



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

FLORE

Repository istituzionale dell'Università degli Studi di Firenze

Capitolo Ottavo. Art. 3 Requisiti del contratto

Questa è la Versione finale referata (Post print/Accepted manuscript) della seguente pubblicazione:

Original Citation:

Capitolo Ottavo. Art. 3 Requisiti del contratto / M. Ermini. - STAMPA. - (2003), pp. 371-383.

Availability:

This version is available at: 2158/778377 since:

Publisher:

Giuffrè

Terms of use:

Open Access

La pubblicazione è resa disponibile sotto le norme e i termini della licenza di deposito, secondo quanto stabilito dalla Policy per l'accesso aperto dell'Università degli Studi di Firenze (<https://www.sba.unifi.it/upload/policy-oa-2016-1.pdf>)

Publisher copyright claim:

(Article begins on next page)

IL DIRITTO PRIVATO OGGI

Serie a cura di Paolo Cendon

MARIO ERMINI
MASSIMO LASCIALFARI
VALERIO PANDOLFINI

I CONTRATTI DI MULTIPROPRIETÀ

a cura di
VINCENZO CUFFARO

GIUFFRÈ EDITORE

Capitolo Ottavo

**ART. 3.
REQUISITI DEL CONTRATTO**

(Mario Ermini)

GUIDA BIBLIOGRAFICA

1. *Premessa.* — Sulla predeterminazione legislativa, nell'ambito della normativa di tutela del consumatore, di alcune condizioni del contratto e sulla utilizzazione dei tipi contrattuali quali veicoli di informazioni per il consumatore cfr., fra gli altri, Lipari 1997, 14 ss.; Jannarelli 1997, 507 ss., il quale pone l'accento, in particolare, sull'obiettivo di ristrutturazione del mercato concorrenziale, attraverso il ripristino di un corretto circuito informativo; nello stesso senso Tassoni 1999, 18 ss.. Più in generale, sul rapporto fra eterodeterminazione dei contenuti contrattuali e autonomia privata, Chinè 2000, 627 ss.

2. *I requisiti di forma.* — Specificamente sui requisiti di forma del contratto di acquisto di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili, v. Giuggioli 1999, 29; Vincenti 1999, 62 — in particolare, sull'esigenza di ridurre il rischio linguistico cfr. Tassoni 1999, 216.

3. *I singoli elementi del contratto.* — Per una prima analisi dei singoli elementi del contratto previsti all'art. 3 d.lgs. n. 427 del 1998 v. Giuggioli 1999, 30 ss.; Munari 1999, 85 ss.; Vincenti 1999, 62 ss.; De Marzo, 1999, 21; in particolare sulle conseguenze dell'eventuale mancato inserimento nel contratto delle clausole obbligatorie, cfr. Morello 1999, 68.

Art. 3.
Requisiti del contratto

1. Il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullità; esso è redatto nella lingua italiana e tradotto nella lingua o in una delle lingue dello Stato membro in cui risiede l'acquirente oppure, a scelta di quest'ultimo, nella lingua o in una delle lingue dello Stato di cui egli è cittadino, purché si tratti di lingue ufficiali dell'Unione Europea.

2. Il contratto contiene, oltre a tutti gli elementi di cui all'art. 2, comma 1, lettere da a) a i), i seguenti ulteriori elementi:

a) l'identità ed il domicilio dell'acquirente;

b) il periodo di tempo durante il quale può essere esercitato il diritto oggetto del contratto e la data a partire dalla quale l'acquirente può esercitare tale diritto;

c) la previsione di una clausola in cui si afferma che l'acquisto non comporta per l'acquirente altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli stabiliti nel contratto;

d) la possibilità o meno di partecipare ad un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i costi eventuali qualora il sistema di scambio ovvero di vendita sia organizzato dal venditore o da un terzo da questi designato nel contratto;

e) la data ed il luogo in cui il contratto è firmato da ciascuna delle parti.

