

RECENSIÓN: RIZZUTI, Marco: *La sanabilità delle nullità contrattuali*, in “Collana del Dipartimento di Scienze Giuridiche dell’Università di Firenze”, Napoli, Esi, 2015, pp.VII-24.7, ISBN: 9788849529135.

FRANCESCO LA FATA
Università degli studi del Sannio

1. L’opera che si presenta ha ad oggetto un tema estremamente attuale del diritto civile, caratterizzato da elementi di particolare interesse sotto il profilo applicativo ed oggetto di un significativo dibattito dottrinale e giurisprudenziale. L’autore propone una trattazione dettagliata delle problematiche emergenti.

Il lavoro, in particolare, è strutturato in tre capitoli.

Il primo capitolo si occupa di introdurre la questione della sanabilità delle nullità contrattuali attraverso una analisi storica del problema, che parte dalla concezione di invalidità e sanatoria nel diritto romano fino ad arrivare ad esaminare l’impatto della normativa europea nell’odierno regime delle nullità.

Con il secondo Capitolo, Marco Rizzuti entra nel *cuore* del problema. Egli esamina, in particolare, la disciplina del contratto nullo convalidabile alla luce del dato normativo di cui all’art. 1423 c.c., effettuando una lucida analisi sull’interpretazione della disposizione e individuando quelli che sono i limiti e i presupposti di una eventuale convalida.

L’analisi, in seguito, si sposta dal piano normativo nazionale a quello europeo; nello specifico si chiarisce in che termini la giurisprudenza europea intende la convalida, con preciso riferimento a una importante pronuncia della Corte di Giustizia dell’Unione Europea in rapporto al problema della rilevabilità *ex officio* nella disciplina delle nullità di protezione.

Il capitolo in parola si conclude con un interrogativo: la possibilità di legittimare limiti a far valere le nullità, a livello processuale, va collocata su un piano meramente processuale oppure può vedersi riconosciuta al fenomeno anche una piena valenza sostanziale, tale da identificarsi come nuova categoria giuridica dell’invalidità negoziale?

Infine, nel terzo ed ultimo Capitolo, si discute di contratto nullo confermabile. Lo studio procede dalla distinzione dei concetti di convalida e conferma per poi esaminare, in maniera sistematica e precisa, due aspetti specifici in ambito di nullità e conferma: la nullità in materia edilizia e il ruolo della conferma nelle c.d. «nullità per inadempimento».

Si darà conto, qui di seguito, dei contenuti essenziali dell’opera in esame secondo lo schema per ora solo accennato.

2. Le invalidità contrattuali affondano le loro radici nel diritto romano, come avviene per la maggior parte degli istituti fondamentali del nostro sistema giuridico. Tuttavia, i concetti di «contratto» e «invalidità» sono concetti moderni che possono riferirsi al mondo antico solo con inevitabili forzature (così FINZI, *Studi sulle nullità del negozio giuridico*, Bologna, 1920, p. 56, nt. 1).

Premesso ciò, l'Autore effettua una brillante analisi dell'evoluzione storica del concetto di nullità che, in maniera puntuale, conduce il lettore attraverso un viaggio nella storia del diritto che parte dai *verba sollemnia* (p. 2) della Roma arcaica per arrivare all'odierna categoria delle *nullità europee di protezione* (p. 60).

In particolare si evidenzia, in principio, come «il sorgere di quelli che noi, oggi, chiameremmo vincoli negoziali era legata [nel periodo arcaico del diritto romano, *n.d.r.*] al compimento di determinati rituali magici, come la pronuncia di certe formule (...) o l'effettuazione di certi gesti standardizzati». Tuttavia, il fatto che, in alcune circostanze, il rituale fosse incompleto (o in parte errato) non poteva in alcun modo essere rimediato da successivi interventi umani. In questi termini – secondo l'Autore – si spiega il significato del termine *nullus* nel linguaggio giuridico latino. Esso valeva ad indicare l'inesistenza di un contratto (cfr. TALAMANCA, *Istituzioni di diritto romano*, Milano, 1990, p. 225 ss.).

