che possa produrre i medesimi effetti. Infatti, procedendo in quest'ultimo senso, il carattere vessatorio della nuova clausola può sempre essere presente e potrà essere nuovamente eliminato solo attraverso una nuova procedura giudiziale. Le clausole vessatorie, afferma la Commissione europea, <<sono come l'idra: si taglia una testa, ma ne compare un'altra>>.

Ciò è dovuto in gran parte perché, le pronunce giudiziali non sfruttano appieno la loro forza del precedente vincolante (formalmente o informalmente presente in tutti i sistemi giuridici, sia di *common law* e sia di *civil law*). Infatti, raramente le sentenze emesse indicano i parametri che possono essere utili agli operatori per qualificare una clausola come vessatoria onde estenderne gli effetti alle clausole che presentano aspetti simili<sup>35</sup>.

La Commissione, oltre a suggerire l'ausilio di strumenti diretti a rendere trasparenti le regole contrattuali, o il ricorso ad accordi tra associazioni dei consumatori e professionisti, per cercare di ridurre a monte il rischio di utilizzo delle clausole vessatorie, ovvero l'utilizzo di sistemi di arbitraggio extragiudiziali, che evitino il passaggio per l'aula giudiziale - e dunque i tempi lunghi di un processo -, ipotizza anche l'inasprimento delle sanzioni già previste all'interno dei singoli ordinamenti nazionali. In tale ambito, la Commissione europea non sottace anche l'introduzione, laddove non contemplato, di misure penali, al fine di esercitare una vera e propria dissuasione contro i professionisti che continuano a utilizzare le "clausole abusive"<sup>36</sup>.

### 3. LA VENDITA IMMOBILIARE

---

<sup>35</sup> Vd. *infra* le clausole rinvenute vessatorie, ad esempio, quelle che afferiscono alla "clausola penale" del 50% del prezzo per mancata esecuzione del contratto da parte del consumatore". Utili al riguardo potrebbero essere i parametri che consentano di qualificare vessatoria la clausola anche qualora preveda il 40%, il 20% o altro.

<sup>36</sup> La Commissione, nella sua relazione, evidenzia come la direttiva del Consiglio n. 93/13/CE adottata, malgrado le sue lacune e imperfezioni, costituisse all'epoca un progresso sostanziale rispetto alla legislazione vigente nella maggioranza degli Stati membri e come, soprattutto per il suo carattere di

### 3.1. CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

#### 3.1.1. DEFINIZIONE E DISCIPLINA

Prima di passare ad una analisi specifica del settore, pare opportuno soffermarsi brevemente sulla figura generale del contratto preliminare di vendita immobiliare<sup>37</sup>.

Il contratto preliminare si è affermato vivacemente nella pratica di tutti i Paesi comunitari ben prima che i legislatori procedessero a sottoporlo ad espressa normativa e prima che la dottrina lo classificasse.

Accade sovente, soprattutto in materia di trasferimenti immobiliari, che si ricorra al contratto preliminare, soprattutto nel caso di compravendita di alloggi non ancora costruiti o in fase di costruzione. In tale ipotesi l'acquirente ha un preciso interesse a "fermare" l'affare, cioè impedire che l'alienante-costruttore concluda la negoziazione con altri soggetti, o proceda al rialzo dei prezzi, o non proceda ulteriormente e porti a termine la costruzione, ecc. L'alienante, a sua volta, ha interesse

---

prescrizione "minima" (cfr. articolo 8 della direttiva), non impedisse loro di mantenere o adottare disposizioni più severe per garantire un livello di protezione più elevato per il consumatore.

<sup>37</sup> CIOFFI, *La trascrivibilità di una fattispecie di contratto preliminare di vendita immobiliare*. *Vita Notar.*, 1997, 505; GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*. *Riv. Dir. Civ.*, 1997, I, 529; LAVAGNILIO, *Riflessi della "manovra" sul contratto preliminare di vendita immobiliare*. *Corriere Trib.*, 1996, 2639; MONTECCHIARI, *Contratto preliminare, funzione della trascrizione immobiliare e tutela del promissario acquirente* (nota a sent. Cass., Sez. II, 25 agosto 1994 n. 7512, Magnani c. Giuliani). *Giust. Civ.*, 1995, II, 3115; RIPA, *Il contratto preliminare per persona da nominare nelle compravendite immobiliari: modalità di fatturazione*, *Dir. Lav. Marche*, 1990, 112; PROTO, *Contratto preliminare di compravendita immobiliare, falsus procurator e rappresentanza apparente* (Nota a T. S. M. Capua Vetere, 19 gennaio 1988, Mancini c. Di Matteo). *Giur. di Merito*, 1991, 786; ANGELONI, *Trascrivibilità di un preliminare di contratto di alienazione immobiliare contenente una clausola compromissoria*. *Contratto e Impr.*, 1990, 946; DE FRANCESCO, *Compravendite immobiliari: rilevanza del contratto preliminare*. *Fisco*, 1987, 2194; CATTI, *Contratto preliminare di vendita immobiliare, fallimento del promittente venditore e tutela del promissario*, *Vita Notar.*, 1984, 1681; GIACALONE, *Preliminare di vendita immobiliare, fallimento di uno dei comproprietari e scelta del curatore per lo scioglimento del contratto* (osservaz. a Cass., sez. Un., 14 aprile 1999 n. 239, De Lucia c. Fall. soc. Trapani), *Giust. Civ.*, 1999, I, 1576.

ad assicurarsi, da un lato, (durante la costruzione) il finanziamento della stessa attraverso caparre versate dall'acquirente, dall'altro lato, che l'alloggio una volta costruito non resti invenduto e sia trasferito a determinate condizioni, eventualmente previamente predisposte.

L'utilità di porre in essere un contratto preliminare sussiste, comunque, in molte altre situazioni. Basti pensare al caso in cui l'acquirente deve ancora accertare i dati catastali di un immobile o l'esistenza di eventuali pesi ed oneri su di esso; oppure all'ipotesi in cui la predisposizione delle modalità di pagamento o la richiesta di finanziamento necessari richiedono tempo.

La scissione contratto preliminare / contratto definitivo adempie principalmente a funzioni pratiche di primaria importanza: un contraente preferisce impegnarsi a comprare, anziché comprare, potendo *medio tempore* cautelarsi contro gli inadempimenti, i vizi, i difetti di qualità, e così via.

Infatti, un contraente, a fronte di una buona occasione ovvero di una sentita esigenza, -soprattutto quando non ha immediatamente mezzi sufficienti a disposizione per procedere all'acquisto-, preferisce addivenire immediatamente alla formazione di un vincolo giuridico e rinviare gli effetti reali traslativi al momento successivo.

Se ciò rientra per lo più nei meccanismi psicologici di qualsiasi contraente, forse in quello di media diligenza vi rientra altresì la cautela di prendere tempo per accertare lo stato di fatto e diritto in cui si trova il bene immobile (o mobile) di interesse, in modo che un'eventuale contestazione lo trovi legittimato passivo ad un'azione di inadempimento, piuttosto che legittimato attivo ad un'azione di risoluzione<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup>Vd. in argomento GABRIELLI, *Il contratto preliminare*, Milano, 1970, 152.

E' a fronte di tali progressi storici che la dottrina ha formulato la definizione di contratto preliminare quale "accordo con cui le parti si impegnano a stipulare, in un momento successivo, un altro distinto contratto, di contenuto predeterminato, detto definitivo".

Il contratto preliminare contiene, pertanto, l'obbligazione reciproca delle parti di stipulare in futuro un altro contratto e deve contenere altresì tutti gli elementi essenziali del successivo contratto, ma non è richiesto necessariamente la ricomprensione degli elementi accessori e accidentali, che le parti sono libere di includere nel definitivo.

Ai sensi dell'art. 1351 cod. civ., il contratto preliminare è nullo se non è stipulato nella stessa forma del contratto definitivo. Così è nullo il preliminare di un contratto di compravendita immobiliare se non è fatto con la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata<sup>39</sup>. Parimenti, dopo l'entrata in vigore della legge 431/1998, è nullo anche il preliminare di locazione se non è fatto nella forma scritta, mentre in precedenza era ammessa anche forma verbale.

Occorre altresì precisare in questa sede – seppure in breve - quali azioni<sup>40</sup> possano essere intraprese nel caso in cui il promissario acquirente non adempia.

Il promissario venditore può:

a) rivolgersi al giudice per ottenere *ex art. 2932 cod. civ.* l'emanazione di una sentenza costitutiva. Si tratta di una sentenza che produce gli stessi effetti del contratto definitivo non concluso. Quindi,

---

<sup>39</sup>Vd. in argomento REGINE, *Forma e risoluzione consensuale del contratto, con particolare riferimento al preliminare di compravendita immobiliare* (Nota a Cass., 28 agosto 1990, n. 8878, Lacarbonara c. Bruni). *Nuova Giur. Civ.*, 1991, I, 198.

<sup>40</sup> ACCORNERO, *La determinazione del risarcimento dei danni nel caso di risoluzione di contratto di compravendita immobiliare* (nota a sent. Cass., Sez. II, 29 aprile 1993 n. 5063, Ladalaro c. Soc. Simfi). *Giur. It.*, 1994, I, 1, 951; DE RUBERTIS, *Risoluzione di contratto immediatamente traslativo e pubblicità immobiliare* (Nota a T. Catania, 26 gennaio 1983, De Rubertis c. Conservatore registri immob. Catania). *Vita Notar.*, 1984, 809.

nel caso di inadempimento in una compravendita immobiliare, la sentenza costituirà titolo esecutivo per azionare il trasferimento del bene all'acquirente e il versamento del prezzo in favore del venditore;

b) chiedere la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento, con la condanna al risarcimento del danno.

La pratica conosce vari tipi di contratti preliminari: il preliminare di appalto, di locazione, di società, di vendita, ecc.

Ed è proprio in quest'ultima categoria - qualora prenda ad oggetto beni immobiliari - che rientra l'oggetto specifico dell'esame in questa sede affrontato e cioè il contratto preliminare di vendita immobiliare.

Il contratto preliminare di vendita (o compravendita) immobiliare non trova una specifica definizione a livello legislativo. Tuttavia, esso può definirsi come quel "contratto mediante il quale due o più parti si obbligano a stipulare un successivo contratto di compravendita, detto definitivo, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile determinato o parte di esso da una parte contrattuale all'altra. Alla stipula del contratto preliminare non si verifica alcun effetto traslativo della proprietà del bene".