3. Il venditore deve fornire all'acquirente la traduzione del contratto nella lingua dello Stato membro in cui è situato il bene immobile, purché si tratti di una delle lingue ufficiali dell'Unione europea.

1. Premessa. — 2. I requisiti di forma. — 3. I singoli elementi del contratto.

1. Premessa.

L'articolo in commento impone una serie di requisiti di forma e di contenuto del contratto, in ossequio ad una esigenza di correzione di quell'asimmetria informativa che caratterizza, nella fase precontrattuale, il rapporto professionista-consumatore.

Del resto, numerosi sono gli interventi normativi di matrice sovranazionale che, ponendosi in apparente controtendenza rispetto al sistema codicistico, fondato sul principio dell'autonomia privata e sulla libera determinazione del contenuto del contratto, predeterminano in modo analitico e dettagliato alcune condizioni dello stipulando accordo contrattuale (cfr., fra le varie disposizioni che individuano dettagliatamente il contenuto di alcune clausole contrattuali, l'art. 124 d.lgs. n. 385 del 1993, in materia di credito al consumo e l'art. 7 d.lgs. n. 111 del 1995, relativo ai contratti di vendita di pacchetti turistici aventi ad oggetto viaggi, vacanze e circuiti « tutto compreso »).

Si tratta cioè di un contenuto minimo ritenuto necessario dal legislatore comunitario per l'assolvimento degli obblighi di trasparenza, completezza e comprensibilità nei confronti del consumatore.

In realtà l'utilizzazione, diffusa nell'ambito del diritto privato europeo, dei tipi contrattuali quali veicoli d'informazione, sembra trovare, secondo parte della dottrina, la propria finalità nella ristrutturazione del corretto funzionamento del mercato concorrenziale. La predisposizione, cioè, di una griglia di informazioni che deve essere rispettata in sede di contrattazione (o meglio che deve risultare presente nel singolo contratto), non implicherebbe una mortificazione dell'autonomia privata (che ricorrerebbe, invece, ove venisse imposto un eguale contenuto delle clausole), bensì una tutela di quel circuito informativo che è alla base del mercato concorrenziale (così, Jannarelli, 1997, 507 ss.; nello stesso senso, cfr., Lipari, cit., 14; Tassoni 1999, 18. Più in generale sul tema del rapporto fra libertà negoziale ed

eterodeterminazione del contenuto contrattuale ad opera della legislazione di matrice comunitaria, v. Chinè, 2000, 627 ss.).

2. I requisiti di forma.

Due sono gli obblighi formali previsti dall'art. 3: anzitutto, l'obbligo della forma scritta, sotto pena di nullità; inoltre la sua redazione nella lingua italiana nonché la traduzione, a scelta dell'acquirente, nella lingua (o in una delle lingue) dello Stato in cui risiede, ovvero in quella dello Stato di cui è cittadino, sempreché si tratti di una lingua ufficiale dell'Unione europea.

Quanto al requisito della forma scritta *ad substantiam*, la disposizione è destinata a spiegare autonomamente la sua efficacia nelle ipotesi, peraltro residuali, nelle quali non si tratti del trasferimento di un diritto reale immobiliare, ovvero di un altro diritto su un immobile avente durata ultranovennale, poiché questi casi sarebbero comunque rientrati nella previsione dell'art. 1350 c.c. (cfr. Tassoni 1995, 104; Munari 1999, 85; Giuggioli 1999, 29; Vincenti 1999, 63).

Quanto alla redazione in lingua italiana ed alla traduzione nella lingua dello Stato di residenza o cittadinanza dell'acquirente, si tratta evidentemente di regole dirette a raggiungere una finalità informativa a vantaggio del consumatore; nel tentativo di superare o quantomeno distribuire adeguatamente il cosiddetto « rischio linguistico », il rischio cioè di non comprendere le dichiarazioni della controparte (cfr. Tassoni 1999, 216).

