

**LE CLAUSOLE INSERITE IN UN ATTO PUBBLICO PUR VESSATORIE  
NON NECESSITANO DI SPECIFICA APPROVAZIONE.  
PROBLEMATICHE APPLICATIVE**

**Cass. civ. Sez. II, 20/06/2017, n. 15237**

*“Le clausole inserite in un contratto stipulato per atto pubblico, ancorché si conformino alle condizioni poste da uno dei contraenti, non possono considerarsi come "predisposte" dal contraente medesimo ai sensi dell'art. 1341 c.c. e, pertanto, pur se vessatorie, non necessitano di specifica approvazione. (Rigetta, CORTE D'APPELLO ROMA, 24/05/2012)”.*

## **1. IL FATTO**

La società Alfa stipulava un atto pubblico con Tizio e Caio ai quali alienava, con patto di riservato dominio, un terreno agricolo con annesso fabbricato.

Gli acquirenti si rendevano inadempimenti al pagamento di dure rate annuali consecutive del prezzo del fondo.

L'ordito contrattuale stabiliva la risoluzione automatica del rapporto sinallagmatico a fronte di tale evenienza, facendo scaturire il diritto della società Alfa di trattenere per sé quanto precedentemente versato dagli acquirenti inadempimenti.

Instaurato il contenzioso giudiziale, sia in primo che in secondo grado, Tizio e Caio risultavano soccombenti, non trovando accoglimento le loro ragioni sulla natura vessatoria della clausola contrattuale.

La Corte d'Appello, nello specifico, argomentava la propria decisione di reiezione della domanda sulla base di quattro concorrenti argomentazioni:

- a) il contratto dedotto in giudizio era stato stipulato in data precedente all'introduzione nella normativa italiana sulla vessatorietà delle clausole sottoscritte dai consumatori (Legge Comunitaria del 1994);
- b) Tizio e Caio avevano acquistato il fondo nell'esercizio della propria attività imprenditoriale e non già in veste di consumatori;
- c) il contratto *de quo* era stato stipulato in forma pubblica notarile, non potendosi invocare alcuno squilibrio nella posizione dei contraenti;
- d) la ritenzione delle rate di prezzo già versate non era qualificabile quale penale pecuniaria, giacché aveva la funzione di ristorare la società Alfa -in via compensativa- per l'utilizzo fatto dagli inadempimenti prima che l'effetto traslativo tramontasse definitivamente.

Ricorrono per cassazione Tizio e Caio.

## 2. I MOTIVI DI DOGLIANZA

Per ciò che qui più interessa, i motivi di doglianza dei ricorrenti possono essere così riassunti.

Primo. L'acquisto del fondo era stato effettuato personalmente a fonte della costituzione di una ditta impresa individuale, pertanto andava loro riconosciuto lo status di consumatori;

Secondo. Anche un contratto stipulato per atto pubblico può contenere clausole vessatorie, non essendo tale forma di per sé garanzia che l'ordito contrattuale sia stato oggetto di trattativa individuale.

## 3. LA DECISIONE

La Suprema Corte rigetta il ricorso, ritenendo infondate tutte le ragioni di doglianza.

Gli ermellini spiegano, innanzi tutto, che il contratto dedotto in giudizio è talmente risalente da esser stato stipulato addirittura in epoca antecedente all'emanazione della direttiva comunitaria 93/13/CEE. Sul punto richiamano un precedente ancor più chiarificatore: *“Le disposizioni di cui agli artt. 1469-bis e ss. cod. civ., aventi ad oggetto i contratti conclusi dai consumatori, introdotte dall'art. 25 della legge 6 febbraio 1996, n. 52, non si applicano ai contratti stipulati prima della loro entrata in vigore, salvo quelle che contengono regole di carattere processuale, in virtù del principio generale di irretroattività della legge”* (così Cass. civ. Sez. III, 06/07/2010, n. 15871; conforme a Cass. civ. Sez. III, 17/07/2003, n. 11200<sup>1</sup>).

Ciò posto ai fini del decidere è del tutto ininfluenza lo status o meno di consumatore dei ricorrenti al momento dell'acquisto del cespite per cui v'è causa.

Quanto poi alla doglianza inerente la mancata doppia sottoscrizione ex art. 1341, co. 2, c.c., i giudici di nomofilachia ribadiscono che le clausole inserite in un contratto stipulato per atto pubblico, ancorché si conformino alle condizioni poste da uno dei contraenti, non possono considerarsi come "predisposte" dal contraente<sup>2</sup>. Ne discende l'impossibilità di qualificarle come vessatorie con ogni conseguenza di legge sulla loro piena opponibilità all'altro contraente. La decisione è coerente ad altri precedenti, tra cui spicca per similarità Cass. civ. Sez. I, 21/09/2004, n. 18917.

