

## LE GARANZIE PER L'ACQUIRENTE NELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE di Riccardo Redivo

### LE GARANZIE PER L'ACQUIRENTE NELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE di Riccardo Redivo

#### La normativa e l'ultima giurisprudenza

##### a) La normativa codicistica

La normativa del codice civile, come è noto, tutela gli acquirenti degli immobili con numerose disposizioni (in particolare con le numerose disposizioni previste dagli artt. da 1478 a 1495 del codice civile).

Il tema, spesso complesso, è molto rilevante sotto il profilo pratico, data la notevole frequenza di controversie che sorgono tra le parti dopo la conclusione dei contratti di compravendita immobiliare in relazione soprattutto ai vizi (soprattutto se non apparenti) dell'immobile venduto ed alle altre numerose garanzie applicabili a favore dell'acquirente del bene.

E' utile e necessario all'uopo esaminare sia la disciplina codicistica, onde consentire al lettore e, in genere, ai soggetti direttamente interessati, di avere una visione completa della normativa attinente alla problematica trattata, sia i più recenti orientamenti giurisprudenziali relativi al diritto degli acquirenti ad ottenere un congruo risarcimento del danno patito per vizi del bene comperato ovvero ad una riduzione del prezzo causato sia dalle violazioni della normativa urbanistica ed edilizia, sia ed anche sotto il profilo dell'evizione con riguardo alle pretese di terzi sulla cosa compravenduta. Il legislatore ha previsto, anzitutto, nel caso di **vendita di cosa altrui** (art. 1478 c.c.) che, ove il contratto, al momento della sua conclusione, non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore, il quale ne acquista la proprietà nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa. Lo stesso, peraltro, può chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'**art. 1479 c.c.** (titolato "**Buona fede del compratore**") se, quando l'ha concluso, ignorava che il venditore non fosse proprietario della cosa finché il proprietario non ne avesse fatto acquistare la proprietà.

Ove, poi, l'immobile fosse solo in parte di proprietà altrui (**art. 1480 c.c.**), l'acquirente può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno, quando deve ritenersi che non avrebbe acquistato il bene senza la parte di cui non era divenuto proprietario (altrimenti può solo richiedere, oltre al risarcimento del danno, una riduzione del prezzo).

Il compratore, comunque, può sospendere il pagamento del prezzo quando ha ragione di temere che la cosa o una parte di essa possa essere rivendicata da terzi, salvo che il venditore presti idonea garanzia e ciò purchè il pericolo gli fosse stato noto al tempo della vendita (**art. 1481 c.c.**). Ed ancora può sosporre ove la cosa venduta risulta gravata da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro non dichiarati dal venditore e dallo stesso compratore ignorati. Può, altresì, far fissare dal giudice una data al termine della quale, se la cosa non è liberata, il contratto si risolve, con l'obbligo del venditore di risarcire il danno ai sensi dell'art. 1479 cit. (**art. 1482 c.c.**, ove si esclude la risoluzione del contratto ove il vizio era,

## LE GARANZIE PER L'ACQUIRENTE NELLA COMPROVENDITA IMMOBILIARE di Riccardo Redivo

al momento della vendita, noto all'acquirente).

Gli art. 1483 e 1484 c.c., poi, riguardano rispettivamente l'evizione totale e quella parziale della cosa, stabilendo che se l'acquirente subisce l'evizione totale dell'immobile a causa di diritti fatti valere da un terzo su di essa, il venditore è tenuto a risarcirlo del danno subito ex art. 1479, I comma c.c., mentre, nella seconda ipotesi, (evizione parziale) s'applicano gli artt. 1479, II comma e 1480 c.c..

L'art. 1485 c.c., poi, prevede che il compratore, convenuto in giudizio da un terzo che pretende di avere diritti sul bene venduto, deve chiamare in causa il venditore e che, qualora non lo faccia e sia condannato con sentenza passata in giudicato, perde il diritto alla garanzia ove il venditore provi che esistevano ragioni sufficienti per far respingere la domanda, mentre l'art. 1486 c.c. stabilisce una responsabilità limitata del venditore qualora abbia evitato l'evizione della cosa pagando una somma di denaro, liberandosi così di tutte le conseguenze della garanzia (comportando questa il rimborso della somma pagata, degli interessi e di tutte le spese).

Gli artt. 1487 e 1488 c.c., poi, riguardano le modifiche e l'esclusione convenzionale della garanzia e dei loro effetti, autorizzando le parti ad aumentare o diminuire la garanzia o diminuirne gli effetti ovvero a pattuire che il venditore non sia soggetto ad alcuna garanzia, ma, in quest'ultima ipotesi, questi resta sempre tenuto per evizione dovuta ad un fatto suo proprio, essendo nullo ogni patto contrario.

