

**LA LEGITTIMA RESTRIZIONE DEL DIRITTO DI  
AUTONOMIA ECONOMICA NELLA COMPRAVENDITA  
IMMOBILIARE**  
(\* )

*Chiara Boschetti*

**MASSIMA**

Cassazione Civile, Sezione II, 22 febbraio 2018 – Giudice relatore Dott. Guido Federico – sentenza

**Edilizia residenziale pubblica – determinazione del prezzo massimo di compravendita in base a convenzione comunale.**

E' legittima la richiesta formulata dall'acquirente di determinazione, mediante espletamento di apposita CTU, del prezzo massimo di compravendita sulla base della convenzione comunale stipulata dal costruttore – venditore con il Comune, adottata ex art.35, comma 8 lett.e L.22.10.1971 n.865, nonché quella relativa all'accertamento della simulazione del prezzo di compravendita, con conseguente condanna del venditore alla restituzione del maggior importo indebitamente ricevuto.

**NOTA A SENTENZA**

Cassazione Civile, Sezione II, 22 febbraio 2018 – Giudice Relatore Dott. Guido Federico – sentenza

**Edilizia residenziale pubblica - Determinazione del prezzo massimo di compravendita di immobile in base a convenzione comunale – Restituzione all'acquirente del contributo regionale cd. 'buono casa'.**

Il caso che è giunto alla definitiva statuizione della Suprema Corte concerne una controversia sottoposta all'esame del Tribunale di Rimini, quale giudice primo grado, avente ad oggetto una compravendita immobiliare soggetta all'applicazione dei criteri stabiliti dalla convenzione stipulata da un costruttore con il Comune di San Giovanni in Marignano in data 21.11.1997, relativa alla cessione in proprietà di aree destinate ad edilizia residenziale, di tipo economico e popolare.

Gli acquirenti, con l'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado contestavano al venditore l'applicazione di un prezzo di compravendita superiore rispetto a quello di cui alla suddetta convenzione, nonché il mancato integrale versamento del contributo erogato dalla Regione Emilia Romagna a titolo di cd. *'buono casa'* ex legge 17.02.1992, n.179, in corso di erogazione e dunque indeterminato, alla data del contratto preliminare di compravendita.

Gli attori chiedevano, altresì, la condanna del venditore al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti in conseguenza dei fatti dedotti in causa, ritenendo che il comportamento tenuto dallo stesso integrasse la fattispecie del reato di truffa o di appropriazione indebita.

Più in particolare, veniva stipulato dalla madre dell'attore un primo contratto preliminare con il costruttore - convenuto, individuato quale operatore autorizzato a realizzare gli alloggi nel Comune di San Giovanni in Marignano rientranti nell'ambito del programma regionale di erogazione di contributi in conto capitale e *'buoni casa'* da assegnare ai vari acquirenti degli immobili.

Nonostante la successiva stipula di un secondo preliminare con riferimento al medesimo immobile, da parte del figlio dell'attrice, per un importo inferiore, la madre deduceva di avere provveduto al pagamento in favore del venditore del maggior prezzo di cui al primo contratto preliminare, oltre ad un ulteriore somma per l'esecuzione di lavori sull'immobile.

Il venditore convenuto eccepiva, in primo luogo, il difetto di legittimazione

attiva dell'attrice ed in secondo luogo, deduceva di avere trattenuto il cd *'buono casa'* a titolo di corrispettivo per i lavori aggiuntivi dallo stesso eseguiti sull'immobile oggetto di compravendita e, con riferimento alla dedotta nullità del prezzo di compravendita con richiesta di restituzione dell'eccedenza rispetto a quanto stabilito dalla convenzione, sosteneva che la stipula del secondo contratto preliminare per un prezzo inferiore era stato richiesto dagli attori che altrimenti non avrebbero avuto accesso al finanziamento e che comunque il prezzo effettivo era più basso rispetto a quello indicato da parte attrice, essendo stato in parte versato a copertura del corrispettivo dei lavori aggiuntivi espressamente descritti ed indicati nel contratto preliminare.

Il Tribunale di Rimini dichiarava, anzitutto, la carenza di legittimazione attiva della madre dell'attore, atteso che le domande di restituzione afferivano al contratto di compravendita stipulato dal figlio, dovendosi viceversa ritenere il contratto preliminare stipulato dalla stessa prodromico rispetto al contratto definitivo stipulato dal figlio e le somme versate sintomatiche dell'intenzione di prenotare l'appartamento in suo favore.