La disciplina che trova applicazione nell'ambito di questa tipologia contrattuale è prevalentemente codicistica e, laddove non ivi regolata, presiede l'autonomia contrattuale (art. 1322 cod. civ.).

Come emerge dall'art. 2932 cod. civ., nel contratto preliminare di vendita immobiliare le parti non si obbligano a trasferire la proprietà immobiliare di un bene o di una parte di esso, bensì si obbligano ad addivenire alla successiva stipula del contratto definitivo avendo previamente definito, in questa circostanza, il contenuto contrattuale. Ne consegue che il contratto preliminare ha meri effetti obbligatori tra le parti. Orbene, senza dilungarci sulle problematiche note in dottrina sugli

effetti del contratto preliminare di compravendita immobiliare, in questa sede vengono esaminate quelle clausole che, laddove presenti e sottoscritte dalle parti contraenti, sono inefficaci<sup>41</sup> di pieno diritto, senza che la loro inefficacia si estenda all'intero accordo.

### **3.1.2. TIPOLOGIA DELLE CLAUSOLE ABUSIVE**

#### **a) obbligo di osservare il regolamento condominiale**

*“La parte promissaria, con la sottoscrizione del presente contratto preliminare, accetta e si obbliga, per sé ed aventi causa, a qualsiasi titolo al rispetto del regolamento condominiale, da intendersi in questa sede integralmente richiamato ed accettato”.*

La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto obbliga il consumatore all'osservanza di particolari atti, nella specie il regolamento condominiale, allorché tali atti non siano stati allegati al preliminare, né il consumatore sia stato posto in grado di conoscerli.

E' integrata la violazione dell'art. 1469-*bis*, 2° comma, n. 10 cod. civ.

Alla luce delle considerazioni qui avanzate, si deve ritenere che non possono essere più utilmente richiamate in questa sede da parte del professionista quelle pronunce -peraltro datate prima dell'entrata in

---

<sup>41</sup> Sul concetto di inefficacia ai sensi degli artt. 1341-1342 cod. civ. in relazione all'inefficacia sanzionata ai sensi dell'art. 1469-*quinques* cod. civ. v. CARBONE, *La difficile attuazione della direttiva*



vigore della legge n. 52/96 che ha portato alla modifica codicistica in esame- che ammettono l'estensione dei vincoli contrattuali anche al regolamento condominiale non materialmente allegato al contratto preliminare ovvero solamente indicato o semplicemente richiamato.

Vd. ad esempio <<Il regolamento contrattuale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari, fa corpo con esso allorchè sia espressamente richiamato ed approvato, di modo che le sue clausole rientrano per "relationen" nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i singoli acquirenti indipendentemente dalla trascrizione>>. Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 1995, n. 1886, in Mass., 1995

**b) previsione di una penale o di un risarcimento danno manifestamente eccessivi**

*“Nell'ipotesi di ritardo nella stipulazione dell'atto notarile, senza obbligo di costituzione in mora o di qualsivoglia comunicazione, ferma restando la facoltà della parte promittente di adire le vie legali, saranno a carico della parte promissaria acquirente sull'importo non saldato per i giorni di ritardo, interessi pari al prime rate ABI maggiorato di sei punti e comunque non inferiore al 13,50% annuo. La persistenza del ritardo, trascorsi 60 giorni dalla data concordata per la stipula dell'atto notarile produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte promissaria che, fatto salvo l'obbligo di risarcire gli ulteriori danni, dovrà versare alla parte promittente una penale pari al 15% del prezzo concordato per la compravendita”.*

La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto pone a carico del consumatore (e non del

---

comunitaria 93/13/CE, cit., 250.

professionista), in caso di inadempimento, una penale<sup>42</sup> o comunque un risarcimento manifestamente eccessivo.

E' integrata la violazione dell'art 1469-bis, 2° comma, n. 6 cod. civ.

**c) previsione del foro competente: domicilio del professionista**

*“Qualsiasi controversia sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del foro di (domicilio del professionista)”.*

La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, in caso di controversia, la competenza esclusiva del foro del domicilio del professionista, diverso da quello del consumatore.

E' integrata la violazione dell'art 1469-bis, 2° comma, n. 19 cod. civ.

**d) risoluzione di controversie ad opera di arbitri**

*“Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite ad un arbitro unico, designato concordemente dalle parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di ( ... ) su istanza di ciascuna delle parti. L'arbitro unico procederà in via irrituale e secondo equità”.*

---

<sup>42</sup> Per una recente disamina sull'argomento vd. PARADISI, *Comprare o vendere una casa: attenzione alle clausole*, in *Immobili e Proprietà*, n. 1/2000, 25 e segg.

La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, sempre in caso di controversia, la competenza di un collegio arbitrale (o di un arbitro singolo), costituendo così una deroga alla competenza dell'Autorità Giudiziaria.

E' integrata la violazione dell'art. 1469-*bis*, 2° comma, n. 18 cod. civ.

### **3.2. CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA IMMOBILIARE**

#### **3.2.1. DEFINIZIONE. RAPPORTI TRA IL CONTRATTO PRELIMINARE E IL CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Il contratto definitivo di vendita immobiliare è quel contratto mediante il quale due o più parti trasferiscono, dietro corrispettivo di un prezzo, la proprietà di un bene immobile determinato o parte di esso, da una parte contrattuale all'altra.

L'analisi delle clausole presenti nella tipologia del contratto definitivo di compravendita di unità immobiliari non ha presentato particolari problematiche di vessatorietà. Ciò è dovuto al fatto che la struttura del contratto presenta clausole semplici dirette ad individuare l'immobile oggetto<sup>43</sup> di compravendita, l'indicazione dell'avvenuto

---

<sup>43</sup> DE LORENZO, Brevi note sulla identificazione dell'oggetto nei contratti immobiliari (osservaz. a sent. Cass., Sez. II, 12 aprile 1995 n. 4193, Nuvolone c. Tascione e altro; Cass., Sez. II, 14 dicembre 1994 n. 10698, Vassallo c. Romano e altro). *Foro It.*, 1996, I, 1387; TIBY, *Brevi note in tema di vincoli contrattuali preparatori a trasferimenti immobiliari* (nota a sent. Trib. Genova 7 settembre 1993, Avolio c. Tosa e altro). *Giur. It.*, 1995, I, 2, 529; LUMINOSO, *Contrattazione immobiliare e disciplina urbanistica*. *Riv. Trim. Dir. e Proc. Civ.*, 1993, 975; SCHEMBARI, *Determinazione e determinabilità del prezzo nei contratti di compravendita immobiliare* (nota a sent. Cass., Sez. II, 26 agosto 1996 n. 7848, Castriota c. Lanzillotto). *Notariato*, 1997, 140; DELFINI, *Contrattazione immobiliare abitativa e sequenza preliminare - Definitivo di compravendita: recenti orientamenti giurisprudenziali e temi di*

pagamento del prezzo e del trasferimento di proprietà in capo all'acquirente.

Pertanto, laddove riportate, si possono rinvenire le medesime clausole vessatorie indicate nell'ambito del contratto preliminare.

### 3.3. ROGAZIONE DI ATTI CONTENENTI CLAUSOLE VESSATORIE

Con riferimento alla normativa sulle clausole "abusive" di cui agli artt.1469-*bis* ss. cod. civ. viene in rilievo una problematica di rilevante interesse ai nostri fini. Essa riguarda non tanto la responsabilità civile del notaio che presiede la stipulazione per atto pubblico sia di un preliminare sia di un contratto definitivo di compravendita immobiliare, quanto l'attendibilità o l'affidabilità che la sua presenza crea nel consumatore tale che lo stesso addivenga alla conclusione delle trattative nella supposta convinzione che il contratto sottoscritto non contenga clausole inefficaci e nulle e che venga salvaguardato il bilanciamento dei diritti esercitati dalle parti contraenti.

E' bene, innanzitutto, precisare che la presenza di un pubblico ufficiale non costituisce presupposto fondato perché la disciplina posta a tutela del consumatore non trovi applicazione. Infatti, tale disciplina prescinde dalla forma contrattuale adottata dalle parti contraenti per addivenire alla stipula.

---

*interesse notarile. Riv. Notar., 1991, 623; SANTANGELO, Il ruolo del notaio nella contrattazione immobiliare. Vita Notar., 1985, 30*

Tuttavia, dubbi possono sorgere con riferimento all'ipotesi in cui venga rogato un atto notarile contenente una o più clausole vessatorie, ai sensi degli artt. 1469-*bis* ss. cod. civ.

L'atto pubblico così posto in essere si presenta come un qualsiasi altro atto in cui le parti contraenti possono liberamente far valere successivamente l'inefficacia delle clausole sottoscritte ai sensi degli artt. 1469-*bis* ss. cod. civ.

Tale atto è inoltre tale - secondo taluni Autori<sup>44</sup> - da non comportare neppure la responsabilità disciplinare del notaio per violazione dell'art. 28, 1° comma, n. 1<sup>45</sup> della legge n. 89 del 16 febbraio 1913 (legge notarile). L'assenza di una responsabilità del pubblico ufficiale rogante si fonda sul fatto che gli atti presi in considerazione dalla disposizione sopra citata devono identificarsi con i soli atti nulli ed illeciti per la loro contrarietà a norme imperative proibitive.

Orbene, è noto che ai sensi dell'art. 1469-*quinquies* cod. civ.<sup>46</sup>, invece, le clausole vessatorie sono sanzionate - come sopra menzionato - con l'inefficacia e non con la nullità.

L'orientamento dottrinale di cui sopra trova conferma nelle recenti pronunce della Consulta nella parte in cui non ricollegano direttamente la rogazione di un atto contenente clausole inefficaci - perché abusive - alla responsabilità del notaio.

In particolare, si evidenzia la sentenza della Suprema Corte del 1997<sup>47</sup>, laddove, pur negando che il notaio che abbia rogato un atto

---

<sup>44</sup>V. ANGELONI, *op. cit.*, 649.

<sup>45</sup>In base all'art. 28, 1° comma, n. 1 della legge notarile, il notaio non può ricevere atti "se essi sono espressamente proibiti dalla legge o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico".

La violazione della predetta disposizione è sanzionata con la sospensione del notaio da sei mesi ad un anno (art. 138, 2° comma, legge notarile).

<sup>46</sup>Ai sensi del 1° comma dell'art. 1469-*quinquies* cod. civ. "Le clausole considerate vessatorie ai sensi degli artt. 1469-*bis* e 1469-*ter* sono inefficaci mentre il contratto rimane efficace per il resto".