Quando è esclusa la garanzia non s'applicano gli artt. 1479 e 1480 c.c. e il compratore può pretendere dal venditore solo la restituzione del prezzo pagato e il rimborso delle spese, restando quest'ultimo esente dall'obbligo, quando la vendita è stata convenuta a rischio e pericolo del compratore.

L'ipotesi di immobile gravato da oneri o da diritti reali o personali non apparenti, prevista dall'art. 1489 c.c. per le pretese di terzi che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati in contratto, stabiliscono che il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può chiedere la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo ai sensi dell'art. 1480 c.c.

Gli artt. da 1490 a 1492 c.c., poi trattano i vizi della cosa compravenduta: la prima norma, in particolare, dispone che il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso al quale è destinata o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore e che non ha effetto il patto con cui si esclude o limiti la garanzia se il venditore, in mala fede, abbia taciuto al compratore i vizi della cosa venduta. Il successivo art. 1491 c.c., poi, dispone che la garanzia non è dovuta se, al momento del contratto, il compratore conosceva i vizi della cosa ovvero se questi erano facilmente riconoscibili (purchè il venditore non abbia dichiarato, in sede di trattative o di conclusione del contratto di vendita, che la cosa era immune da vizi). L'art. 1492 c.c., infine, stabilisce che, nei casi di cui all'art. 1490 l'acquirente può

## LE GARANZIE PER L'ACQUIRENTE NELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE di Riccardo Redivo

scegliere se domandare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo (scelta irrevocabile se fatta con domanda giudiziale), salvo che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione. Nel caso, inoltre, in cui la cosa sia perita in conseguenza dell'esistenza dei vizi, logicamente il compratore ha diritto alla risoluzione del contratto, mentre se è perita per caso fortuito o per colpa dello stesso compratore o se questi l'ha alienata o trasformata, va escluso un suo diritto alla riduzione del prezzo.

Le altre norme (artt. da **1493 a 1495 c.c.**) riguardano rispettivamente gli effetti della **risoluzione del contratto** (per cui il venditore deve restituire il prezzo e rimborsare al compratore le spese e i pagamenti legittimamente fatti per la vendita, mentre il venditore ha diritto alla restituzione della cosa, ove questa non sia perita in conseguenza dei vizi e **del risarcimento del danno** (il venditore è tenuto ad esso, se non prova di aver ignorato senza colpa i vizi della cosa), dovendo anche risarcire il compratore dei danni derivati dai vizi della cosa).

Infine, va sottolineata l'importanza dell'**art. 1495 c.c.**, soprattutto sotto il profilo processuale, essendo prevista la decadenza dal diritto alla garanzia per il compratore che non denunzi entro 8 giorni dalla scoperta i vizi al venditore, salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge (denuncia non necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o lo ha occultato). L'azione, peraltro, si prescrive in un anno dalla consegna, ma il compratore, convenuto per l'esecuzione del contratto può sempre far valere la garanzia, purchè il vizio della cosa sia stato denunciato entro 8 giorni dalla scoperta e prima del decorso dell'anno dalla consegna.

### b) I più recenti orientamenti giurisprudenziali sulla normativa analizzata

Non sembra inutile esaminare la più recente giurisprudenza della Suprema Corte in ordine al tema trattato, che consente di chiarire meglio i principi di cui alla normativa sopra riportata, attraverso le massime in tema di garanzie per l'acquirente di immobile (dovute o meno dal venditore).

Il giudice di legittimità, in particolare, si è espresso sulla prova dell'esistenza di pesi ed oneri da fornirsi dall'acquirente; sulla precedente violazione di norma urbanistiche da parte del venditore e sull'ipotesi di difformità dell'immobile perché edificato in violazione della concessione edilizia.

Si è affermato, in particolare che: "*In tema di compravendita immobiliare, solo dopo che l'acquirente abbia visto accertata l'esistenza del peso ed onore sul bene (nella specie in relazione alla non potenzialità edificatoria del terreno) scatta la garanzia contrattuale e il termine per esercitare l'azione ex art. 1489 c.c., per cui il termine medesimo decorre non dalla conclusione del contratto, ma dal passaggio in giudicato della sentenza*" (Cass. 18 agosto 2022 n. 24900)

Ed ancora si è detto che "*in tema di compravendita, se l'acquisto abbia riguardato un immobile per l'edificazione di un fabbricato, attuabile sotto il profilo urbanistico, in virtù di*