---

<sup>1</sup>Secondo cui *“La nuova disciplina delle clausole vessatorie, di cui all'art. 1469-bis c.c., introdotta dall'art. 25 della legge 6 febbraio 1996, n. 52, non si applica ai contratti di fideiussione bancaria anteriormente stipulati, stante il generale principio di irretroattività della legge”*.

<sup>2</sup>In dottrina cfr. CESÀRO, *Le condizioni generali di contratto nella giurisprudenza*, Padova, 1997, 1; MAGGIOLLO, *Il contratto predisposto*, Padova, 1996, 155; SCOGNAMIGLIO, *Contratti in generale*, Milano, 1972, 155.

#### 4. IL COMMENTO

La sentenza che si annota non ha valenza innovativa, ma consente di operare alcune utili riflessioni operative, anche di piglio problematico.

*In limine* fa comprendere che al fenomeno delle condizioni generali va contrapposto il contratto individuale.

Invero possono qualificarsi contratti *per adesionem* soltanto quelli funzionali a regolare una serie indefinita di rapporti; per converso non sono tali quelli predisposti da uno dei due contraenti in previsione e con riferimento ad una singola, precipua vicenda negoziale.

A tal riguardo, poi, a proposito dell'art. 1341, co. 2, c.c., va precisato che l'onere della sottoscrizione specifica della clausola vessatoria viene meno solo quando la clausola stessa abbia formato oggetto di una specifica trattativa. Ossia quando il contraente abbia di fatto richiesto e operato delle modifiche al portato negoziale, dopo averne liberamente apprezzato il contenuto su un piano di parità.

Il problema sorge quando il testo sia predisposto da un terzo, nello specifico caso da un notaio.

Secondo un difforme orientamento giurisprudenziale di merito, ormai minoritario quanto risalente l'art. 1341, co. 2, c.c. sarebbe applicabile anche ai contratti conclusi per atto pubblico. Per il Trib. Milano, sent. 21.6.1984 l'approvazione specifica ivi prevista costituirebbe un requisito di forma non surrogabile da illustrazioni o spiegazioni da parte del notaio rogante.

Anche una parte della dottrina è scettica giacché solo la trattativa sulle clausole vessatorie elimina il carattere della predisposizione, rendendo inapplicabile l'art. 1341, co. 2 c.c.. Per esempio, c'è chi<sup>3</sup> afferma che *“la trattativa non può essere desunta dalle regole sulla redazione dell'atto pubblico (art. 51, n. 8, L. 16.2.1913, n. 89), né dalla norma regolamentare che impone al notaio di chiedere alle parti se l'atto sia conforme alla loro volontà (art. 67, 1° co., reg. Not.)”*.

#### 4. DAL PUNTO DI VISTA OPERATIVO

In via di principio dunque il ruolo del notaio dovrebbe scongiurare la sussistenza di una negoziazione standardizzata.

Tuttavia la prassi può prestare il fianco a delle considerazioni operative di non poco momento.

Si pensi, per esempio, alla predisposizione da parte di istituti bancari di complessi contratti di mutuo ipotecario dove l'incidenza della trattativa è praticamente inesistente.

Qui il ruolo e l'operato del ministero notarile appare di fatto marginale per assicurare al contraente debole una maggior tutela sul contenuto effettivo dell'ordito contrattuale.

---

<sup>3</sup>Maggiolo, 145, op. cit.

Non è infatti rimessa al notaio la valutazione e l'accertamento preliminare sulla presenza di clausole che alterino l'equilibrio tra i contraenti. Questi deve operare solo un controllo di legittimità sostanziale dei contenuti, ma senza aver l'obbligo di segnalare clausole che possano apparire svantaggiose per il consumatore (es. art. 33, Codice del Consumo).

Per esempio potrebbero essere ritenute tali quelle clausole che riconoscano alla Banca la facoltà di risolvere il contratto a fronte del mancato rispetto di obbligazioni non significative o che stabiliscano ex se piena efficacia probatoria agli estratti conto e alle risultanze contabili dell'istituto.

In tale ipotesi non solo si porrebbe il problema della vessatorietà della clausola, ma specificamente la sua natura abusiva. Nel senso che potrebbe aprirsi il varco per il consumatore, al di là di ogni formalismo, di eccepirne in sede giudiziale o di mediaconciliazione l'inopponibilità a fronte della mancata trattativa individualizzante.

**Taranto, 7 novembre 2017**

**Avv. Andrea Greco**