<sup>47</sup>Così la decisione di Cass. civ., n. 11128 dell'11 novembre 1997, in *Notariato*, 1998, 11.

inefficace o affetto da causa di nullità "speciale" o semplicemente annullabile violi il citato art. 28, 1° comma, n. 1 della legge notarile, si ebbe a precisare che, in tali ipotesi, incombe sempre sul notaio l'obbligo di avvertire le parti dell'esistenza di detto vizio, in osservanza alla funzione c.d. "antiprocessuale" che lo connota, avente ad oggetto la certezza dei rapporti giuridici, alla cui tutela è essenzialmente preordinata la sua funzione di notaio.

Questi, infatti, non dovrebbe essere passivo strumento di nuda registrazione delle dichiarazioni delle parti, ma pubblico ufficiale obbligato ad operare perché non sia turbata la certezza dei rapporti giuridici.

La Corte di Cassazione inoltre ebbe a precisare un altro rilievo fondamentale ovvero che "la mancanza di detto avvertimento renderà il notaio sanzionabile a norma dell'art. 136 legge notarile, e cioè con le sanzioni della censura e dell'avvertimento, ovvero quelle sanzioni che non sono comminate per violazioni specificamente indicate, ma genericamente per le mancanze ai propri doveri da parte dei notai (oltre all'eventuale responsabilità civile)<sup>48</sup>".

Pertanto, auspicando che i giudici seguano l'indirizzo giurisprudenziale segnalato sopra, si dovrebbe ritenere che la rogazione di un atto pubblico inefficace è tale da comportare sia la responsabilità disciplinare del notaio rogante ai sensi dell'art. 136 legge notarile che disciplina la responsabilità civile del notaio in base alla normativa vigente in materia.

Riprendendo il pensiero di quanti sostengono l'assenza della responsabilità notarile, si osserva che tali Autori<sup>49</sup> ribadiscono tale presa

---

<sup>48</sup>Così la decisione di Cass. civ., n. 11128 dell'11 novembre 1997, *cit.*.

<sup>49</sup>V. ANGELONI, *op. cit.*, 650.

di posizione anche con riferimento all'obbligo di informativa di cui alla pronuncia della Corte sopra segnalata. Secondo questi non si può riscontrare alcuna responsabilità - al pari della responsabilità amministrativa di cui all'art. 3 legge 389/81 - <sup>50</sup> senza accertare un rapporto di causalità sottostante tra la condotta omissiva del notaio e l'evento cagionato e del quale lo stesso debba rispondere.

Si appalesa alquanto singolare - come sostenuto da costoro - ritenere sussistere tale causalità solo laddove le parti abbiano espressamente richiesto al notaio di assisterle nella trattativa antecedente la stipula del rogito, anche ai fini di dipanare eventuali loro dubbi circa l'esistenza in concreto della trattativa in ordine ad una o più clausole, stante la considerazione che non rientra tra i compiti del notaio rogante quello di assicurarsi che tutte le clausole approvate dalle parti e trasfuse nell'atto da lui rogato siano state frutto di negoziazione.

Ciò si risolverebbe, a parere della scrivente, in una disparità di trattamento e nell'assicurare per lo più una tutela contrattuale a favore dei consumatori più che benestanti, tali da potersi permettere esborsi rilevanti per le attività, come riconosciuto, non del tutto proprie della figura notarile - ma confacenti ad un legale o ad un consulente legale -.

Non sono sostenibili validamente neppure considerazioni come quelle che fanno leva sull'autonomia privata espressa dall'art. 1322, 1° comma cod. civ., secondo la quale "le parti (e non altri soggetti) possono liberamente determinare il contenuto del contratto" anche in presenza di un atto notarile.

---

<sup>50</sup>Per quanto concerne la responsabilità amministrativa, tale principio è presupposto dall'art.3 della legge n. 689 del 24 novembre 1981, il quale, richiedendo ai fini dell'affermazione della responsabilità una condotta dolosa o colposa, cosciente e volontaria, presuppone indefettibilmente la sussistenza di un rapporto di causalità tra condotta ed evento.

Sempre avallando la responsabilità del notaio negli atti in cui è attiva la sua collaborazione si può ritenere che, quando le parti abbiano a presentare un testo contrattuale da rogare asserendo che esso è frutto di una loro trattativa al riguardo, mentre in realtà è stato predeterminato unilateralmente dal solo professionista, il notaio abbia il compito di accertare – con i propri mezzi - la liberalità effettiva dei contraenti - come altresì opera in altre circostanze quali la redazione di un testamento pubblico e così via -.

Pertanto, si deve ritenere che quando trovi applicazione la normativa a tutela del consumatore il notaio rogante debba delucidare su quali clausole appaiono *ictu oculi* vessatorie nonché informare le parti che, qualora il testo concordato non sia frutto di una loro trattativa, il consumatore potrà avvalersi in separata sede delle azioni per la dichiarazione di inefficacia delle clausole contenute nell'atto - onde rendere edotti anche i consumatori sui i propri diritti e sulle relative azioni nonché ammonire la parte che volesse violarli -.

In conclusione, si può affermare sussistere in linea generale la responsabilità civile del notaio rogante, nel caso in cui il notaio rogiti un atto contenente una o più clausole inefficaci, la cui inefficacia sia stata successivamente dichiarata dall'Autorità Giudiziaria sulla base del "significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto", ai sensi dell'art. 1469-*bis*, 1° comma cod. civ., anche se si resta in attesa del consolidamento dell'orientamento giurisprudenziale tracciato.

#### **4. LA LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO ABITATIVO**



#### 4.1. DEFINIZIONE

Il contratto di locazione di immobile trova una precisa definizione legislativa all'art. 1571 cod. civ. come quel "contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa immobile per un determinato periodo di tempo verso un determinato corrispettivo".

Il contratto di locazione immobiliare<sup>51</sup> si distingue inoltre in due categorie a seconda della destinazione dello stesso immobile: uso abitativo e uso non abitativo (o - come nella prassi definito - commerciale). Soltanto nel contratto di locazione immobiliare ad uso abitativo trova applicazione la disciplina a tutela del "consumatore" come previsto ai sensi dell'art. 1469-bis, 2° comma cod. civ. in quanto l'inquilino, che prende in conduzione l'immobile, agisce per fini estranei alla propria attività professionale.

#### 4.2. CONSIDERAZIONI

Sui contratti di locazione immobiliare ad uso abitativo debbono svolgersi due serie di riflessioni.

La prima riguarda la considerazione che l'analisi delle clausole vessatorie si pone con maggiore importanza dopo l'approvazione della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 di riforma delle locazioni abitative<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup> FURGIUELE, *Destinazione oggettiva e contratto di locazione immobiliare*. Riv. Trim. Dir. e Proc. Civ., 1983, 24; GHINI, *Contratti di locazione immobiliare - Trattamento delle spese accessorie*. Fisco, 1993, 386; DE FRANCESCO., *Testo unico imposta di registro: la registrazione dei contratti di locazione immobiliare*. Fisco, 1986, 4101; DE FRANCESCO, *Locazioni immobiliari: i conti col fisco dalla firma del contratto al calcolo del reddito*. Giornale Trib., 1981, 573.

<sup>52</sup> Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*, in Guri n. 292 del 15 dicembre 1998, suppl. ord. n. 203 L.

La legge, abolendo definitivamente il sistema dell'equo canone di cui alla legge n. 392 del 27 luglio 1978<sup>53</sup>, ha provveduto ad una parziale liberalizzazione dei contratti di locazione. La normativa di questi ultimi era caratterizzata dalla presenza di numerose norme imperative (ad esempio, si ricordi l'art. 79 legge 392/78, che vietava l'attribuzione al locatore di vantaggi in contrasto con le disposizioni della legge medesima).

Il ruolo, sempre più rilevante, giocato dall'autonomia privata nella stipulazione dei contratti di locazione e nell'individuazione delle relative clausole impone necessariamente un più attento controllo giudiziale sull'osservanza della disciplina nell'ambito delle clausole vessatorie.

La seconda considerazione riguarda la diversa qualifica che rivestono le parti contrattuali: "professionista" e "consumatore".

Se è facile - nelle locazioni abitative - identificare l'inquilino nella figura del "consumatore", si pongono forse maggiori problemi nell'identificare il proprietario-locatore con la definizione di "professionista" offerta dal legislatore.

Nessun problema si pone se il locatore è un imprenditore (società immobiliare, istituti di credito o di assicurazione proprietari di immobili, enti pubblici economici ecc.). In tal caso, infatti, questi riveste la qualifica di "professionista" in quanto stipula il contratto "nel quadro della sua attività imprenditoriale o professionale".

Qualche dubbio, invece, sorge se il proprietario è un privato cittadino. Si pensi al caso, tutt'altro che raro, in cui il proprietario sia un pensionato o un pubblico dipendente e, al di fuori di ogni attività professionale o imprenditoriale, decida di locare la propria unità

---

<sup>53</sup> Legge n. 392 del 27 luglio 1978, *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*, in *Guri* n. 211 del 29 luglio 1978.

immobiliare al solo scopo di ottenere una rendita che incrementi il proprio reddito.

Un dibattito che non tarderà a radicarsi nell'alveo degli studiosi e della casistica giurisprudenziale concerne la qualifica di "consumatore" o di "professionista" che può assumere il *condominio*. Allo stadio attuale timide pronunce di merito<sup>54</sup>, non molto approfondite, che vedono privilegiare la qualifica di "consumatore" all'ente condominiale sono state sottoposte all'attenzione dei Giudici di Pace ai quali, con le leggi di riforma n. 353 del 1990 e n. 374 del 1991, è stata devoluta la competenza per materia, indipendentemente dal valore (<<cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio delle case>> art.7, 2 c. n.3, cod. proc. civ.).

#### 4.3. OSSERVAZIONI SULLA CONTRATTAZIONE COLLETTIVA NEL SETTORE LOCATIZIO<sup>55</sup>

La recente riforma della disciplina delle locazioni (legge n. 431 del 9 dicembre 1998) offre ulteriori spunti di riflessione. Come è noto, l'art. 4 di detta legge ha introdotto, per talune tipologie di contratti di locazione<sup>56</sup>, un regime di contrattazione collettiva tra le organizzazioni

---

<sup>54</sup> Vd. Sentenze del Giudice di Pace di Torino del 28 ottobre 1999, n. 2884-2888, nonché MONGUZZI, *Clausole vessatorie: il condominio è un consumatore?*, *Immobili e proprietà* n. 5/2000, 262 e segg.

