

Vendita - Obbligazioni del venditore

Vendita di un fondo - Accesso al bene alienato - "Qualitas fundi" - Obbligo del venditore di garantire l'accessibilità - Sussistenza - Fondamento - Interclusione dovuta a forza maggiore o fatto del terzo - Rilevanza al fine di escludere la garanzia del venditore - Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 12265 del 17/07/2012

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 12265 del 17/07/2012

In caso di compravendita, il venditore deve garantire la dotazione di un accesso al fondo alienato, idoneo al relativo uso civile, agricolo o industriale del bene, costituendo l'accessibilità una "qualitas fundi" rientrante fra gli effetti naturali del contratto, in base alle regole dettate dagli artt. 1490 e seguenti cod. civ., senza che la stessa parte venditrice possa sottrarsi dall'assicurare in concreto detta garanzia, ascrivendo l'interclusione a forza maggiore o fatto del terzo.

Ne consegue che, ove l'accesso del fondo alienato alla via pubblica sia costituito da una strada comunale dismessa ed in stato tale da non poter più servire al transito, non ha rilievo, al fine di escludere l'interclusione quanto alla garanzia in parola, la circostanza, di valenza pubblicistica, che l'ente proprietario non abbia mai adottato un formale provvedimento di declassificazione.