Con l'evolversi della società romana e, soprattutto, con il passaggio ad un sistema politico più complesso, codesto assetto del diritto civile viene gradualmente superato. Ad uno *ius civile* consuetudinario e sacramentale si aggiunge un nuovo ordinamento giuridico, il c.d. *ius honorarium*. Questo si sviluppa a partire dai rapporti commerciali e la sua giuridicità si afferma dapprima negli *arbitria* e in seguito, quando questi furono recepiti dai Pretori, con la nascita del cosiddetto processo *per formulas*.

L'Autore sottolinea come, in ambito di patologie negoziale, è a questo nuovo diritto che si deve il riconoscimento di determinate vicende nella formazione del contratto coincidenti ai nostri vizi del consenso: violenza, dolo errore (p. 6).

Lo studio dell'evoluzione del diritto romano prosegue evidenziando che «nel quadro del nuovo dualismo ordinamentale, poteva, poi, anche accadere che, ferme restando la nullità e l'inefficacia di un atto sul piano dello *ius civile*, i Pretori impedissero ai soggetti interessati di farla valere processualmente, in circostanze in cui ciò sarebbe apparso iniquo».

Infine, si conclude con la seguente notazione: nel complesso, il diritto romano classico arrivò ad una sorta di equilibrio, che si mantenne sinché continuò ad essere chiara la distinzione tra *ius civile* e *ius praetorium*.

L'analisi prosegue con un richiamo al diritto comune. In particolar modo, si

sottolinea la distanza della rielaborazione dei concetti rispetto al diritto romano. Così, secondo i giuristi medievali, i negozi invalidi potevano essere: *qui non habent sua essentialia*, cioè affetti da nullità *ipso iure*; *qui habent sua essentialia*, quindi suscettibili di dare adito ad un'azione per la *restitutio in integrum* (vedi LANDINI, *Formalità e procedimento contrattuale*, Milano, 2008, p. 165, nt. 120).

Dopo i cenni sul diritto comune, l'opera in commento analizza le due principali esperienze giuridiche dell'Europa moderna; si fa riferimento alla Scuola Tedesca e, successivamente, alla vicenda francese, con il passaggio dall'*Ancien Regime* alla codificazione napoleonica.

Alla Pandettistica tedesca, in particolare, viene attribuito il merito di aver ideato la distinzione tra invalidità e inefficacia e di aver valorizzato – all'interno del concetto di invalidità – la distinzione tra *Nichtigkeit* (invalidità completa) ed *Anfechtbarkeit* (invalidità incompleta). Inoltre, nel richiamare il *BGB* del 1900, si precisa come esso non contenga alcuna definizione generale dei concetti su richiamati, ma accolga comunque l'elaborazione pandettistica (p. 18).

Della vicenda francese viene sottolineata la peculiarità evolutiva. Nella Francia medievale, infatti, il contrasto tra *ius commune* e diritti consuetudinari locali si risolve – a differenza di quello che accade nel resto dell'Europa continentale – a favore dei secondi. Ciò è la diretta conseguenza del precoce affermarsi della monarchia francese e della sua ostilità al Sacro Romano Impero.

In tale contesto si forma la terminologia francese per le invalidità: *nullité* per le invalidità di diritto nazionale e *annullabilité* o *rescission* per le invalidità di matrice romanistica (p. 23).

Fondamentale è l'apporto del *Code Napoleon*, con esso, infatti, si sancì l'abrogazione di tutti gli ordinamenti giuridici previgenti. Si arriva, pertanto, al superamento della sovrapposizione tra nullità ed inesistenza; all'interno della nullità, quale categoria eterogenea, vengono inserite ipotesi eterogenee, nascono così le «nullità di ordine pubblico e di interesse privato, nullità assolute e relative, nullità insanabili e sanabili» (p. 28).

Marco Rizzuti conclude lo studio dei sistemi tedesco e francese sottolineando la contrapposizione fra i modelli di invalidità proposti. In particolare, in Germania si assiste all'affermazione di una netta bipartizione fra due specie di invalidità. Mentre in Francia si conosce una nullità unitaria, ma suscettibile di essere suddivisa per sottocategorie interne (p. 31).