<sup>55</sup> Il paragrafo 4.3 è a cura di Gabriele Capecchi

<sup>56</sup> La legge 431/98 individua, in sostanza, sei diversi tipi di contratto di locazione:

- a) contratti a canone libero (c.d. "primo canale"), ma con durata predeterminata;
- b) contratti a canone regolamentato (c.d. "secondo canale"), ove l'importo del canone è appunto stabilito localmente sulla base di accordi collettivi, a loro volta elaborati secondo i criteri fissati da una convenzione nazionale;
- c) contratti completamente liberi, per taluni tipi di immobili;
- d) contratti "brevi", per necessità transitorie del proprietario o dell'inquilino;
- e) contratti per studenti, per uso transitorio;

della proprietà edilizia e dei conduttori. Queste, infatti, sono chiamate a stipulare una "convenzione nazionale", di durata triennale, il cui scopo è quello di individuare "i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti ( ... ) nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti". La convenzione nazionale, una volta recepita in apposito decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, di concerto con il Ministero delle Finanze, costituirà la base per la realizzazione di accordi locali.

La prima convenzione nazionale è stata siglata, in data 8 febbraio 1999, tra Ania, Conia, Sictet, Uniat, Unione Inquilini, Anpe, Appc, Asppi, Confappi, Confedilizia, Union Casa e Uppi<sup>57</sup> e successivamente recepita dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999<sup>58</sup>.

La convenzione, nel fissare taluni criteri per la definizione del canone cui gli accordi territoriali dovranno attenersi, individua anche alcuni modelli di contratto-tipo, le cui clausole integrano, in alcuni casi, i caratteri dell'abusività. La circostanza non è di breve momento, atteso che gli accordi locali dovranno a loro volta predisporre alcuni modelli di contratto proprio sulla base di quanto previsto dalla convenzione nazionale, e sarà a questi ultimi modelli contrattuali che le parti private dovranno necessariamente attenersi, ove desiderino stipulare un contratto di locazione rispondente alla tipologia del cd. "secondo canale".

Prima di esaminare il contenuto di tali previsioni, è bene ricordare che, ai sensi dell'art. 1469-ter, 3° comma cod. civ., "non sono vessatorie le clausole che riproducono disposizioni di legge". Ora, poiché, come si diceva, il contenuto della convenzione nazionale è stato recepito in un decreto ministeriale, occorre considerare se la clausola di un eventuale

---

f) contratti degli alloggi ad edilizia residenziale pubblica.

<sup>57</sup> V. *Guida al Diritto*, 20 febbraio 1999, 72.

<sup>58</sup> In *Guri* n. 67 del 22 marzo 1999.

contratto, concluso tra un "professionista" ed un "consumatore", che ne riproduca le previsioni vessatorie di detta convenzione potrebbe considerarsi comunque efficace, ai sensi del citato art. 1469-ter, 3° comma cod. civ.

Autorevole dottrina, espressasi in argomento, ha già avuto modo di escludere, dal campo di applicazione dell'esenzione in commento, sinanco le clausole riproduttive di disposizioni regolamentari imperative (originariamente previste dalla direttiva), dando esclusiva rilevanza al tenore letterale dell'articolo<sup>59</sup>. In sostanza, nel recepire la direttiva, il legislatore italiano avrebbe intenzionalmente consentito una deroga alla disciplina delle clausole vessatorie soltanto a favore di previsioni introdotte da fonti primarie del nostro ordinamento.

Se così è, pare doversi concludere che la convenzione nazionale, benché elaborata sulla base di una previsione di legge e successivamente recepita in un decreto ministeriale, non avrebbe potuto derogare alla disciplina sulle clausole vessatorie.

Ed in effetti, talune delle previsioni introdotte nei tre modelli di contratto (A, B e C) allegati alla convenzione (e successivamente al decreto ministeriale) integrano gli estremi di clausole abusive<sup>60</sup>.

Allegato A-B-C

- *"Art. .... Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo (...)"*

E' integrata la violazione di cui all'art. 1469-bis, 2° comma, n. 16, cod. civ..

---

<sup>59</sup> V. *amplius* VETTORI, *Materiali e commenti sul nuovo diritto dei contratti*, 128.

<sup>60</sup> I documenti sono riportati nel Volume IV.

- *“Art. .... Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi”.*

La clausola, pleonastica quanto al riferimento ad eventuali interruzioni incolpevoli dei servizi, integra potenzialmente, atteso il suo ampio ambito di applicazione, gli estremi di cui all'art. 1469-*bis*, 2° comma, n. 1, cod. civ. Tale clausola, per le medesime ragioni, risulta inefficace anche se oggetto di trattativa contrattuale *ex art. 1469-quinquies*, n. 1 cod. civ.

#### **4.4. TIPOLOGIE DELLE CLAUSOLE ABUSIVE**

##### **a) limitazione di responsabilità per danni**

*“Il conduttore espressamente esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da qualsiasi causa nel godimento dell'immobile e dei relativi impianti”.*

La clausola, sopra riportata, risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto esclude o limita la responsabilità del professionista-locatore per danni cagionati al consumatore e derivanti dallo stesso immobile

E' integrata la violazione dall'art. 1469-*bis*, 2° comma, n. 1 cod. civ.

Tale clausola è inefficace anche se è stata oggetto di trattativa contrattuale *ex art. 1469-quinquies*, n. 1 cod. civ.

**b) competenza del foro**

*“Per ogni controversia relativa all’interpretazione e all’esecuzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il foro di (domicilio del professionista)”.*

La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto stabilisce, come foro competente sulle controversie, località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore.

E’ integrata la violazione dell’art. 1469-*bis*, 2° comma, n. 19 cod. civ.

**c) deferimento della soluzione di controversie ad arbitri**

*“Qualunque controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine all’interpretazione, esecuzione, risoluzione, efficacia del presente accordo, sarà decisa da un collegio arbitrale composto da tre membri e precisamente da un rappresentante designato da ciascuna delle parti e da un Presidente designato dalle parti di comune accordo o, in difetto, dal Presidente dell’Ordine degli Avvocati del capoluogo di provincia nel quale è compreso il comune ove è situato l’immobile”.*

La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto deroga alla competenza dell’Autorità Giudiziaria.

E' integrata la violazione dell'art. 1469-*bis*, 2° comma cod. civ.

**d) limitazione/esclusione delle eccezioni di inadempimento**

*“Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto dall'inquilino a qualsiasi titolo non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del convenuto, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone costituisce automaticamente in mora il conduttore”.*

La clausola sopra riportata (clausola del c.d. *solvo et repeto*) risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto limita o esclude l'opponibilità dell'eccezione di inadempimento da parte del consumatore.

E' integrata la violazione dell'art. 1469-*bis*, 2° comma, n. 16 cod. civ.

**e) estensione dell'obbligo contrattuale di adesione tramite rinvio**

*“Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel “Regolamento generale per gli inquilini”, depositato presso l'Organizzazione della proprietà edilizia”*

La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede l'estensione dell'adesione del consumatore



a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

E' integrata la violazione dell'art. 1469-*bis*, 2° comma, n. 10 cod. civ. Tale clausola è inefficace anche se è stata oggetto di trattativa contrattuale *ex art. 1469-quinquies*, n. 3 cod. civ.

**f) estensione dell'obbligo contrattuale di adesione a clausole non riprodotte**

*"Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio alle consuetudini locali".*

La clausola sopra riportata, al pari di quella di cui al precedente punto e), risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

E' integrata la violazione dall'art. 1469-*bis*, 2° comma, n. 10 cod. civ. Tale clausola è inefficace anche se è stata oggetto di trattativa contrattuale *ex art. 1469-quinquies*, n. 3 cod. civ.

**g) obbligo di manutenzione straordinaria a carico del conduttore**

*"Sono a carico del conduttore, in deroga ad ogni diversa norma di legge o consuetudine in materia, le opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, senza che possa essere preteso alcunchè a tale titolo nei confronti del locatore."*

La clausola, addossando al conduttore tutte le spese di manutenzione straordinaria, senza concorso alcuno del locatore, potrebbe reputarsi vessatoria perchè - in contrasto con i principi di buona fede - determina un significativo squilibrio nel rapporto contrattuale a danno dell'inquilino-consumatore<sup>61</sup>. Inoltre il prezzo effettivo della locazione, pagato dal conduttore, rischia di essere indeterminato.

E' integrata la violazione dell'art. 1469-*bis*, 1° comma e 2° comma, n. 12 cod. civ.

---

<sup>61</sup> Una clausola dello stesso tenore di quella in esame è stata rinvenuta anche nei contratti di intermediazione immobiliare. Anche in questa sede la medesima clausola è stata considerata vessatoria ai sensi dell'art. 1469-*bis*, 2° comma, nn. 10, 11 e 12 cod. civ. In argomento v. GIUGGIOLI, *La vessatorietà nella mediazione immobiliare*, in *Impresa e Stato*, 1998, 10.

## **I CONTRATTI IMMOBILIARI**

Il settore immobiliare, per le caratteristiche che presenta - ampiamente delucidato nel Volume I - e per la tipologia delle parti contrattuali chiamate alla stipula dei relativi accordi, non si presenta idoneo ad apportare modificazione alle clausole classificate e rinvenute abusive nel I e II Volume.

Infatti, alcun suggerimento utile e conveniente potrebbe profilarsi in questa sede stante la profonda contrarietà delle stesse clausole al dettato normativo comunitario e nazionale.

Ciò non solo in considerazione della liberalizzazione contrattuale avviata dal legislatore nazionale, in particolare, nei rapporti aventi ad oggetto i diritti di godimento quali i contratti di locazione, ma soprattutto per i riflessi economici e giuridici che presenta nell' "ambiente civile" il bene casa e il connesso diritto di proprietà.

Si può pertanto suggerire in questa sede di eliminare in radice le clausole rinvenute abusive ovvero di modificarle, secondo le modalità che vengono di seguito indicate.

# 1. CONTRATTI PRELIMINARE E DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

## 1.1. OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE NON CONOSCIUTO DAL CONSUMATORE

Come riportato nel I Volume (par. 3.1.2, lett a), la clausola in questione pone l'obbligo di osservare il regolamento condominiale anche qualora questo non venga allegato o consegnato direttamente al momento della stipula dell'atto.

La clausola si presenta abusiva in quanto obbliga il consumatore all'osservanza di particolari atti non conosciuti né conoscibili al momento della stipula, nella specie il regolamento condominiale.