Si può osservare come la prima versione (italiana) risulterà prevalente, in caso di difformità, rispetto all'altra, essendo quest'ultima una mera traduzione di quella predisposta, *ab origine*, dal venditore.

Dubbi rimangono circa le conseguenze del mancato rispetto di questo requisito « linguistico », non essendo in alcun modo precisate dalla norma; si è affermato, sul punto, che mentre la traduzione del testo italiano, originariamente predisposto, non incide sul requisito della forma del contratto, la redazione del contratto nella lingua italiana, invece, potrebbe intendersi come

una prescrizione che integra e precisa il vincolo della forma scritta ed essere perciò sanzionata, a sua volta, con la nullità (cfr. Tassoni 1999, 216).

Nessun dubbio, invece, sulle conseguenze del mancato rispetto dell'obbligo previsto per il venditore, sempre in tema di « lingua del contratto », dall'ultimo comma dell'art. 3.

È, infatti, prevista una sanzione amministrativa per il venditore che non consegna all'acquirente la versione del contratto tradotta nella lingua del paese dove è sito l'immobile (art. 12 v. *amplius, infra*, cap. XIII, 3).

3. I singoli elementi del contratto.

Il contratto dovrà anzitutto contenere tutti gli elementi già inseriti nel documento informativo (v. *retro*, cap. VII).

In particolare, va segnalato come uno di tali elementi — l'indicazione degli estremi della concessione edilizia — sia in realtà già previsto dalla l. n. 47 del 1985, all'art. 17. Questa disposizione, infatti, prevede la nullità degli atti, in forma pubblica o privata, che abbiano per oggetto il trasferimento o la costituzione di diritti reali su edifici o parti di essi la cui costruzione sia iniziata dopo l'entrata in vigore della legge, qualora non risulti l'indicazione da parte dell'alienante degli estremi della concessione edilizia (ovvero della concessione in sanatoria prevista dall'art. 13 della stessa legge).

Ciò premesso, è da ritenere che la sanzione per la mancanza di questo requisito prevista nel decreto legislativo d.lgs. n. 427 del 1998, ovvero sia il sorgere di un diritto di recesso in capo all'acquirente *ex art. 5* (v. *infra*, p. 404 e ss.), non determina il venir meno della comminatoria di nullità *ex art. 17* l. n. 47 del 1985 che potrà sempre essere fatta valere anche dopo lo scadere del termine per l'esercizio del diritto di recesso (cfr., De Marzo 1999, 21; Vincenti 1999 64).

Gli ulteriori elementi sono:

a) *l'identità dell'acquirente e il suo domicilio*, il che permetterà, nell'ipotesi di una controversia relativa all'applicazione del

decreto, di individuare *ex art. 10* il foro inderogabile, territorialmente competente (purché il domicilio o la residenza siano in Italia). Si è affermato, tuttavia, che il dato testuale deve interpretarsi in modo non rigoroso, lasciando alle parti la possibilità di stipulare contratti per persona da nominare *ex art. 1411 c.c.*; in questo caso, ciò che dovrebbe quindi essere precisato, secondo questa interpretazione, è l'identità di chi stipula l'accordo e non del soggetto a favore del quale si costituisce o trasferisce il diritto oggetto del contratto (cfr. Giuggioli 1999, 34).

b) il periodo di tempo durante il quale può esercitarsi il diritto oggetto del contratto e la data dalla quale potrà esercitarsi il tale diritto. Con riferimento a questo requisito, va sottolineato come la sua inosservanza non sia sanzionata dalla norma se non attraverso l'attribuzione del diritto di recesso per l'acquirente.