L'importanza delle due esperienze giuridiche su esposte viene menzionata dall'autore in merito alla evoluzione del sistema delle invalidità nel diritto italiano. In particolare si cita l'influenza del *Code Napoleon* sulle codificazioni degli Stati

preunitari prima e, successivamente sul primo codice unitario del 1865, il quale recepisce in parte con lievi modificazioni l'impostazione napoleonica (p. 33).

Successivamente, ben si esplica come il Codice civile del 1942 sia il risultato di un'approfondita elaborazione dottrina in merito ai risultati raggiunti dalla elaborazione dottrinale tedesca che, sostanzialmente, diviene il nuovo punto di riferimento della scienza giuridica italiana (cfr. GROSSI, *La cultura del civilista moderno*, Milano, 2002, p. 15).

La nullità, dunque, viene qualificata come insanabile, mentre l'atto annullabile viene inteso come suscettibile di convalida.

Si assiste ad una profonda differenziazione dei concetti di nullità e annullabilità che caratterizzerà, per gran parte del '900, le posizioni della dottrina prevalente. Tuttavia, correttamente, punto di rottura con tale impostazione tradizionale viene individuato nell'affermarsi – a partire dagli anni Sessanta del XX secolo – nella dottrina europea di alcune impostazioni innovative in tema di nullità (p. 44).

L'Autore sottolinea l'influenza, diretta e indiretta, di tali nuove concezioni (GHESTIN, *Le contrat*, Paris, 1980, p. 646; FARJAT, *L'ordre public économique*, Paris, 1963, p. 347) anche nell'ordinamento italiano.

Ma è grazie al legislatore europeo che il nuovo modello di nullità è penetrato negli ordinamenti nazionali. Ciò è avvenuto, in Italia, attraverso l'introduzione del concetto di *nullità di protezione* che, ad esempio, ha trovato chiara manifestazione in Italia attraverso il Codice del Consumo. La nullità diviene in tal modo un istituto caratterizzato da una legittimazione relativa (limitata al soggetto protetto) e da un carattere necessariamente parziale, tale da non inficiare l'intero contratto (p. 57). Tale concetto, oggi, finisce per essere un normale strumento di protezione dei contraenti c.d. deboli, in attuazione dei principi comunitari e costituzionali.

Dopo il breve richiamo all'evoluzione storica del sistema delle invalidità, il Rizzuti – in maniera estremamente lucida – individua una costante che caratterizza tutti i periodi di forte innovazione giuridica.

Tale elemento stabile è la “compresenza” di diversi sistemi ordinamentali. Ciò si è verificato nell'antica Roma con lo *ius civile* e lo *ius honorarium*; ma anche nella Francia e nella Germania medievali attraverso la convivenza dei diritti consuetudinari locali e lo *ius commune* di matrice romanistica; e, infine, si sta verificando oggi tramite le reciproche contaminazioni fra ordinamenti nazionali e ordinamento giuridico europeo.

3. Il capitolo II dell'opera si focalizza sul concetto di contratto nullo convalidabile. L'analisi si apre con il richiamo al dibattito dottrinario in tema di convalida della nullità (p. 73). Punto di partenza dello studio è l'art. 1423 c.c., norma questa che oggi viene pacificamente intesa quale originaria apertura alla sanabilità dei contratti. Alla luce delle recenti innovazioni legislative, infatti, si propongono letture innovative della disposizione.

L'art. 1423 c.c., dunque, assume portata generale e non limitabile all'ambito consumeristico, a conferma di ciò l'Autore richiama alcune sentenze della Cassazione in tal senso orientate (si veda Cass., 22 agosto 2003, n. 12437, in *Guida al dir.*, 2003, 39, pp. 51 *ess*; Cass., 1 ottobre 1999, n. 10872, in *Mass. Giust. civ.*, 1999, p. 2052).

Si prosegue con l'individuazione di quelli che sono i limiti e i presupposti di una eventuale convalidabilità. In primo luogo, si premette che «la materia delle nullità oggi non tollera soluzioni generalizzanti, essa propone una distinzione fra diverse categorie di fattispecie, fondata sulla valutazione concreta degli interessi. Le nullità protettive vengono, così, ripartite in due insiemi: quelle suscettibili di convalida e quelle refrattarie all'applicazione di tale istituto» (G. PERLINGIERI, *La convalida delle nullità di protezione e la sanatoria dei negozi giuridici*, Napoli, 2010, p. 51)).