Forse sarebbe più opportuno e nell'interesse di entrambe le parti contraenti allegare o consegnare l'atto di riferimento. Oppure, quand'anche ciò non fosse possibile o semplice - si pensi ai grandi complessi immobiliari ove il regolamento condominiale è oggetto di numerose modifiche e correzioni e ove sarebbe necessario allegare un corposo volume cartaceo - sarebbe utile e consigliabile ovviare a tale *handicap* e senza incorrere nella vessatorietà, indicare al consumatore ove poter accedere e prendere effettiva conoscenza, previamente alla stipula e senza notevole aggravio di spese.

In tal caso la scrivente consiglia di far siglare e datare da parte del consumatore l'apprensione materiale o la presa d'atto del regolamento, ad esempio a margine dello stesso regolamento custodito a mani dall'amministratore condominiale o nei relativi uffici. Una volta munito di tale certificazione - ad opera del personale deputato o della copia certificata da parte dello stesso consumatore, sarà d'uopo procedere alla sottoscrizione del contratto facendone ivi espressa menzione.

Si propone pertanto di sostituire la clausola con quella indicata a fronte:

<p><i>“La parte promissaria, con la sottoscrizione del presente contratto preliminare, accetta e si obbliga, per sè ed aventi causa, a qualsiasi titolo al rispetto del regolamento condominiale, da intendersi in questa sede integralmente richiamato ed accettato.”</i></p>	<p><i>“La parte promissaria, avendo preso conoscenza del regolamento condominiale in data ____ presso _____, e ivi apposta la propria autenticazione, con la sottoscrizione del presente contratto preliminare, accetta e si obbliga, per sè ed aventi causa, a qualsiasi titolo al rispetto del suddetto atto.”</i></p>
--	--

Occorre, altresì osservare, che anche la clausola sopra riformulata potrebbe risultare abusiva qualora il consumatore, nonostante la dichiarazione e la relativa sottoscrizione, provasse che non è stato in realtà in grado di accedere all'atto *de quo*.

Si veda anche il Volume I, p. 151 e il Volume II p.291 e 293.

## 1.2. FORO COMPETENTE

Tale clausola risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, in caso di controversia, la competenza esclusiva del foro del domicilio del professionista, diverso da quello del consumatore.

Si propone pertanto di sostituire la clausola con quella indicata a fronte:

<p><i>“Qualsiasi controversia sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del foro di ____ (domicilio del professionista).”</i></p>	<p><i>“Qualsiasi controversia sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del foro di ____ (domicilio del consumatore).”</i></p>
---	--

Si veda anche il Volume I, p.153 e il Volume II, pp. 292 e 294.

## 2. CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

### 2.1. ESONERO DELLA RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Si tratta della clausola di esonero totale del locatore da qualsiasi responsabilità per fatto dei dipendenti del locatore o per l'interruzione dei servizi.

Si propone pertanto di sostituire la clausola con quella indicata a fronte:

<i>"Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi."</i>	<i>"Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni patrimoniali che potessero derivargli per un'azione od una omissione colpevole del locatore, nei limiti di cui all'art. 1229 cod. civ. Tale clausola di esonero della responsabilità del locatore non si applica in caso di morte o di lesione del conduttore."</i>
---	--

Si veda anche il Volume I, p. 165 e il Volume II, p.295.

### 2.2. PREVISIONE DEL FORO COMPETENTE

Tale clausola risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, in caso di controversia, la competenza esclusiva del foro del domicilio del professionista, diverso da quello del consumatore.

Si propone pertanto di sostituire la clausola con quella indicata a fronte:

<i>"Qualsiasi controversia sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del foro di (domicilio del professionista)."</i>	<i>"Qualsiasi controversia sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del foro di (domicilio del consumatore)."</i>
---	--

--	--

Si veda anche il Volume I, p. 165 e il Volume II, p.295.

### 2.3. DEFERIMENTO DELLA SOLUZIONE DI CONTROVERSIE AD ARBITRI

Tale clausola risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, tassativamente in caso di controversia, la competenza di un collegio arbitrale (o di un arbitro singolo), costituendo così una deroga alla competenza dell'Autorità Giudiziaria.

Si propone pertanto di sostituire la clausola con quella indicata a fronte:

<i>“Qualunque controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, risoluzione, efficacia del presente accordo, sarà decisa da un collegio arbitrale composto da tre membri e precisamente da un rappresentante designato da ciascuna delle parti e da un Presidente designato dalle parti di comune accordo o, in difetto, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati del capoluogo di provincia nel quale è compreso il comune ove è situato l'immobile.”</i>	<i>“Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite all'autorità giudiziaria competente.”</i>
--	---

Si veda anche il Volume I, p. 166 e il Volume II, p.295.

### 2.4. LIMITAZIONI / ESCLUSIONE DELLE ECCEZIONI DI INADEMPIMENTO



### 1.3. RISOLUZIONE DI CONTROVERSIE AD OPERA DI ARBITRI

Tale clausola risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, tassativamente in caso di controversia, la competenza di un collegio arbitrale (o di un arbitro singolo), costituendo così una deroga alla competenza dell'Autorità Giudiziaria.

Si propone pertanto di sostituire la clausola con quella indicati a fronte:

<i>“Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite ad un arbitro unico, designato concordemente dalle parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di _____ su istanza di ciascuna delle parti. L'arbitro unico procederà in via irrituale e secondo equità.”</i>	<i>“Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite all'autorità giudiziaria competente.”</i>
---	---

Si veda anche il Volume I, p. 153 e il Volume II, p.292 e 294.

### 1.4. PREVISIONE DI UNA PENALE O DI UN RISARCIMENTO DANNI

Con riferimento alla clausola ora richiamata e segnalata nei Volumi I e II (v. Volume I, p.152 e Volume II, pp. 291 e 293) del presente lavoro occorre apportare un'altra serie di considerazioni.

In particolare, nel caso della previsione di una penale o di un risarcimento danni manifestamente eccessivo sull'importo non saldato per i giorni di ritardo a carico della promissaria acquirente - nell'ipotesi di ritardo nella stipulazione dell'atto notarile e, soprattutto, qualora si preveda l'assenza di un obbligo di costituzione in mora o di

qualsivoglia comunicazione a carico della promissaria venditrice -, per valutare la vessatorietà della clausola contrattuale si deve aver riguardo, da un lato, alle condizioni di mercato sovente praticate (oneri, costi del mutuo, indici vari di mercato presi a riferimento) e, dall'altro lato, prendere in considerazione le condizioni economiche della parte contraente.

Pertanto, in questa sede non è possibile approntare una ipotesi alternativa di clausola da suggerire per evitare i caratteri della vessatorietà.

*“Nell’ipotesi di ritardo nella stipulazione dell’atto notarile, senza obbligo di costituzione in mora o di qualsivoglia comunicazione, ferma restando la facoltà della parte promittente di adire le vie legali, saranno a carico della parte promissaria acquirente sull’importo non saldato per i giorni di ritardo, interessi pari al prime rate ABI maggiorato di sei punti e comunque non inferiore al 13,50% annuo. La persistenza del ritardo, trascorsi 60 giorni dalla data concordata per la stipula dell’atto notarile produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte promissaria che, fatto salvo l’obbligo di risarcire gli ulteriori danni, dovrà versare alla parte promittente una penale pari al 15% del prezzo concordato per la compravendita.”*

Non è possibile approntare una ipotesi alternativa di clausola da suggerire per evitare i caratteri della vessatorietà. Si suggerisce la integrale eliminazione ovvero la previsione e quindi il raffronto a parametri economici plausibili, accessibili alle possibilità del consumatore.

Tale clausola, al pari di quella di cui al precedente punto 5) risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

<i>“Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio alle consuetudini locali.”</i>	Si consiglia l'integrale eliminazione.
--	--

Si veda anche il Volume I, p.168 e il Volume II, p.296.

## **2.7. OBBLIGO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DEL CONDUTTORE**

La clausola, addossando al conduttore tutte le spese di manutenzione straordinaria, senza concorso alcuno del locatore, potrebbe reputarsi vessatoria perchè - in contrasto con i principi di buona fede - determina un significativo squilibrio nel rapporto contrattuale a danno dell'inquilino-consumatore. Inoltre, il prezzo effettivo della locazione, pagato dal conduttore, rischia di essere indeterminato.

<i>“Sono a carico del conduttore, in deroga ad ogni diversa norma di legge o consuetudine in materia, le opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, senza che possa essere preteso alcunchè a tale titolo nei confronti del locatore.”</i>	Si consiglia l'integrale eliminazione.
--	--

Si veda anche il Volume I, p. 168 e il Volume II, p.296.

Tale clausola (clausola del c.d. *solve et repete*) risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto limita o esclude l'opponibilità dell'eccezione di inadempimento da parte del consumatore.

<p><i>“Il pagamento del canone e di quant’altro dovuto dall’inquilino a qualsiasi titolo non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del convenuto, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone costituisce automaticamente in mora il conduttore.”</i></p>	<p>Si consiglia l’integrale eliminazione</p>
---	--

Si veda anche il Volume I, p. 166 e il Volume II, p.296.

## 2.5. ESTENSIONE DELL’OBBLIGO CONTRATTUALE DI ADESIONE TRAMITE RINVIO (1)

Tale clausola risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede l’estensione dell’adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

<p><i>“Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel “Regolamento generale per gli inquilini”, depositato presso l’Organizzazione della proprietà edilizia.”</i></p>	<p>Si consiglia l’integrale eliminazione.</p>
---	---

Si veda anche il Volume I, p. 167 e il Volume II, p.296.

## 2.6. ESTENSIONE DELL’OBBLIGO CONTRATTUALE DI ADESIONE TRAMITE RINVIO (2)

<i>diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonchè per interruzioni incolpevoli dei servizi."</i>	
---	--

Si veda anche il Volume I, p. 164 e il Volume II, p.297.

## 2.8. ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

La clausola, addossando al conduttore tutte le spese senza possibilità alcuna di eccepire l'indebito, potrebbe reputarsi vessatoria, in contrasto con i principi di buona fede, e determinante un significativo squilibrio nel rapporto contrattuale a danno dell'inquilino-consumatore.

<i>"Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo."</i>	Si consiglia l'integrale eliminazione.
--	--

Si veda anche il Volume I, p. 164 e il Volume II, p.296.

## 2.9. ESONERO DI QUALSIASI RESPONSABILITA' PER IL LOCATORE

La clausola, anche se opera un riferimento alla condotta dei dipendenti, e non a quella del locatore, ai sensi dell'art. 2049 cod. civ. deve essere considerato direttamente responsabile e non può sottrarsi a tale onere, spesso gravoso, facendo sottoscrivere al consumatore una simile clausola derogatoria.