Riteneva, pertanto, il giudice di primo grado che l'accordo tra il venditore e la madre dell'attore costituisse *"solo una 'puntuazione, atto cioè 'con funzione meramente storica e probatoria della fase di trattative' finalizzata semplicemente a 'documentare l'intesa raggiunta su alcuni punti, rinviando la conclusione del contratto al momento successivo nel quale si fosse raggiunto*

*l'accordo anche su altri (Cass.11429/92), fase precontrattuale regolata dall'art.1337 c.c.”.*

Il giudice di primo grado, inoltre, previa dichiarazione della simulazione relativa del prezzo di vendita dell'immobile, accoglieva la domanda di determinazione del corrispettivo sulla base dei parametri indicati in convenzione, con conseguente condanna del venditore alla restituzione delle somme percepite in eccesso nonché della parte del contributo regionale, cd *'buono casa'* indebitamente trattenuto dal venditore, non essendo emerso dall'istruttoria orale e dall'espletamento della CTU che i lavori aggiuntivi svolti sull'immobile potessero legittimare la mancata restituzione di tale somma all'acquirente.

Veniva, viceversa, rigettata la richiesta di condanna del convenuto al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti in conseguenza dei fatti indicati, non essendo emerse prove idonee a ritenere che i comportamenti posti in essere dal venditore – costruttore potessero integrare i reati di truffa o di appropriazione indebita.

Avverso la suddetta sentenza veniva proposto appello dal convenuto che veniva accolto limitatamente alla sola eliminazione della condanna al pagamento della rivalutazione monetaria sulle somme da restituire, con conferma, per il resto, delle decisioni assunte del giudice di prime cure.

Solo un cenno merita la circostanza per cui, nonostante con la sentenza di primo grado fosse stata dichiarata la carenza di legittimazione dell'attrice,

nell'ambito del giudizio di appello la stessa formulava appello incidentale senza avere previamente impugnato il capo suddetto, che pertanto era passato in giudicato, rendendo inammissibile l'impugnazione da parte della stessa.

La sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Bologna veniva nuovamente impugnata dal costruttore – venditore mediante ricorso per cassazione con quattro motivi, tre dei quali sostanzialmente inammissibili in quanto volti a sollecitare una diversa valutazione del materiale probatorio rispetto a quanto svolto dai giudici di merito ovvero in quanto denuncianti la violazione di una norma di diritto diversa da quella effettivamente applicata dalla Corte d'Appello.

L'unico motivo esaminato dalla Suprema Corte riguardava il vizio di omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa l'applicazione dell'art.10, u.c. della Convenzione per la cessione in proprietà di aree destinate ad edilizia residenziale, di tipo economico e popolare e comunque veniva anch'esso rigettato per ritenuta infondatezza, con condanna alle spese di lite e di un ulteriore importo, pari a quello del contributo unificato dovuto per il ricorso principale ex art.13 comma 1 *quater* del D.P.R. 30.05.2002, n.115.

### **Inserzione automatica di clausole ex art.1339 c.c. – individuazione delle fonti integrative.**

Per comprendere il ragionamento svolto dai giudici al fine di pervenire alla risoluzione del caso di specie, è necessario un preliminare inquadramento della fattispecie di cui all'art.1339 c.c., il quale, sotto la

rubrica *‘inserzione automatica di clausole’*, prevede espressamente che *“le clausole, i prezzi di beni o servizi, imposti dalla legge, sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti”*.

Secondo la dottrina prevalente l’art.1339 c.c. fa riferimento alle norme inderogabili di legge, il cui dettato si sostituisce alla eventuale difforme volontà delle parti, anche qualora non siano previste ulteriori sanzioni<sup>1</sup>.

Le norme imperative evocate dall’art.1339 c.c. sono quelle che tutelano un interesse generale prevalente su quello delle parti, o anche l’interesse di una delle parti contro la preminente forza contrattuale dell’altra<sup>2</sup>.

Anche la giurisprudenza di legittimità afferma che l’eterointegrazione deve trovare il suo fondamento in una legge formale o in un altro atto avente valore di legge in senso sostanziale o da esso richiamato tramite rinvio integrativo<sup>3</sup>.