Sulla base di tale distinzione, l'Autore ricomprende nel novero delle nullità di protezione tutte quelle ipotesi di clausole abusive o, comunque, di contenuti contrattuali riprovati dalle normative di protezione, perché considerati in contrasto con interessi di determinate categorie di soggetti. Vi rientrano, dunque, tutte quelle ipotesi in cui le violazioni delle regole di forma *ad informationem* hanno avuto delle conseguenze sulla formazione del contratto (p. 85).

A sostegno di tali conclusioni viene richiamato il disposto dell'art. 34, comma 4, cod. cons., il quale prevede la valida permanenza di clausole abusive purché oggetto di trattazione individuale. Da ciò si conclude che non dovrebbe essere negata la convalida successiva di tali clausole (p. 88).

Ulteriore problema – affrontato nel capitolo in analisi – è quello della rilevabilità d'ufficio delle nullità. Nello specifico, la questione riguarda il problematico coordinamento fra principi sostanziali e processuali; se da un lato, infatti, l'art. 1421 c.c. ammette quale principio generale la rilevabilità d'ufficio, dall'altro, viene fatto notare che, in sede applicativa, il rilievo *ex officio* trova molteplici limitazioni, soprattutto nella prassi giurisprudenziale (necessario esperimento di una qualche azione proposta da un soggetto privato, necessità che la nullità emerga o si evinca dagli *alligata partium*, ammissibilità del rilievo officioso solo qualora la questione di nullità sia rilevante ai fini della decisione del caso concreto sottoposto al giudice), le quali sostanzialmente limitano il principio generale sancito nel codice civile della rilevabilità d'ufficio delle nullità e della loro efficacia *ab origine*. Si sottolinea, peraltro,

come in alcuni casi (p. 113) certi autori arrivano a sancire che, prima della nullità pronunciata giudizialmente, non è possibile sottrarsi all'adempimento del contratto nullo (G. GABRIELLI, *Una singolare nullità, inopponibile in via di eccezione: la conferma legislativa di un consolidato indirizzo giurisprudenziale*, in *Riv. dir. civ.*, 2001, p. 29 ss).

La dottrina prevalente, ben si precisa, ha sempre criticato un tale orientamento limitativo della rilevabilità d'ufficio, ritenendo che il giudice potrebbe sempre rilevare la nullità (p. 114). Sulla base di tali premesse si è formato un differente orientamento giurisprudenziale che riconosce tale rilevabilità in termini più ampi (Cass., 16 maggio 2006, n. 11356, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 5). Sul punto viene richiamato, inoltre, un intervento delle S.U., le quali comunque non hanno risolto i termini della questione (Cass. Sez. Un., 4 settembre 2012, n. 14828, in *Contratti*, 2012, pp. 869 ss.).

Alla luce delle considerazioni che precedono, Marco Rizzuti evidenzia come «la rilevabilità officiosa delle nullità contrattuali non potrà certo essere considerata un punto fermo» (p. 117) e richiama anche l'importante contributo venuto dalla giurisprudenza europea. Il riferimento è, soprattutto, alla direttiva 93/13, la quale, nel prevedere la nullità delle clausole abusive, nulla dispone in tema di rilevabilità d'ufficio. In tal senso, si è formato un filone giurisprudenziale con cui la Corte GUE ha manifestato chiaramente posizione favorevole alla rilevabilità d'ufficio, precisando che questa è un dovere del giudice tutte le volte in cui una clausola abusiva sia oggetto del processo (CGCE, 26 ottobre 2006, sulla causa C-168/05, caso *Mostaza Claro*, in *Foro it.*, 2007, IV, p. 374). Sulla questione l'Autore si sofferma nel § 2.3, dove si procede ad una analisi delle più rilevanti sentenze della Corte di Giustizia dell'Unione Europea, a partire dal c.d. caso *Pannon* (CGCE, 4 giugno 2009, sulla causa C-243/08), fino ad arrivare al caso *Invitel* (sentenza CGUE, 26 aprile 2012, sulla causa C-472/10), chiarendo come la giurisprudenza europea sia arrivata alla costruzione di una forma di convalida in sede processuale (pp. 122-131).