Si ritiene che alla luce della *ratio* che sottostà la disciplina a tutela del consumatore, la suddetta disposizione normativa non sia liberamente derogabile dalle parti contraenti.

<i>"Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni"</i>	Si consiglia l'integrale eliminazione.
---	--

# **I CONTRATTI IMMOBILIARI**

## **Tabelle**

## 1. CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

DENOMINAZIONE CONTRATTO	PRELIMINARE DI VENDITA
ALLEGATI	Si -facsimile
DEFINIZIONE	Contratto mediante il quale due o più parti si obbligano a stipulare un successivo contratto di compravendita, detto definitivo, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile determinato o parte di esso da una parte contrattuale all'altra. Alla stipula del contratto preliminare non si verifica alcun effetto traslativo della proprietà del bene.
DISCIPLINA	artt. 1351 e 2932 cod. civ.
OBBLIGO DI OSSERVARE IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE  Contraria a: art. 1469-bis, 3° comma, n. 10 cod. civ.	<p><i>"La parte promissaria, con la sottoscrizione del presente contratto preliminare, accetta e si obbliga, per sè ed aventi causa, a qualsiasi titolo al rispetto del regolamento condominiale, da intendersi in questa sede integralmente richiamato ed accettato."</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto obbliga il consumatore all'osservanza di particolari atti, nella specie il regolamento condominiale, allorchè tali atti non siano stati allegati al preliminare, nè il consumatore sia stato posto in grado di conoscerli.</p>
PREVISIONE DI UNA PENALE O DI UN RISARCIMENTO DANNO  Contraria a: art. 1469-bis, 3° comma, n. 6.	<p><i>"Nell'ipotesi di ritardo nella stipulazione dell'atto notarile, senza obbligo di costituzione in mora o di qualsivoglia comunicazione, ferma restando la facoltà della parte promittente di adire le vie legali, saranno a carico della parte promissaria acquirente sull'importo non saldato per i giorni di ritardo, interessi pari al prime rate ABI maggiorato di sei punti e comunque non inferiore al 13,50% annuo. La persistenza del ritardo, trascorsi 60 giorni dalla data concordata per la stipula dell'atto notarile produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte promissaria che, fatto salvo l'obbligo di risarcire gli ulteriori danni, dovrà versare alla parte promittente una penale pari al 15% del prezzo concordato per la compravendita."</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto pone a carico del consumatore (e non del professionista), in caso di inadempimento, una penale o comunque un risarcimento manifestamente eccessivo.</p>



<p><b>FORO COMPETENTE</b></p> <p><b>Contraria a:</b>  <b>art. 1469-bis, 3° comma,</b>  <b>n. 19 cod. civ.</b></p>	<p><i>“Qualsiasi controversia sull’interpretazione e sull’esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del foro di _____ (domicilio del professionista)”.</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, in caso di controversia, la competenza esclusiva del foro del domicilio del professionista, diverso da quello del consumatore.</p>
<p><b>RISOLUZIONE DI CONTROVERSIE AD OPERA DI ARBITRI</b></p> <p><b>Contraria a:</b>  <b>art. 1469-bis, 3° comma,</b>  <b>n. 18 cod. civ.</b></p>	<p><i>“Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite ad un arbitro unico, designato concordemente dalle parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di _____ su istanza di ciascuna delle parti. L’arbitro unico procederà in via irrituale e secondo equità.”</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, sempre in caso di controversia, la competenza di un collegio arbitrale (o di un arbitro singolo), costituendo così una deroga alla competenza dell’Autorità Giudiziaria.</p>

## 2. CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA IMMOBILIARE

DENOMINAZIONE CONTRATTO	COMPRAVENDITA
DISCIPLINA	artt. 1470 ss. cod. civ.
ALLEGATI	Si facsimile
DEFINIZIONE	Contratto mediante il quale due o più parti trasferiscono, dietro corrispettivo di un prezzo, la proprietà di un bene immobile determinato o parte di esso da una parte contrattuale all'altra.
<b>OBBLIGO DI OSSERVARE IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE</b>  <b>Contraria a:</b> <b>art. 1469-bis, 3° comma, n. 10 cod. civ.</b>	<p><i>“La parte acquirente, con la sottoscrizione del presente contratto definitivo, accetta e si obbliga, per sè ed aventi causa, a qualsiasi titolo al rispetto del regolamento condominiale, da intendersi in questa sede integralmente richiamato ed accettato.”</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto obbliga il consumatore all'osservanza di particolari atti, nella specie il regolamento condominiale, allorchè tali atti non siano stati allegati al contratto, nè il consumatore sia stato posto in grado di conoscerli.</p>
<b>PREVISIONE DI UNA PENALE O DI UN RISARCIMENTO DANNO</b>  <b>Contraria a:</b> <b>art. 1469-bis, 3° comma, n. 10 cod. civ.</b>	<p><i>“Nell'ipotesi di ritardo nella stipulazione dell'atto notarile, senza obbligo di costituzione in mora o di qualsivoglia comunicazione, ferma restando la facoltà della parte venditrice di adire le vie legali, saranno a carico della parte acquirente sull'importo non saldato per i giorni di ritardo, interessi pari al prime rate ABI maggiorato di sei punti e comunque non inferiore al 13,50% annuo. La persistenza del ritardo, trascorsi 60 giorni dalla data concordata per la stipula dell'atto notarile produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte acquirente che, fatto salvo l'obbligo di risarcire gli ulteriori danni, dovrà versare alla parte venditrice una penale pari al 15% del prezzo concordato per la compravendita.”</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto pone a carico del consumatore (e non del professionista), in caso di inadempimento, una penale o comunque un risarcimento manifestamente eccessivo.</p>

<p><b>FORO COMPETENTE</b></p> <p><b>Contraria a:</b>  <b>art. 1469-bis, 3° comma,</b>  <b>n. 19 cod. civ.</b></p>	<p><i>“Qualsiasi controversia sull’interpretazione e sull’esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del foro di _____ (domicilio del professionista).”</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, in caso di controversia, la competenza esclusiva del foro del domicilio del professionista, diverso da quello del consumatore.</p>
<p><b>RISOLUZIONE DI CONTROVERSIE AD OPERA DI ARBITRI</b></p> <p><b>Contraria a:</b>  <b>art. 1469-bis, 3° comma,</b>  <b>n. 18 cod. civ.</b></p>	<p><i>“Tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno deferite ad un arbitro unico, designato concordemente dalle parti o, in mancanza di accordo, dal Presidente del Tribunale di _____ su istanza di ciascuna delle parti. L’arbitro unico procederà in via irrituale e secondo equità.”</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede, sempre in caso di controversia, la competenza di un collegio arbitrale (o di un arbitro singolo), costituendo così una deroga alla competenza dell’Autorità Giudiziaria.</p>

### 3. CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE USO ABITATIVO

DENOMINAZIONE CONTRATTO	CONTRATTO DI LOCAZIONE
DISCIPLINA	art. 1571 cod. civ. - legge 431/98
ALLEGATI	Si facsimile
DEFINIZIONE	Contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa immobile per un determinato periodo di tempo verso un determinato corrispettivo (art. 1571 cod. civ.).
LIMITAZIONE DI RESPONSABILITÀ PER DANNI  Contraria a: art. 1469-bis, 3° comma, n. 1 cod. civ.	<p><i>"Il conduttore espressamente esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da qualsiasi causa nel godimento dell'immobile e dei relativi impianti."</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto esclude o limita la responsabilità del professionista-locatore per danni cagionati al consumatore e derivanti dallo stesso immobile.</p>
FORO COMPETENTE  Contraria a: art.1469-bis, 3° comma, n. 19 cod. civ	<p><i>"Per ogni controversia relativa all'interpretazione e all'esecuzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il foro di _____ (domicilio del professionista)."</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto stabilisce, come foro competente sulle controversie, località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore.</p>
DEFERIMENTO DELLA SOLUZIONE DI CONTROVERSIE AD ARBITRI  Contraria a: art. 1469-bis, 3° comma, n.18 cod. civ.	<p><i>"Qualunque controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, risoluzione, efficacia del presente accordo, sarà decisa da un collegio arbitrale composto da tre membri e precisamente da un rappresentante designato da ciascuna delle parti e da un Presidente designato dalle parti di comune accordo o, in difetto, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati del capoluogo di provincia nel quale è compreso il comune ove è situato l'immobile."</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto deroga alla competenza dell'Autorità Giudiziaria.</p>
LIMITAZIONE /	<i>"Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto dall'inquilino a</i>

<p><b>ESCLUSIONE DELLE ECCEZIONI DI INADEMPIMENTO</b></p> <p><b>Contraria a:</b> art. 1469-bis, 3° comma, n. 16 cod. civ.</p>	<p><i>qualsiasi titolo non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del convenuto, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone costituisce automaticamente in mora il conduttore.</i></p> <p>La clausola sopra riportata (clausola del c.d. <i>solve et repete</i>) risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto limita o esclude l'opponibilità dell'eccezione di inadempimento da parte del consumatore.</p>
<p><b>ESTENSIONE DELL'OBLIGO CONTRATTUALE DI ADESIONE TRAMITE RINVIO</b></p> <p><b>Contraria a:</b> art. 1469-bis, 3° comma, n. 10 cod. civ.</p>	<p><i>"Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale per gli inquilini", depositato presso l'Organizzazione della proprietà edilizia."</i></p> <p>La clausola sopra riportata risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.</p>
<p><b>ESTENSIONE DELL'OBLIGO CONTRATTUALE DI ADESIONE TRAMITE RINVIO</b></p> <p><b>Contraria a:</b> art. 1469-bis, 3° comma, n. 10 cod. civ.</p>	<p><i>"Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio alle consuetudini locali."</i></p> <p>La clausola sopra riportata (al pari di quella di cui al precedente punto e) risulta rivestire i caratteri della vessatorietà in quanto prevede l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.</p>
<p><b>OBLIGO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DEL CONDUTTORE</b></p> <p><b>Contraria a:</b> art. 1469-bis, 1° comma cod. civ. art. 1469-bis, 3° comma, nn. 10 e 12 cod. civ.</p>	<p><i>"Sono a carico del conduttore, in deroga ad ogni diversa norma di legge o consuetudine in materia, le opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, senza che possa essere preteso alcunchè a tale titolo nei confronti del locatore."</i></p> <p>La clausola, addossando al conduttore tutte le spese di manutenzione straordinaria, senza concorso alcuno del locatore, potrebbe reputarsi vessatoria perchè - in contrasto con i principi di buona fede - determina un significativo squilibrio nel rapporto contrattuale a danno dell'inquilino-consumatore. Inoltre il prezzo effettivo della locazione, pagato dal conduttore, rischia di essere indeterminato.</p>
<p><b>ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE</b></p> <p><b>Contraria a:</b></p>	<p><i>"Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo."</i></p>