E’ pertanto necessario chiarire se la convenzione stipulata dal costruttore con il Comune di San Giovanni in Marignano del 27.11.97, possa costituire una clausola imposta dalla legge idonea ad inserirsi di diritto nel contratto, anche in sostituzione delle

clausole difformi apposte dalle parti ai sensi del citato articolo.

Sul punto la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di affermare che *“ai sensi dell’art.35 l. n.865 del 1971 – che delega al consiglio comunale la fissazione dei criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi in materia di edilizia convenzionata – gli atti amministrativi relativi, in quanto emanati in forza della predetta delega legislativa, da questa direttamente traggono un carattere di imperatività, sicché devono ritenersi compresi nella previsione dell’art.1339 c.c., alla quale si collega quella dell’art.1419, comma 2, c.c., posto che la conseguenza tipica della difformità di una clausola negoziale da una norma imperativa è la sanzione della nullità della clausola stessa, la quale peraltro non importa nullità del contratto quando tale clausola sia sostituita di diritto da norme imperative”*<sup>4</sup>.

Anche il T.A.R. ha recentemente ribadito che *“la norma di cui all’art.35 è qualificata come disposizione legislativa avente natura inderogabile, idonea ad inserirsi automaticamente nel contenuto della convenzione, ai sensi dell’art.1339 c.c., al quale si collega l’art.1419 c.c., comma 2, in base al meccanismo della c.d. eterointegrazione del contenuto del contratto”*<sup>5</sup>.

Si può pertanto concludere, in linea con quanto statuito dai giudici di merito e di legittimità, che le previsioni di cui alla richiamata convenzione nella

---

(\*) Il presente contributo è stato oggetto di positiva valutazione da parte del Comitato Scientifico.

<sup>1</sup>MIRABELLI, Comm. Utet, 1984, 124; SCOGNAMIGLIO, Comm. SCIALOJA BRANCA, 1992, 231;

<sup>2</sup>BIANCA, Diritto Civile, III, Il contratto, Milano, 1997, 487;

<sup>3</sup>Cass. Civ., Sez. VI, 31 ottobre 2014 n.23184; conformi Cass. Civ., Sez.II, 10 febbraio 2010 n.3018, Cass. Civ., Sez.I, 30 luglio 2009 n.17746;

---

<sup>4</sup>Cass. Civ., Sez.II, 26 settembre 2016 n.18836, Guida al diritto 2017, 4, 64;

<sup>5</sup>T.A.R. Lombardia Brescia, Sez.I, 02 febbraio 2017, n.149, Foro Amm. 2017, 2, 342;

fattispecie in esame, venendo adottate ai sensi dell'art.35, comma 8 lett.e) legge 22 ottobre 1971 n.865, che delega al consiglio comunale la fissazione dei criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi in materia di edilizia convenzionata, assumono il carattere di norma imperativa.

Dottrina e giurisprudenza sono concordi nel ritenere che l'inserzione automatica di clausole costituisca una restrizione significativa del diritto di libertà economica consacrato all'art.41 Cost., di cui è espressione l'autonomia privata<sup>6</sup>, volta ad impedire che la stessa si ponga in contrasto con l'utilità sociale<sup>7</sup>.

Il suddetto principio è stato recentemente applicato dallo stesso Tribunale di Rimini che ha sancito il diritto del Comune ad ottenere quanto effettivamente speso per l'acquisizione delle aree e ciò anche nell'ipotesi in cui nessuna riserva in tal senso sia contenuta nella convenzione, ritenendo operante il meccanismo di inserzione automatica di clausole per l'integrazione del contratto prevista dall'art.1339 c.c., in relazione alla natura inderogabile dell'art.35 della L. 22.10.1971 n.865 che, in tema di copertura delle spese sostenute dall'ente pubblico per gli scopi in questione, fissa il principio del perfetto pareggio economico<sup>8</sup>.

Concordia vi è altresì sul fatto che l'inserzione incide sul rapporto e non sull'accordo, sicchè il contratto caratterizzato dalla sostituzione di

clausole non muta la sua natura negoziale e resta atto di autonomia privata<sup>9</sup>, con l'ulteriore conseguenza che l'eventuale violazione, a cura delle parti, degli obblighi imposti attraverso l'eterointegrazione del contratto determina responsabilità contrattuale e non aquiliana<sup>10</sup>.