## LE GARANZIE PER L'ACQUIRENTE NELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE di Riccardo Redivo

*progetto ceduto dal venditore, la sopravvenuta irrealizzabilità dell'edificio, conseguente ad azioni ripristinatorie proposte da terzi per violazione delle norme sulle distanze, non costituisce violazione dell'impegno traslativo del diritto di proprietà sulla cosa venduta, né, dunque, consente l'applicazione della disciplina sulla garanzia per l'evizione parziale (non trattandosi di vendita di cosa altrui ex art. 1480 c.c.), né quella sulla garanzia per di cosa gravata da oneri e diritti reali di godimento non apparenti di terzi (la quale riguarda la diversa ipotesi di cosa venduta come libera, ma che poi risulti gravata da alcuno dei pesi anzidetti ex art. 1489 c.c.), ma può piuttosto integrare il difetto di qualità promesse o essenziali ai sensi dell'art. 1497 c.c., la cui domanda rientra nella disciplina degli adempimenti contrattuali (Cass. 6 luglio 2022 n. 21441).*

Sempre in tema di difformità dalla concessione edilizia, si è chiarito che “*Gli acquirenti di un immobile edificato in difformità dalla stessa, che abbiano chiesto ed ottenuto la sanatoria ai sensi dell'art. 31 della nota legge n. 47/1985 relativa al condono edilizio, quali proprietari dell'immobile possono agire giudizialmente per la riduzione del prezzo ai sensi degli artt. 1490 e 1492 c.c., ma non anche esercitare il diritto di rivalsa ex art. 6 della legge n. 47/1985 cit. qualora le lamentate difformità non risultino essenziali o totali rispetto alla rilasciata concessione*” (Cass. 28 aprile 2021 n. 11211).

In ordine alla domanda di rivendica proposta nei confronti del venditore dall'acquirente convenuto ed alla domanda di manleva avanzata da quest'ultimo verso il proprio alienante, costituente una garanzia propria, la Cassazione ha affermato che “*il nesso che si instaura tra le due domande giustifica, in linea di principio, la conservazione del litisconsorzio instaurato in primo grado, ai sensi dell'art. 331 c.p.c., che s'applica anche alle cause tra loro dipendenti, per cui ove venga accolta la domanda di garanzia proposta dall'acquirente convenuto verso il terzo alienante, il giudice dovrà condannare quest'ultimo a rifondere le spese di lite in favore sia in favore sia dell'attore che del convenuto*” (Cass. 2 agosto 2022 n. 23904).

Sulla responsabilità del **notaio incaricato di redigere un contratto di compravendita immobiliare**, il giudice di legittimità ha affermato che “*questi è tenuto a compiere le attività preparatorie necessarie al conseguimento del risultato pratico voluto dalle parti, risultando tra i suoi doveri anche l'obbligo di consiglio o dissuasione, la cui omissione è fonte di responsabilità per violazione delle clausole di generali di buona fede oggettiva e correttezza ex artt. 1175 e 1375 c.c., quali criteri determinativi ed integrativi della prestazione contrattuale, che impongono il compimento di quanto utile e necessario alla salvaguardia degli interessi della parte*” (Cass. 4 marzo 2022 n. 7185).

Con riguardo ad una vendita di immobile non conforme alla normativa urbanistica ed al diritto del compratore ad un risarcimento del danno la giurisprudenza ha ritenuto che “*in tema di bene gravato da diritti o da oneri non apparenti e non dichiarati dal venditore nel contratto che ne diminuiscano il libero godimento, non può sottrarsi alla garanzia prevista dall'art. 1489 c.c. il venditore di un immobile non conforme alla normativa urbanistica che tali diritti ed oneri abbia taciti, salvo non provi che la controparte ne aveva effettiva conoscenza, mentre ai fini della*

## LE GARANZIE PER L'ACQUIRENTE NELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE di Riccardo Redivo

*condanna del predetto venditore al risarcimento del danno non necessita la sua malafede, essendo sufficiente che questi versi in colpa” Cass. 9 luglio 2020 n. 14595).*

Infine, sulla garanzia per la vendita esaminata, ha ben chiarito la Corte che “*Qualora l’immobile venduto risulti costruito in violazione delle limitazioni legali della proprietà, la pretesa del proprietario del fondo confinante diretta ad ottenere il rispetto di tali limitazioni può concretare un’ipotesi riconducibile, alternativamente, alla garanzia per evizione ai sensi degli artt. 1483 e 1484 c.c. ovvero alla garanzia di cui all’art. 1489 c.c., secondo che dall’accoglimento della domanda derivi, in tutto o in parte, la perdita della cosa venduta (nella specie, a seguito della totale o parziale demolizione dell’edificio costruito a distanza illegale) ovvero discenda solo una restrizione del godimento del bene, il quale però risulti integro nella sua identità strutturale, con la conseguenza che il corrispondente diritto del compratore resta soggetto ai relativi termini di prescrizione, decorrenti non dalla conclusione del contratto, ma dal passaggio in giudicato dalla sentenza definitiva sull’evizione o sulla sussistenza della minore garanzia della cosa venduta,* (Cass. 21 dicembre 2012 n. 23818).

Riccardo Redivo