#### 4. LOTTIZZAZIONE

<b>DENOMINAZIONE CONTRATTO</b>	<b>CONTRATTO DI LOTTIZZAZIONE</b>
<b>DISCIPLINA</b>	legge 765/67 (c.d. legge ponte) - legge 1150/42 (legge urbanistica)- legge 765/67 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 150)
<b>ALLEGATI</b>	Si facsimile
<b>DEFINIZIONE</b>	La convenzione di lottizzazione è quel contratto in cui un soggetto, d'accordo con un Comune, procede alla trasformazione urbanistica od edilizia di un area in residenziale, turistica o industriale Tale tipologia contrattuale è disciplinata essenzialmente dall'art. 28 della legge 1150/42, (c.d. legge urbanistica generale), come modificato dall'art. 8 della legge 765/67(c.d. legge "ponte").
<b>NON SI RAVVISANO CLAUSOLE VESSATORIE</b>	Dall'esame dei testi delle convenzioni reperiti non è dato rinvenire ipotesi nelle quali il proprietario dell'area da lottizzare possa essere qualificato "consumatore" ai sensi della normativa comunitaria (persona fisica che agisce al di fuori della sua attività professionale). Infatti, la lottizzazione di un'area, in quanto richiede per il proprietario del lotto l'effettuazione di costosi e complessi interventi edilizi, viene solitamente effettuata da un imprenditore che opera nell'esercizio della propria attività commerciale ed in particolare nel settore delle costruzioni.

<p>art. 1469-<i>bis</i> cod. civ.  art. 1469-<i>bis</i>, 3° comma,  n. 16 cod. civ.</p>	<p>La clausola, addossando al conduttore tutte le spese senza possibilità alcuna di eccepire l'indebito, potrebbe reputarsi vessatoria.</p>
<p><b>ESONERO DI QUALSIASI RESPONSABILITÀ PER IL LOCATORE</b></p> <p><b>Contraria a:</b>  art. 1469-<i>quinques</i>, 2° comma, n. 1 cod. civ.</p>	<p><i>"Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi."</i></p> <p>La clausola, benchè faccia riferimento alla condotta dei dipendenti, e non a quella del locatore, questi, in assenza di un simile esonero di responsabilità, dovrebbe infatti considerarsi direttamente responsabile, ai sensi dell'art. 2049 cod. civ.</p>

## 5. CESSIONE DI CUBATURA

<b>DENOMINAZIONE CONTRATTO</b>	CONTRATTO DI CESSIONE DI CUBATURA
<b>DISCIPLINA</b>	
<b>ALLEGATI</b>	NO
<b>DEFINIZIONE</b>	Contratto con il quale il proprietario di un fondo acconsente che un altro proprietario confinante con il medesimo fondo ottenga il rilascio della concessione edilizia nel rispetto del rapporto area-volume.
<b>NON SI RAVVISANO CLAUSOLE VESSATORIE</b>	Il contratto di cessione di cubatura non necessita di atto negoziale ad effetti obbligatori o reali, essendo sufficiente l'adesione del cedente. Tale adesione può essere manifestata: a) sottoscrivendo l'istanza e/o il progetto del cessionario; oppure b) rinunciando alla propria cubatura a favore del proprietario del fondo limitrofo; oppure c) notificando al Comune la propria volontà.



## BIBLIOGRAFIA

### 5. BIBLIOGRAFIA SETTORE IMMOBILIARE

- A.A.V.V. *La disciplina in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia* (l. 28 gennaio 1985, n. 47) in *Riv. Giur. Urbanistica*, 1986, 387
- A.A.V.V. *La tutela dell'acquirente nella contrattazione immobiliare* (atti del convegno, Palermo, 22-23 marzo 1985), Buttita, Palermo, 1988
- ACCORNERO, *La determinazione del risarcimento dei danni nel caso di risoluzione di contratto di compravendita immobiliare* (nota a sent. Cass., Sez. II, 29 aprile 1993 n. 5063, Ladalardo c. Soc. Simfi). *Giur. It.*, 1994, I,1, 951
- ANGELONI, *Trascrivibilità di un preliminare di contratto di alienazione immobiliare contenente una clausola compromissoria*. *Contratto e Impr.*, 1990, 946
- ANGELONI, *Responsabilità del notaio e clausole abusive*, Milano, 1999.
- ASTOLFI, *Cessione di cubatura edilizia*. *Impresa*, 1990, 2734
- ATORINO, *Convenzione di lottizzazione e obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica* (nota a sent. Trib. Roma 9 aprile 1995, Formica). *Riv. Notar.*, 1996, 222
- AURELI, *Lottizzazione abusiva e responsabilità del notaio* (Nota a Cass., 3 febbraio 1990, Cancilleri).
- BARALIS, *Lottizzazione abusiva negoziale e responsabilità notarile dopo la legge n. 47 del 1985*.
- BOTTARO, *La l. 28 febbraio 1985, n. 47 nella contrattazione immobiliare - Problemi ed esperienze dei primi due anni*. *Riv. Notar.*, 1987, 8

- BOTTARO, *Lottizzazione abusiva e responsabilità penali: la responsabilità del notaio rogante*. *Riv. Notar.*, 1984, 756
- BOTTARO, *Notariato e lottizzazione di terreni*. *Riv. Notar.*, 1996, 441
- BRAMBILLA, *La lottizzazione abusiva e la tutela penale del territorio inteso come bene ambientale* (nota a sent. Pret. Grosseto 27 ottobre 1994, Pozzi e altro). *Riv. Giur. Ambiente*, 1995, 910
- BUSANI, *Reato di lottizzazione abusiva e responsabilità del notaio* (Nota a Cass., 3 febbraio 1990, Cancilleri).
- BUSANI, *Per i "grandi locatori" condizioni su misura*, in *Guida al Diritto*, n. 58/99, 49.
- CACCIAVILLANI, *La posizione del notaio rogante nella contravvenzione di lottizzazione per atti*. *Vita Notar.*, 1985, 137
- CACCIAVILLANI, *Risoluzione ed adempimento coattivo della convenzione di lottizzazione* (Nota a T. Vicenza, 4 maggio 1985, Com. Montegalda c. Gaspari). *Giust. Civ.*, 1985, I, 2616
- CANTELLI, *Natura giuridica e trattamento fiscale del contratto di lease back immobiliare*. *Fisco*, 1989, 4972
- CASO R. e CASO F., *Convenzione di lottizzazione e autonomia negoziale: destinazione ignota* (Nota a Cass., 14 luglio 1989, n. 3322, Soc. coop. edil. Garden House 2000 c. Com. Bari). *Foro It.*, 1991, I, 604
- CASTRONOVO, *La contrattazione immobiliare abitativa*. *Jus*, 1986, 29
- CATTI, *Contratto preliminare di vendita immobiliare, fallimento del promittente venditore e tutela del promissario*. *Vita Notar*, 1984, 1681
- CECCHERINI, *Funzione ed efficacia della cessione di cubatura*. *Giust. Civ.*, 1990, II, 103
- CIOFFI, *La trascrivibilità di una fattispecie di contratto preliminare di vendita immobiliare*. *Vita Notar.*, 1997, 505

- DE FRANCESCO, *Compravendite immobiliari: rilevanza del contratto preliminare*.  
*Fisco*, 1987, 2194
- DE FRANCESCO, *Locazioni immobiliari: i conti col fisco dalla firma del contratto al calcolo del reddito*, *Giornale trib.*, 1981, 573
- DE FRANCESCO, *Testo unico imposta di registro: la registrazione dei contratti di locazione immobiliare*, *Fisco*, 1986, 4101.
- DE LORENZO, *Brevi note sulla identificazione dell'oggetto nei contratti immobiliari* (osservaz. a sent. Cass., Sez. II, 12 aprile 1995 n. 4193, Nuvolone c. Tascione e altro; Cass., Sez. II, 14 dicembre 1994 n. 10698, Vassallo c. Romano e altro).  
*Foro It.*, 1996, I, 1387
- DE MARTINIS, *Asservimento di area e cessione di cubatura*. *Nuova Giur. Civ.*, 1996, II, 213
- DE PAOLA, *Affitti: la ritrovata libertà contrattuale non vanifica la tutela del conduttore*, in *Guida al Diritto*, n. 25/99, 116.
- DE PAOLA, *Affitti: si parte con il canale concordato*, in *Guida al Diritto*, n. 11/99, 126.
- DE PAOLA, DE PAOLA, *Sulla disciplina degli affitti transitori il rebus della deroga alla durata massima*, in *Guida al Diritto*, n. 7/99, 87.
- DE RUBERTIS, *Risoluzione di contratto immediatamente traslativo e pubblicità immobiliare* (Nota a T. Catania, 26 gennaio 1983, De Rubertis c. Conservatore registri immob. Catania). *Vita Notar.*, 1984, 809
- DE TILLA, *I contratti immobiliari nella prassi giudiziaria, tomo I: Vendita - appalto - permuta; tomo II: Mediazione - mutuo - comodato - donazione - mandato*, Giuffrè, Milano, 1992, 2 tomi, pag. XLVII-994, lire 100.000.
- DELFINI, *Contrattazione immobiliare abitativa e sequenza preliminare - Definitivo di compravendita: recenti orientamenti giurisprudenziali e temi di interesse notarile*. *Riv. Notar.*, 1991, 623