Tuttavia, la mancata indicazione di questo elemento potrebbe portare alla nullità del contratto per indeterminatezza dell'oggetto, quantomeno nelle ipotesi in cui sia trasferito un diritto reale; in tali ipotesi, sia che si consideri la multiproprietà « reale » come forma di proprietà sia che la si consideri diritto reale atipico (sul dibattito dottrinale relativo alla qualificazione della multiproprietà immobiliare, v. *retro*, p. 43 e ss.), l'indicazione del periodo di godimento del bene appare essenziale per la determinatezza dell'oggetto del contratto; inquadrando, invece, la figura in questione nello schema della comunione, si è avanzata l'ipotesi di una determinazione del periodo e collocazione di esso all'interno dell'anno, successiva alla conclusione del contratto, attraverso una « opportuna » interpretazione dell'art. 1101 c.c., che tenesse conto, in particolare, dei prezzi pagati complessivamente dai singoli comproprietari al fine di individuare i periodi di rispettiva spettanza (Giuggioli 1999, 35).

Qualora, invece, oggetto del contratto non fosse un diritto reale, ma azioni o quote di una società che gestisce il complesso immobiliare, la mancanza dell'elemento in esame non influirebbe sicuramente sulla validità dell'accordo. Lo specifico periodo di godimento spettante a ciascun socio e la durata dello stesso, potrà essere oggetto di successiva decisione da parte dell'organismo amministrativo e gestionale.

c) la previsione di una clausola in cui si afferma che l'acquisto non comporta per l'acquirente altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli stabiliti nel contratto. La disposizione appare importante proprio quale norma di chiusura rispetto alla necessaria indicazione nel contratto degli oneri finanziari che graveranno sull'acquirente.

Il disposto dell'art. 2 lettera *b* (v. *retro*, cap. VII), infatti, impone al professionista di informare l'acquirente, in modo dettagliato, sui costi dell'operazione economica, sia sotto il profilo del corrispettivo del diritto che acquista, sia sotto il profilo dei costi di utilizzazione, degli oneri e delle imposizioni fiscali.

Il venditore, quindi non potrà richiedere all'acquirente somme ulteriori, quali ad es. cauzioni, tasse di iscrizione a clubs, ecc.

Inoltre, dato che l'art. 1347 c.c. obbliga le parti, non solo a quanto previsto espressamente nell'accordo, ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge, ulteriori oneri, obblighi o spese (non inclusi nell'elencazione di cui all'art. 2 lettera *b*) potrebbero derivare direttamente dalla legge. In tale ipotesi sembra legittimo ritenere il diritto dell'acquirente ad essere tenuto indenne da parte del professionista, dei maggiori costi.

Dubbi possono sorgere relativamente alle conseguenze del mancato inserimento nel contratto della clausola in esame. In effetti, non è prevista alcuna sanzione specifica, né quella amministrativa a carico del venditore *ex art. 12* e neppure il diritto di recesso per l'acquirente *ex art. 5*.

In realtà, mettendo in relazione il contenuto dell'art. 3 con la disposizione del successivo art. 9, si può ipotizzare una soluzione di garanzia dell'acquirente, in conformità con le intenzioni del legislatore comunitario; la disposizione da ultimo richiamata, infatti, prevede (v., *amplius, infra*, p. 443 e ss.) che sono nulle le clausole ed i patti aggiunti di rinuncia dell'acquirente ai diritti previsti dal presente decreto legislativo o di limitazione delle responsabilità previste a carico dell'acquirente.

Se, dunque, diritto fondamentale dell'acquirente è quello di non essere tenuto a prestazioni diverse ed ulteriori rispetto a

quelle specificamente previste nel contratto e se la mancata inserzione nel contratto della clausola di cui all'art. 3 — che ribadisce tale diritto — si considera come un tacito patto di rinuncia ad esso, la clausola stessa potrebbe ritenersi comunque inserita, automaticamente, in virtù del disposto dell'art. 1339 c.c. (cfr., in questo senso, Munari 1999, 89; Giuggioli 1999, 36; Vincenti 1999, 65).

d) la possibilità o meno di partecipare ad un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del contratto, nonché i costi eventuali, qualora il sistema di scambio ovvero di vendita sia organizzato dal venditore o da un terzo da questi designato.