Questo capitolo II prosegue con il tentativo di un inquadramento sistematico di tale convalida c.d. europea. Si fa notare, infatti, che il problema sta nell'individuare come questi meccanismi, elaborati in sede giurisprudenziale, siano da inquadrarsi nelle categorie del diritto sostanziale.

Il Rizzuti richiama sul punto i due orientamenti formati; il primo secondo cui si tratta di meccanismi destinati ad operare esclusivamente sul piano processuale (MONTICELLI, *Rilevabilità d'ufficio condizionata: il nuovo atto della Corte di Giustizia*, in *Contratti*, p. 1124), un altro in base al quale in tali meccanismi si ravvisa proprio la conferma della possibilità di ammettere la convalida delle nullità di protezione (PAGLIANTINI, *La vaghezza del principio di non vincolatività delle clausole vessatorie secondo la Corte di Giustizia: ultimo atto?*, in *Rass. dir. civ.*, 2010, pp. 507 ss.). Da subito l'A. precisa di aderire a questo secondo orientamento, ritenendolo più adeguato a spiegare i fenomeni in parola senza che sia necessaria alcuna torsione dei «principi

processuali» rispetto a quanto previsto dal diritto sostanziale (p. 132).

Dunque, il quadro delineato – secondo l'Autore – è il seguente: «il soggetto protetto può sanare la nullità, e che ciò avvenga «processualmente», o come ci sembra meglio dire, «sostanzialmente», diventa una mera *questione nominalistica*».

Ammissa la convalida delle nullità protettive, l'analisi si sposta sul problema della individuazione dei casi in cui essa sia ammissibile. Sul punto, Marco Rizzuti chiarisce che essa sarà ammissibile tutte le volte in cui sia venuta meno la situazione che ha determinato l'invalidità, con ciò intendendosi la situazione che si viene a creare «in seguito all'avviso ed all'informazione, che il magistrato fornisce al consumatore», quest'ultimo, infatti, diviene così «in grado di esprimere, in risposta all'interpello giudiziale, una dichiarazione sufficientemente consapevole, tale da poter esplicare un effetto di blocco del potere di rilievo d'ufficio e, quindi, alla fine, un effetto sanante della nullità stessa» (p. 135).

Il capitolo in parola si conclude con un rilievo critico nei confronti di quella posizione che procede ad un accostamento tra la nullità convalidabile e l'annullabilità, parlando in tal senso di «annullabilità rafforzata» (p. 147). Il richiamo è ad una sentenza del Tribunale di Verona del 2009 (Trib. Verona, 1 ottobre 2009, in *Assicurazioni*, 2010, p. 581 ss.) che – in materia di contratti finanziari – ha ritenuto equiparabile la nullità di protezione ad un caso di annullabilità speciale in forza della sua legittimazione relativa. Il caso è stato quello relativo all'atteggiamento di un investitore che – di fronte ad un peggioramento dell'andamento del mercato – tenti di liberarsi del prodotto finanziario acquistato, facendo valere un originario vizio di nullità protettiva.

L'Autore dimostra di condividere il ragionamento dei giudici nella misura in cui non sia possibile ricondurre le nullità di protezione all'interno della tradizionale categoria della nullità-annullabilità codicisticamente prevista (p. 152). Tuttavia, in casi del genere ritiene più opportuno risolvere la questione alla luce del principio generale del divieto di abuso del diritto, che si porrà a fondamento di una eventuale ammissibilità della sanatoria nel caso di specie.

Il fulcro della questione, dunque viene individuato non tanto nello «stabilire se le nullità protettive siano delle annullabilità, quanto piuttosto valutare se esse siano sanabili, pur restando delle anomale, nullità, poiché in questo senso può essere intesa (...) la clausola di salvezza di cui all'art. 1423 c.c.».

4. L'opera che qui si recensisce, si conclude con uno studio approfondito sul contratto nullo confermabile. In primo luogo, si procede a distinguere i concetti di convalida e conferma: con la prima s'intende quello strumento «con cui la parte protetta sana l'invalidità», la conferma, invece, s'identifica con quel mezzo di sanatoria dell'invalidità utilizzato, però, da un terzo e non dalla parte protetta (p.

