

Obbligazioni e contratti

Al contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire si applica anche il Codice del consumo, laddove sussistano i presupposti soggettivi

di **Emanuela Ruffo**

[Cass. civ. Sez. Sesta Sent., 14/01/2021, n. 497, Pres. Cosentino, Est. Fortunato](#)

Codice del consumo – Applicabilità al preliminare di vendita di beni immobili – Fondamento – Richiamo convenzionale alla disciplina posta dal d.lgs. n. 122 del 2015 – Interferenza – Esclusione

[1] Gli artt. 33 e ss. del Codice del consumo sono applicabili anche ad un contratto preliminare di compravendita di bene immobile, allorquando venga concluso tra un professionista, che stipuli nell'esercizio dell'attività imprenditoriale, o di un professionista intellettuale, ed altro soggetto, che contragga per esigenze estranee all'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale, non risultando decisivo, in senso contrario, che le parti abbiano espressamente richiamato in contratto la disciplina del d.lgs. n. 122 del 2005 in tema di tutela degli acquirenti di immobili da costruire, atteso che quest'ultima concorre, in presenza dei relativi presupposti applicativi, con le disposizioni a tutela del consumatore, almeno in difetto di un rapporto di reciproca incompatibilità o esclusione.

Disposizioni applicate

1. Lgs. 122/2005, Art. 33 e 34 D. Lgs. 206/2005

CASO

Il promissario acquirente di un immobile da costruire ha agito in giudizio al fine di ottenere la risoluzione del contratto preliminare di vendita e il pagamento del doppio della caparra. L'attore ha chiesto di dichiarare la nullità della clausola compromissoria inserita nel contratto, con cui era devoluta agli arbitri *"qualunque controversia che fosse insorta tra le parti in dipendenza, anche indiretta, del contratto e di quelle che fossero discese"*, in quanto clausola vessatoria.

Il Tribunale – respingendo la domanda – ha dichiarato la competenza degli arbitri, in quanto la clausola in questione non poteva ritenersi nulla o inefficace ai sensi dell'art. 33 del d.lgs. 206/2005 e ciò in considerazione *"della natura della contrattazione intercorsa e del suo particolare significato economico"*, discutendosi *"dell'acquisto di un immobile e non di un bene di*

consumo ed essendo difficile ipotizzare che la contrattazione fosse stata redatta e conclusa sulla base di moduli senza alcuna specifica contrattazione tra le parti".

Avverso detta sentenza il promissario acquirente ha proposto ricorso per regolamento di competenza, sul quale la Suprema Corte ha deciso con la pronuncia in commento.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione riconosce l'applicabilità delle norme contenute nel c.d. Codice del Consumo anche al contratto preliminare di immobile da costruire, laddove tale accordo sia stato stipulato tra una persona fisica per esigenze estranee alla propria sfera personale e un professionista, ciò a prescindere dalla disciplina speciale di cui al d. lgs. 122/2005, che si deve ritenere concorrente rispetto alla disciplina consumeristica.

QUESTIONI

Prima di entrare nel merito circa la vessatorietà o meno della clausola compromissoria contenuta nel contratto preliminare, i giudici di legittimità hanno dovuto verificare se al caso di specie potesse ritenersi applicabile il d. lgs. 206/2005, noto anche come Codice del consumo.

Il primo motivo a fondamento del ricorso per regolamento di competenza è infatti rappresentato dalla **asserita violazione degli articoli 3 e 33 del Codice del consumo**, in quanto il Tribunale avrebbe erroneamente escluso l'applicabilità della disciplina dei consumatori ai contratti aventi ad oggetto beni immobili, come il caso di specie.

Sul punto la Suprema Corte conferma un orientamento ormai consolidato per cui la disciplina consumeristica deve ritenersi **applicabile sempre qualora i contraenti siano da un lato un consumatore** (quale persona fisica che contrae per esigenze personali, estranee alla propria attività lavorativa) **e, dall'altro, un professionista**, essendo il contratto di vendita di beni di consumo solo una parte della più ampia disciplina a tutela del contraente debole-consumatore (Cass. 4914/2009; Cass. 24257/2008; Cass. 18863/2008; Cass. 13643/2006; Cass. 10127/2001).

A ciò si aggiunga che l'art. 18 del Codice del consumo rubricato "definizioni", alla lettera c) definisce come "prodotto" qualsiasi bene o servizio, **compresi i beni immobili**, i diritti e le obbligazioni.

Sulla base di tali argomentazioni, negli anni la giurisprudenza di legittimità ha riconosciuto per esempio l'applicabilità della disciplina del codice del consumo ai contratti di appalto per la realizzazione o la manutenzione di immobili (Cass. 6802/2010) e alle convenzioni tra il costruttore/venditore di immobili in condominio e i singoli acquirenti, con riferimento alle previsioni del regolamento condominiale richiamato nei contratti di acquisto, contenente limitazioni d'uso per le porzioni esclusive o comuni o deroghe ai criteri di riparto delle spese (Cass. 2019/19832; Cass. 16321/2016).

Diversamente da come sostenuto dal Tribunale, secondo la Suprema Corte la circostanza per cui al contratto in questione sia altresì applicabile **la disciplina speciale di cui al d.lgs. 122/2005 in tema di tutela degli acquirenti di immobili da costruire** non osta al riconoscimento dell'applicabilità anche del Codice del consumo, laddove con lo stesso non confliggente: l'art. 1 del d.lgs. 122/2005, nel definire i requisiti soggettivi di applicazione della normativa, prescinde infatti dalle finalità di consumo perseguite dal contratto, sicché – afferma la Corte – **il d.lgs. 122/2005 concorre, in presenza dei relativi presupposti applicativi, con le disposizioni a tutela del consumatore, in assenza di un rapporto di reciproca incompatibilità o esclusione.**

Verificata l'applicabilità al caso di specie degli articoli 33 e 34 del Codice del Consumo, il giudicante si è quindi occupato di verificare nel concreto se la clausola compromissoria contenuta nel preliminare fosse o meno vessatoria.

L'art. 33, primo comma, del Codice del consumo reputa **vessatorie** le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

Il comma secondo, lettera t) dispone che **si presumono vessatorie, fino a prova contraria, le clausole che sanciscono a carico del consumatore deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, ivi incluse, le clausole compromissorie per arbitrato rituale.**

Il successivo art. 34 dispone che il carattere di vessatorietà non riguarda la determinazione dell'oggetto del contratto o la valutazione di adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile.

Non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di **trattativa individuale.**

In assenza di prova circa l'effettiva trattativa individuale del contenuto della cennata clausola compromissoria, la Cassazione **ha ritenuto vessatoria la disposizione contrattuale con cui era stata affidata agli arbitri la competenza** a decidere di ogni controversia relativa al contratto e ha quindi dichiarato la competenza a decidere dell'autorità giudiziaria ordinaria.

10[^] EDIZIONE

Master di specializzazione

**TECNICA E REDAZIONE DEI CONTRATTI COMMERCIALI
IN AMBITO NAZIONALE ED INTERNAZIONALE**

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)