La norma impone al venditore di informare l'acquirente della possibilità di partecipare a sistemi di scambio o di vendita della quota acquistata proprio per l'importanza che, nella logica di un investimento in multiproprietà, assume la prospettiva di una diversificazione del godimento. L'investimento in multiproprietà, infatti, avendo natura prettamente turistica, presenta connotati di particolare flessibilità.

La facoltà di partecipare a questi meccanismi di scambio e vendita può rappresentare un elemento importante ai fini della decisione di acquisto e, per questo, pur non essendo un requisito obbligatorio del documento informativo, deve essere specificata nel contratto, pena il diritto di recesso dell'acquirente *ex art. 5*.

Qualora la possibilità di scambio o vendita sussista, il consumatore dovrà essere informato circa i costi relativi alla sua eventuale partecipazione. Trattandosi, tuttavia, di costi non strettamente connessi all'acquisto, ma relativi ad una eventuale attività successiva, è da ritenere che la loro individuazione non sia per il venditore vincolante ai sensi della lettera *c* dell'articolo in esame.

La mancanza di questa indicazione comporta il diritto di recesso del consumatore.

e) la data ed il luogo in cui il contratto è firmato da ciascuna delle parti.

Anche la mancanza di questo requisito, o più precisamente l'omessa indicazione della data, comporta il diritto di recesso del consumatore entro tre mesi dalla conclusione del contratto.

La data in cui il contratto è sottoscritto da entrambe le parti rappresenta il *dies a quo* della decorrenza del termine per l'esercizio del diritto di recesso *ad nutum* di cui all'art. 5 comma 1 e la sua indicazione nel contratto assume rilievo in particolare nell'ipotesi (peraltro frequente nella contrattazione immobiliare) in cui la sottoscrizione del promittente acquirente e del promittente venditore non siano contestuali (v., *amplius, infra*, p. 415).

La mancata indicazione del luogo, elemento di minore importanza anche alla luce dell'art. 10 (v., *infra*, cap. XIII), non incontra una specifica sanzione.

Naturalmente, la tutela che l'art. 3 predispone a favore dell'acquirente dovrà essere coordinata ed integrata con la tutela ordinaria che, in via generale, è predisposta dal nostro ordinamento in materia contrattuale; si è, quindi, posto il problema delle conseguenze — al di là della specifica « sanzione » per il professionista, rappresentata dal (prolungamento del termine per l'esercizio del) diritto di recesso a favore dell'acquirente — della mancata osservanza dei requisiti di cui all'art. 3.

Sotto questo profilo, se si attribuisse a questa disposizione il carattere di norma imperativa (conformemente a quanto il tenore della sua formulazione lascerebbe intendere), la conseguenza, in caso di violazione, sarebbe la nullità del contratto in virtù del primo comma dell'art. 1418 c.c.. Tuttavia, si è affermato (cfr. Morello 1999, 68) che tale conclusione non sarebbe lecita, poiché le disposizioni contenute nel presente decreto debbono essere interpretate, non tanto con riferimento al sistema codicistico, quanto piuttosto con riferimento al complesso delle leggi che tutelano specificamente il consumatore; dall'insieme di tali interventi normativi derivano principi generali da cui emerge una finalità precipuamente informativa degli obblighi posti a carico del professionista circa il contenuto « obbligatorio » del contratto, che non giustifica, in linea di principio, la sanzione di nullità del contratto in caso di inosservanza degli obblighi stessi.

Pertanto, sarà più agevole — rispetto all'ipotesi della nullità — individuare nella omessa indicazione di un requisito contenutistico previsto all'art. 3, la violazione di un obbligo di informa-

zione da parte del professionista, che impedisce all'acquirente di rendersi conto con precisione del contenuto del contratto e dei diritti ed obblighi che da esso derivano, ed una conseguente responsabilità precontrattuale *ex art. 1337 c.c.* (cfr. Morello 1999, 68).