165).

Molto interessante è l'analisi che nell'opera si dedica alla nullità in materia edilizia. In tal senso, si fa notare come in ambito edilizio la nullità sia stata utilizzata per il raggiungimento di uno scopo ben determinato: reprimere l'abusivismo (art. 17, legge 28 febbraio 1985, n. 47).

Ancora una volta emerge un uso dello strumento delle nullità per finalità innovative rispetto a quelle classiche. Tuttavia, a differenza di quanto avviene nella disciplina consumeristica, qui non può correttamente parlarsi di invalidità con funzione protettiva nei confronti di una delle parti contrattuali; l'obiettivo è esclusivamente quello di rendere *incommerciabili* gli immobili.

Ciononostante, anche per questo genere di nullità sono stati previsti meccanismi di sanabilità. In particolare, l'Autore evidenzia come «il vero problema di nullità così congegnate è che esse rischiano di colpire contratti in realtà privi di ogni disvalore. Infatti, l'invalidità in esame ha una natura eminentemente formale, in quanto viene azionata dalla carenza delle previste allegazioni e menzioni». Ecco che nel sistema viene introdotta la possibilità di confermare questi contratti nulli attraverso la successiva redazione di un *atto integrativo*, dotato di tutte le formalità necessarie (p. 169).

Anche in questo caso – in maniera chiara e precisa – si fa notare come un istituto del genere si ponga in contrasto con i canoni tradizionali in materia di insanabilità delle nullità, ma, ciò nondimeno, si sottolinea la ragionevolezza del meccanismo in questione, tant'è che non si è mai arrivati, sottolinea il Rizzuti, a proporre l'abrogazione solo per il contrasto con i «dogmi del passato».

Lo ricerca prosegue menzionando le difficoltà che la dottrina ha avuto – con il genere di nullità su richiamate – quando si è trattato di qualificare giuridicamente l'ipotesi in esame. Si citano, in tal senso, quelle teorie che hanno parlato, piuttosto che di nullità, di contratto inefficace in senso stretto sottoposto a condizione legale sospensiva potestativa, consistente nell'esercizio del potere di conferma (LUMINOSO, *I nuovi regimi di circolazione giuridica degli edifici, dei terreni e degli spazi a parcheggio*, in *Quadr.*, 1985, p. 335). Tuttavia, l'A. conclude la questione precisando che l'ipotesi in esame – prevista nel Testo Unico dell'Edilizia – costituisce un «chiaro esempio di sanatoria», e, per negarlo, si renderebbero necessarie evidenti forzature (p. 176).

Alla luce di quanto esposto, si chiarisce come lo strumento su esposto della «nullità formale» sia stato utilizzato dal legislatore italiano in diverse occasioni. Il richiamo è alla materia tributaria (art. 3, commi 13 *ter*, 13 *quater* e 13 *quinquies*, d.l. 27 aprile 1990, n. 90), la quale prevede la nullità dell'atto traslativo di immobili urbani nel caso in cui manchi l'avvenuta denuncia fiscale dei redditi dell'immobile, o il motivo della

mancata denuncia.

Lo studio della questione si conclude sottolineando l'utilità dei recenti utilizzi della nullità formale, ma precisando che per un suo corretto uso è necessaria la previsione di *efficaci meccanismi di sanatoria* tali da non comportare l'irragionevolezza dell'istituto. A queste considerazioni si perviene sulla scorta di quanto sancito dalla Corte Costituzionale nella sentenza 14 gennaio 2005, n. 7 in materia di utilizzo della nullità formale per i contratti di trasporto (pp. 178-179).

Molto interessante è il §3 del capitolo in questione, nel quale l'Autore discorre di «nullità per inadempimento». Il riferimento è a tutte quelle peculiari norme che hanno introdotto la nullità come sanzione per determinate ipotesi di inadempimento di determinate obbligazioni (RUSSO, *Nullità successiva di protezione da inadempimento? Spunti critici per una riconcettualizzazione dell'accordo contrattuale*, in *Contratti*, 2012, pp. 802 ss.).