Anche sotto tale profilo appare corretta la statuizione del giudice di primo grado, sostanzialmente confermata anche dalla Corte di Cassazione, laddove ha applicato al caso di specie le norme contrattuali relative alla simulazione parziale ed alla nullità parziale del contratto.

In proposito, infatti, è opportuno precisare che il caso in questione risultava complicato dalla circostanza della stipula di due contratti preliminari aventi ad oggetto il medesimo immobile, il primo concluso dalla madre e che recava l'indicazione del prezzo effettivamente pagato ed il secondo, seguito dal relativo rogito notarile di compravendita, stipulato dal figlio dell'attrice, che recava invece il prezzo di acquisto simulato.

Il giudice di primo grado ha, quindi, dovuto preliminarmente accertare quale fosse il prezzo effettivo corrisposto per l'acquisto dell'immobile in oggetto ed una volta stabilito, mediante la valutazione del materiale probatorio e l'espletamento di apposita CTU, finalizzata a determinare il prezzo massimo applicabile sulla base dei criteri stabiliti nella convenzione stipulata con il Comune di San

<sup>6</sup>Cass. Civ., Sez.I, 30 luglio 2009 n.17746 cit.;

<sup>7</sup>BIANCA,Diritto Civile, III, Il contratto, Milano, 1997, 486;

<sup>8</sup>Tribunale Rimini, 11 aprile 2017, n.406;

<sup>9</sup>SANTORO PASSARELLI, Dottrine generali del diritto civile, Napoli rist., 1985;

<sup>10</sup>Cass. Civ., Sez.I, 14 aprile 2004 n.7069, *Giust. Civ. Mass.* 2004, 4, *Foro Amm.* CDS 2004, 1031; Cass. Civ., 18 maggio 1994 n.4869;

Giovanni in Marignano, che il costruttore – venditore aveva applicato un prezzo maggiore rispetto a quello consentito, ha dichiarato la nullità parziale del contratto di compravendita ai sensi dell'art.1419 c.c. e l'automatica inserzione della clausola con il prezzo determinato secondo i criteri legislativamente previsti, ex art.1339 c.c..

Un'ulteriore deduzione, che ha contribuito a complicare lo svolgimento del procedimento, è rappresentata dall'eccezione, sollevata dal convenuto nel corso del procedimento di primo grado, di avere trattenuto le maggiori somme ricevute, rispetto al prezzo massimo applicabile, a titolo di lavori aggiuntivi svolti sull'immobile in questione.

Tuttavia, l'istruttoria ha escluso, sulla base delle risultanze della CTU, che l'importo dovuto dall'acquirente per i lavori aggiuntivi superasse l'importo ulteriore che a tale specifico titolo aveva corrisposto al costruttore la madre dell'attore.

Dai suddetti accertamenti di fatto è derivata la condanna del venditore alla restituzione del maggior corrispettivo versato e di parte del cd. *'buono casa'*, indebitamente trattenuto dallo stesso.

La dottrina ritiene che, qualora sia pattuito, come nel caso in questione, un prezzo superiore rispetto a quello imposto, è ammessa la ripetizione della misura eccedente indebitamente corrisposta rispetto al prezzo legale<sup>11</sup>, mentre la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di affermare che l'inosservanza dei prezzi massimi

colpisce di illiceità il solo sovrapprezzo, rimanendo integri tutti gli altri elementi del contratto, sicché è possibile la ripetizione dell'eccedenza, non trattandosi di stipulazioni contrarie al buon costume<sup>12</sup>.

**Definizione del contrasto giurisprudenziale relativo alla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione nei passaggi di proprietà – Corte di Cassazione a Sezioni Unite, sentenza n.18135 del 16.09.15.**

I tre gradi di giudizio si sono svolti in un lasso di tempo che va dal 2001, anno di introduzione del giudizio di primo grado all'anno 2018, in cui è stata emessa la pronuncia della Suprema Corte.

In tale periodo, il panorama giurisprudenziale relativo all'argomento in commento, pur presentandosi relativamente costante con riferimento ai principi sopra enunciati, per altri aspetti ha visto schierarsi orientamenti difformi.

Più in particolare, infatti, si segnala l'intervento delle Sezioni Unite della Suprema Corte con riferimento alla problematica dell'estensione del vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile costruito in regime di edilizia agevolata anche ai successivi sub-acquirenti e non solo al concessionario<sup>13</sup>.

La suddetta pronuncia si inserisce nel solco delle pregresse interpretazioni giurisprudenziali.