- DETTI, *La lottizzazione mascherata di terreni dichiarati agricoli e responsabilità del notaio*. Riv. Notar., 1982, 530
- ESU, *Vendita immobiliare: attestazione di quietanza, contratto complesso ed eccezione d'inadempimento* (Nota a A. Cagliari, 27 aprile 1985, Atzori c. Demuro). Riv. Giur. Sarda, 1987, 13
- FANZINI, *Il concetto di lottizzazione nell'art. 76, d. p. r. n. 597 del 1973* (Nota a Commiss. trib. I grado Bassano del Grappa, 13 ottobre 1987). Riv. Dir. Fin., 1988, II, 46
- FEDULLO, *Le convenzioni di lottizzazione: intangibilità del contratto e tutela degli interessi generali*. Rass. Dir. Civ., 1994, 721
- FERRARO, *La problematica delle <disposizioni connesse> e l'accollo di mutuo nel contratto di compravendita immobiliare*. Fisco, 1985, 5544
- FOCACCI – ZERAUSCHEK, *Il contratto di residence, Immobili e proprietà*, n. 7/2000, 375 e segg.
- FOSSA, *Ancora in tema di frazionamento e lottizzazione di terreni* (nota a sent. Comm. trib. centr., Sez. XIV, 20 novembre 1995 n. 3857; Comm. trib. centr., Sez. XX, 1 dicembre 1995 n. 4027, B.A.M. c. Soc. Gigli costruz.).
- FURGIUELE, *Destinazione oggettiva e contratto di locazione immobiliare*. Riv. Trim. Dir. e Proc. Civ., 1983, 24
- GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare del contratto preliminare*. Riv. Dir. Civ., 1997, I, 529
- GALLETTO, *Convenzioni di lottizzazione, sopravvenute esigenze pubbliche, tutela del privato*. Riv. Notar., 1981, 1151
- GARRI, *Ineseguibilità in forma specifica di preliminare di vendita e lottizzazione abusiva* (nota a sent. Cass., Sez. II, 5 gennaio 1998 n. 44, De Luca c. Beneficio parrocchiale Capitolo S. Pietro in Vaticano). Urbanistica e appalti, 1998, 843
- GHINI, *Contratti di locazione immobiliare - Trattamento delle spese accessorie*. Fisco, 1993, 386

- GIACALONE, *Preliminare di vendita immobiliare, fallimento di uno dei comproprietari e scelta del curatore per lo scioglimento del contratto* (osservaz. a Cass., sez. Un., 14 aprile 1999 n. 239, De Lucia c. Fall. soc. Trapani), *Giust. Civ.* 1999, 1576.
- GRASSANO, *La cessione di cubatura*. *Riv. Notar.*, 1992, 1069
- GRASSANO, *La cessione di cubatura nel processo conformativo della proprietà edilizia privata*. *Giur. It.*, 1990, IV, 383
- GRASSI, *La lottizzazione e vendita di suoli nella disciplina dell'imposta sul valore aggiunto*. *Fisco*, 1995, 3090
- IAVAGNILIO, *Riflessi della "manovra" sul contratto preliminare di vendita immobiliare*. *Corriere Trib.*, 1996, 2639,
- LEGGERO, *In tema di efficacia delle convenzioni di lottizzazione nei confronti dell'acquirente di aree lottizzate* (nota a sent. Cass., Sez. II, 11 febbraio 1994 n. 1384, Mattaliano e altro c. Brazzelli e altro). *Giust. Civ.*, 1994, I, 2250
- LISERRE, *Legge e autonomia nella contrattazione immobiliare*. *Jus*, 1986, 58
- LOSAPPIO, *La lottizzazione abusiva negoziale*. *Indice Pen.*, 1996, 121
- LUCCHESI, *Lottizzazione di terreni e funzione notarile* (art. 18, l. 1985, n. 47). *Vita Notar.*, 1985, 1064
- LUMINOSO, *Contrattazione immobiliare e disciplina urbanistica*. *Riv. Trim. Dir. e Proc. Civ.*, 1993, 975
- MAGNANI, *Alienazione di un lotto di terreno facente parte di un piano di lottizzazione convenzionato e scaduto senza che sia stato completato il piano di lottizzazione*. *Vita Notar.*, 1996, 1587
- MANERA, *Sulla responsabilità del notaio per concorso nel reato di lottizzazione abusiva* (Nota a P. Latina, 27 aprile 1981, Luciani). *Giur. di Merito*, 1983, 1033

- MANNA, *La responsabilità penale del notaio nel reato di lottizzazione abusiva alla luce delle pronunce della cassazione* (Nota a Cass., 12 gennaio 1982, Violoni e Cass., 6 aprile 1982, Mennuni). *Riv. Notar.*, 1982, 599
- MANZIONE, *Lottizzazione abusiva: responsabilità penale del notaio*. *Vita Notar.*, 1984, 1695
- MAZZA, *Lottizzazione abusiva di terreni di riforma e costituzione di parte civile dell'ente di sviluppo agricolo* (Nota a P. Nardò, 13 novembre 1986, Ente reg. sviluppo agr. Puglia c. Maiorano). *Giur. Agr. It.*, 1989, 53
- MILONE, *Brevi osservazioni sulla natura giuridica e sulla evoluzione legislativa e giurisprudenziale dell'istituto della lottizzazione*. *Trib. Amm. Reg.*, 1990, II, 161
- MONEGAT (nota a Cass. civ. sez. III, del 16 febbraio 2000 n. 1708), in *Immobili e proprietà*, n. 6/2000, 341 e segg.
- MONGUZZI, *Clausole vessatorie: il condominio è un consumatore?*, *Immobili e proprietà* n. 5/2000, 262 e segg.
- MONTECCHIARI, *Contratto preliminare, funzione della trascrizione immobiliare e tutela del promissario acquirente* (nota a sent. Cass., Sez. II, 25 agosto 1994 n. 7512, Magnani c. Giuliani). *Giust. Civ.*, 1995, II, 3115
- MONTECCHIARI, *Contratto preliminare, funzione della trascrizione immobiliare e tutela del promissario acquirente* (nota a sent. Cass., Sez. II, 25 agosto 1994 n. 7512, Magnani c. Giuliani). *Giust. Civ.*, 1995, II, 3115
- MORRICHELLI e LO SCHIAVO, *Trasferimenti e lottizzazione di terreni alla luce della l. 28 febbraio 1985, n. 47*. *Vita Notar.*, 1985, 107
- MORSILLO, *Convenzione di lottizzazione, fondo rustico in affitto e proposta di vincolo ambientale paesaggistico* (Nota a T. Milano, 1 febbraio 1981, Soc. Saca c. Viganò). *Giur. Agr. It.*, 1981, 306
- NOVARESE, *La lottizzazione abusiva: forme e modalità di accertamento*. *Riv. Giur. Edil.*, 1994, II, 127

- PALLOTTINO, *Il notaio e la lottizzazione abusiva negoziale*. Riv. Notar., 1997, 999
- PARADISI, *Comprare o vendere una casa: attenzione alle clausole*, in *Immobili e Proprietà*, n. 1/2000, 25 e segg.
- PENCO P., *Ancora sulla tassabilità in sede di imposta di registro dell'accollo di mutuo nel contratto di compravendita immobiliare*. Boll. Trib., 1985, 560
- POLETTI, *Doppia alienazione immobiliare e <responsabilità extracontrattuale da contratto>*, *Contratto e Impresa*, 1991, 733
- PROTO, *Contratto preliminare di compravendita immobiliare, falsus procurator e rappresentanza apparente* (Nota a T. S. M. Capua Vetere, 19 gennaio 1988, Mancini c. Di Matteo). *Giur. di Merito*, 1991, 786
- REGINE, *Forma e risoluzione consensuale del contratto, con particolare riferimento al preliminare di compravendita immobiliare* (Nota a Cass., 28 agosto 1990, n. 8878, Lacarbonara c. Bruni). *Nuova Giur. Civ.*, 1991, I, 198
- RICCIO, *La formalizzazione, da parte di un erede, del contratto immobiliare risultante da scrittura privata non autenticata*. *Contratto e Impr.*, 1998, 417
- RIPA, *Il contratto preliminare per persona da nominare nelle compravendite immobiliari: modalità di fatturazione*. *Riv. Giur. Urbanistica*, 1986, 387
- SANGIORGI, *Multiproprietà immobiliare e funzione del contratto*, Jovene, Napoli, 1984, pag. XVI-130, lire 9.000.
- SANTANGELO, *Il ruolo del notaio nella contrattazione immobiliare*. *Vita Notar.*, 1985, 30
- SCARLATELLI, *La c.d. cessione di cubatura. Problemi e prospettive*. *Giust. Civ.*, 1995, II, 287
- SCHEMBARI, *Determinazione e determinabilità del prezzo nei contratti di compravendita immobiliare* (nota a sent. Cass., Sez. II, 26 agosto 1996 n. 7848, Castriota c. Lanzillotto). *Notariato*, 1997, 140
- SELVAROLO, *Il negozio di cessione di cubatura*, Esi, Napoli, 1989, pag. 96.

- SOTGIU, *Sulla tassabilità della plusvalenza derivante da lottizzazione abusiva di terreno* (osservaz. a sent. Cass., Sez. I, 7 dicembre 1995 n. 12599, Min. fin. c. Di Belardino). *Giust. Civ.*, 1996, I, 694
- SPASARI, *I contratti di mediazione nella compravendita immobiliare. Nuove Leggi Civili*, 1997, 1126
- TAMBORRINO, *Le locazioni abitative*, Milano, 1999.
- TANDA, *Lottizzazione abusiva successiva ad atti di frazionamento o ad opere già eseguite* (Nota a Cass., 4 maggio 1988, Antonuccio). *Riv. Pen. economia*, 1990, 68
- TIBY, *Brevi note in tema di vincoli contrattuali preparatori a trasferimenti immobiliari* (nota a sent. Trib. Genova 7 settembre 1993, Avolio c. Tosa e altro). *Giur. It.*, 1995, I,2, 529
- TROJANI, *Tipicità e numerus clausus dei diritti reali e cessione di cubatura - Lo stato della dottrina e della giurisprudenza ed una ipotesi ricostruttiva originale. Vita Notar.*, 1990, 285
- VANGHETTI, *Profili civilistici della c.d. "cessione di cubatura"* (nota a sent. Cass., Sez. II, 22 febbraio 1996 n. 1352, Rossi e altro c. Calvi e altro). *Notariato*, 1996, 419
- VITTORIA, *Mandato ad alienare e lottizzazione abusiva* (Nota a T. Napoli, 28 ottobre 1983, Chiodi v. Vespoli), *Dir e Giur.*, 1984, 652.
- VOLPE, *Lottizzazione abusiva in zona agricola*. *Riv. Giur. Edil.*, 1992, II, 195
- ZAMPI, *Condono edilizio e lottizzazione abusiva negoziale nel giudizio della corte costituzionale* (Nota a Corte costit., 16 marzo 1989, n. 107, Basco). *Cass. Pen.*, 1989, 1954
- ZAMPINI, *Cessione di cubatura: registro o iva* (Nota a Cass., 14 dicembre 1988, n. 6807, Min. fin. c. Soc., *Giur. Imposte*, 1989, 170