Fra le ipotesi maggiormente rilevanti – analizzate dal Rizzuti – risulta quella derivante dalla disciplina introdotta dal d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, il quale introduce una normativa specifica in materia di acquisto di immobili da costruire. In particolare, con tale intervento legislativo si sancisce una ipotesi di nullità direttamente utilizzata come sanzione per l'inadempimento di un'obbligazione derivante dal contratto. L'art. 2 del suddetto d.lgs., infatti, prevede l'obbligazione nascente in capo al costruttore – in caso di vendita di immobili da costruire – di procurare all'acquirente un'adeguata fideiussione, per il caso di crisi dell'impresa, pena la nullità del contratto. Nullità che potrà essere fatta valere – continua l'articolo – unicamente dall'acquirente.

Nell'approfondire la fattispecie in questione, vengono sottolineate le anomalie di una tale previsione; si assiste, infatti, ad una confusione tra due differenti piani: «l'invalidità è un vizio genetico del negozio, mentre le conseguenze dell'inadempimento si collocano sul diverso piano del risarcimento del danno o, eventualmente, della risoluzione del contratto (p. 199).

Le anomalie di queste ipotesi risaltano anche nel quadro delle moderne patologie negoziali e ciò anche alla luce del recente intervento delle Sezioni Unite che ha confermato la distinzione tra regole di validità e di comportamento e, dunque, fra sanzioni invalidatorie e risarcitorie (Cass., Sez. Un., 19 dicembre 2007, n. 26724).

Nello specifico, l'Autore, nell'approfondire l'ipotesi di nullità di cui all'art. 2, d.lgs. 30 giugno 2005, n. 122, individua dei punti di contatto con le nullità formali già esaminate ma anche con le nullità di protezione.

In primo luogo, si è in presenza di una nullità formale in quanto la normativa in commento, oltre a prevedere l'obbligo di procurare la fideiussione, impone di farne

menzione nel contratto. Inoltre, ci si trova di fronte ad una ipotesi di invalidità protettiva, perché legittimato a procedere ad una eventuale convalida sarà solo l'acquirente protetto nel caso in cui la fideiussione manchi. Al contrario – precisa l'A. – la conferma di un contratto in cui la fideiussione sussista, ma manchi la relativa menzione testuale, potrà aver luogo anche ad opera del solo venditore-costruttore, oltre che dell'acquirente.

Da quanto esposto, Marco Rizzuti termina la sua ricerca evidenziando come lo schema della conferma, «benché, ovviamente, non generalizzabile *a priori*, si presta, però, ad un'ampia estensione del suo ambito applicativo, con riguardo a varie ipotesi di nullità, tutte, per varie ragioni, anomale rispetto agli schemi tradizionali»; e a tali conclusioni sembra potersi pervenire anche da un punto di vista generale, riguardante l'assetto complessivo delle invalidità negoziali. In tal senso – secondo l'Autore – comincia a muoversi anche la giurisprudenza, si menziona, a conclusione dello studio, un'innovativa sentenza di un giudice di merito (Trib. Bari, Sez. Dist. Monopoli, 24 ottobre 2011, in *Corr. Mer.*, 2012, pp. 246 ss) che, in materia di contratti di locazione – nonostante nessuna sanatoria sia espressamente prevista dal legislatore – ammette una ipotesi di nullità sanabile in caso di mancata registrazione, ritenendo che in tal modo si ottenga un'interpretazione della norma conforme agli interessi di tutti i soggetti coinvolti (conduttore che aspira alla stabilità del contratto; locatore che mira a poter utilizzare gli strumenti specifici di tutela propri del processo locatizio; ordinamento statale, il cui vero interesse è quello di indurre i soggetti alla registrazione del contratto).

In conclusione, si sostiene che tale pronuncia sia collocata sulla linea di quella lettura dell'art. 1423 c.c. «come norma che non implica necessariamente l'eccezionalità delle ipotesi di sanatoria delle nullità contrattuali, e non vieta, dunque, di ricavarle dal sistema, anche ove non ricorra un'esplicita disposizione normativa in tal senso» (p. 223).

Tale lettura è, in sintesi, quella propugnata dallo studio oggetto della presente recensione.