<sup>11</sup>BIANCA, Diritto Civile, III, Il contratto, Milano, 1997, 485; SCOGNAMIGLIO, Comm. SCIALOJA BRANCA, 1992, 234;

<sup>12</sup>Cass. Civ., Sez.III, 2 agosto 1997 n.7165, *Giust Civ. Mass.* 1997, 1312;

<sup>13</sup>Cass. Civ., Sez. Un., 16 settembre 2015 n.18135, *Rivista del Notariato* 2015, 5, II, 1069;

Un primo orientamento più liberista, volto a valorizzare l'autonomia contrattuale delle parti, quale principio informatore in generale in materia, era pervenuto alla conclusione che sia i divieti di alienazione che i criteri normativi di determinazione del prezzo (o del canone di locazione) fossero applicabili solo al primo degli aventi causa e cioè al costruttore titolare di una concessione e non ai successivi sub-acquirenti<sup>14</sup>.

Da ciò discendeva l'insussistenza del vincolo del prezzo massimo di vendita una volta scaduto il termine di inalienabilità e, comunque, della non riferibilità dello stesso alle vendite successive alla prima.

A tale orientamento se ne è contrapposto un altro, di segno opposto, alla stregua del quale la disciplina vincolistica promanerebbe direttamente da norme imperative, anche se per mezzo di convenzioni tra Comune e concessionario. Secondo tale orientamento, la violazione delle norme relative al prezzo c.d. calmierato per la vendita degli alloggi, determinerebbe la nullità parziale delle convenzioni stipulate tra l'Ente concedente ed il concessionario ex art.1418 c.c. alle quali sarebbe inserito automaticamente il vincolo del corrispettivo imposto dalla legge ex art.1339 c.c. e 1419 comma 2 c.c..

A questo secondo indirizzo aderiva sia la corte territoriale nel pronunciare la

sentenza impugnata sia il Collegio remittente<sup>15</sup>.

I giudici di legittimità, al fine della risoluzione del suddetto contrasto giurisprudenziale, hanno ritenuto che fosse dirimente quanto disposto dall'art.31 comma 49 bis della L. 448 del 1998 così come introdotto dal d.l. 70/2011, con cui è stata concessa la facoltà di rimuovere i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione nell'ambito dei programmi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).

Se tale norma non fosse riferita anche ai trasferimenti successivi al primo sarebbe priva di ragion d'essere.

Le Sezioni Unite hanno affermato che il venir meno del divieto di alienare<sup>16</sup> non implica l'automatica soppressione del vincolo sul prezzo massimo di cessione che segue indefinitamente il bene a titolo di onere reale nei successivi passaggi di proprietà, fino a quando non interviene una apposita convenzione pubblica e trascritta che lo elimina.

I presupposti affinché il divieto di alienare possa venire meno sono i seguenti: 1) che siano decorsi almeno cinque anni dal primo trasferimento; 2) vi sia la richiesta del singolo proprietario; 3) la determinazione della

---

<sup>15</sup> Cass. Civ., Sez.II, 4 luglio 2014 n.15406, ord., *Dir. Civ. contemporaneo*, luglio /settembre 2014, nota N. SCIARRATTA, *Rimessa alle Sezioni Unite la questione del prezzo massimo di cessione di immobili costruiti in regime di 'edilizia convenzionata e agevolata': la scadenza del vincolo quinquennale di inalienabilità determina il venir meno anche di quello relativo alla determinazione del prezzo?*

<sup>16</sup> I limiti alla inalienabilità previsti dall'art.35 L. n.865/1971 sono stati abrogati dall'art.23, comma 2 L. n. 179/1992 (cfr. CASU, *L'edilizia residenziale pubblica nell'attività notarile*, Roma, 2010, 143 ss).

percentuale del corrispettivo sia calcolata in base a parametri legali da parte del Comune.

Dalla suddetta disposizione si evince, pertanto, che il vincolo non è soppresso automaticamente al venire meno del divieto di alienare, ma, in assenza di convenzione *ad hoc*, segue il bene nei successivi passaggi a titolo di onere reale con efficacia indefinita ed è quindi opponibile anche ai singoli sub-acquirenti.

