

Nullità parziale ex art. 1419 c.c., si valuta il concreto interesse dei contraenti

Autore: de Ferra Daniele

In: Giurisprudenza commentata

Il principio di conservazione del negozio giuridico, in riferimento alla dichiarazione di nullità parziale ex art. 1419, 1° comma c.c., va temperato con i principi più generali dell'autonomia privata e della prevalenza della comune volontà delle parti e, pertanto, occorre considerare il concreto interesse perseguito dalle parti ai fini di valutare la persistenza di effetti giuridici dello strumento negoziale contenente una clausola nulla.

Con la Sentenza 23950 del 2014 i Giudici della Sezione Seconda Civile della Suprema Corte ribadiscono il suesposto principio di diritto, in linea con l'orientamento già assunto dalla Corte di Cassazione (v. Cass., sez. lav., sentenza n. 27839 del 2009 e Cass., sez. 2°, sentenza n. 15214 del 2011), intervenendo in un caso concernente la dichiarazione di nullità di un contratto preliminare di compravendita.

Nel caso di specie, l'attore impugnava un contratto preliminare di compravendita immobiliare nel quale egli si obbligava a cedere alla parte convenuta un terreno edificabile dietro corrispettivo, costituito dal trasferimento di appartamenti che tale soggetto avrebbe dovuto costruire in loco, nonché dalla realizzazione di opere di urbanizzazione su altri terreni di proprietà della parte attrice. L'impugnate contestava la validità del contratto, a causa della presenza di una garanzia di tipo commissorio, palesemente nulla, la quale avrebbe costituito elemento determinante nella decisione di sottoscrivere il contratto e, pertanto, avrebbe reso invalido l'intero negozio.

La Suprema Corte ha accolto le doglianze presentate con il ricorso e ha cassato con rinvio la sentenza della Corte d'Appello. I Giudici di merito avevano infatti ritenuto che il contratto dovesse rimanere valido, una volta espunta la clausola di garanzia invalida, in considerazione di diverse ragioni. Secondo tali

Giudici, infatti, che hanno aderito ad un criterio oggettivo di valutazione, basato su un c.d. “contraente medio”, stante l’accessorietà della clausola di garanzia, la dichiarazione di nullità della stessa non comportava alcuna incidenza sugli elementi essenziali del contratto e sul regolamento d’interessi delle parti, anche in ragione del fatto che la garanzia copriva solo in parte il prezzo di vendita del terreno. Infine, motivava la stessa Corte d’Appello, un’ulteriore ragione a favore della persistenza degli effetti giuridici del contratto, era costituita dal fatto che, per quanto fosse intervenuta la dichiarazione di nullità della garanzia pattuita, rimaneva comunque applicabile a favore della parte attrice l’istituto dell’ipoteca legale ex art. 2817 c.c.

I Giudici della Suprema Corte ribaltano il ragionamento portato avanti dalla Corte d’Appello, osservando come il ricorso al criterio oggettivo di valutazione, basato sul “contraente medio” non debba trovare applicazione per tal caso, dovendosi piuttosto aderire al criterio di valutazione soggettivo basato sul concreto interesse dei contraenti. Nello specifico, sarebbe illogico il ragionamento perseguito dalla Corte d’Appello secondo cui l’accessorietà della clausola comporterebbe una scarsa incidenza sull’assetto di interessi essenziale esistente tra le parti. Allo stesso modo, non rileva il fatto che la garanzia pattuita andasse a coprire solo parzialmente il prezzo di vendita. Da ultimo, sarebbe erronea l’applicazione del principio di sostituzione di cui all’art. 1419, 2° comma c.c. a norme che non abbiano carattere imperativo, come prospettato dalla Corte d’Appello nel prendere in considerazione l’applicabilità dell’istituto dell’ipoteca legale ex art. 2817 in sostituzione della garanzia commissoria inizialmente pattuita dalle parti in causa.

<https://www.diritto.it/nullita-parziale-ex-art-1419-c-c-si-valuta-il-concreto-interesse-dei-contraenti/>