Il principio di diritto elaborato dalla Suprema Corte a Sezioni Unite è stato successivamente applicato in una recente sentenza della Corte di Cassazione, secondo cui *“il vincolo del prezzo massimo di cessione degli alloggi costruiti ex art.35 legge n.865/1971, sulla base di convenzioni per la cessione di aree in diritto di superficie, ovvero per la cessione del diritto di proprietà [...], qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione, ex art.31, comma 49 bis, legge 448/1998, segue il bene, a titolo di onere reale, in tutti i successivi passaggi di proprietà, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti ed impedire operazioni speculative di rivendita; in tal caso, pertanto, la clausola negoziale contenente un prezzo difforme da quello vincolato è affetta da nullità parziale e sostituita di diritto, ex art.1419 comma 2 e 1339 c.c., con altra contemplante il prezzo massimo determinato in forza della originaria convenzione di cessione”*<sup>17</sup>.

### **Questione della necessaria preesistenza della norma rispetto al contratto – ammissibilità della sostituzione nell’ambito di una proposta contrattuale – annullabilità per errore.**

Il caso in questione concerneva l’applicazione di una norma imperativa preesistente rispetto alla stipula del contratto, mentre, in merito all’applicabilità della disposizione di cui all’art.1339 c.c. con riferimento all’ipotesi in cui la norma imperativa sia sopravvenuta alla genesi del contratto, per completezza, si rileva che sussistono orientamenti discordanti sia nell’ambito della dottrina, che tra quest’ultima e la giurisprudenza.

Mentre la dottrina è divisa tra chi ritiene l’applicabilità della richiamata disposizione solo con riferimento a norme imperative preesistenti al contratto, ritenendo che la sopravvenuta difformità si risolva in una causa di nullità del contratto ai sensi dell’art.1419 comma 1 c.c.<sup>18</sup> e chi ne estende l’applicabilità anche nel caso di norma imperativa susseguente alla formazione del contratto<sup>19</sup>, la giurisprudenza propende per l’operatività, anche rispetto alle norme sopravvenute, e ciò con particolare riferimento ai rapporti contrattuali di durata, laddove la sopravvenuta clausola imperativa sostituisce o integra per l’avvenire, cioè per la residua durata del contratto, la clausola difforme, relativamente agli effetti che

<sup>17</sup>Cass. Civ., Sez.II, 4.12.17, n.28949, *Diritto & Giustizia* 2017 (nota EMANUELE BRUNO);

<sup>18</sup>MESSINEO, voce Contratto (diritto privato), in *Enc. Dir.*, Milano, 1961, 939, 944;

<sup>19</sup>SCOGNAMIGLIO, in *Comm. SCIALOJA BRANCA*, 1992, 234;

il contratto dovrà produrre e non ha ancora prodotto<sup>20</sup>.

Gli approdi di dottrina e giurisprudenza divergono anche con riferimento alla sostituzione nell'ambito di una proposta contrattuale in quanto, se da un lato la dottrina ammette l'inserzione automatica anche nell'ambito della proposta, giungendo pertanto a considerare valida ed efficace l'accettazione della proposta che, discostandosi da questa, faccia riferimento al prezzo fissato dalla legge cogente, un arresto giurisprudenziale sostiene che un'accettazione difforme dalla proposta equivale a nuova proposta ed impedisce in ogni caso la conclusione del contratto<sup>21</sup>.

Anche con riferimento all'ulteriore questione dell'annullabilità del contratto per asserito errore di diritto, da un lato, la dottrina è divisa tra chi la ammette a fronte della dimostrazione dell'ignoranza della norma cogente e chi ritiene che la sostituzione operi a prescindere dalla consapevolezza delle parti circa il rischio della sostituzione<sup>22</sup>, mentre secondo la Suprema Corte l'errore in cui sia incorsa una parte circa l'esistenza di una clausola cogente difforme dalla pattuizione privata non rileva come errore di diritto e non legittima perciò l'azione di annullamento del contratto per vizio del consenso<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup>Cass. Civ., Sez.III, 26 gennaio 2006 n.1689; *Giur. It.* 2007, 5, 1149 (nota PUGLIESE); conforme Cass Civ, 25 febbraio 2005 n.4092; Cass. Civ., 28 novembre 2003 n.18234;

<sup>21</sup>Cass. Civ., Sez.I, 23 gennaio 1978 n.298, *Giur. It.* 1979, I, 1, 147 (nota) ;

<sup>22</sup>BIANCA, opera cit, 487

<sup>23</sup>Cass., n.645/1999; Cass.11032/1994; Cass. n.3293/1983;