

Vendita - "actio quanti minoris" - Garanzia ex art. 1489 c.c. – Responsabilità del venditore – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 22363 del 26/09/2017

Cause di esclusione – Natura apparente del peso ovvero trascrizione o menzione del titolo costitutivo del peso nell'atto di trasferimento - Clausola generica o di mero stile – Sufficienza – Esclusione - Fattispecie

Nella vendita di cosa gravata da onere reale, la responsabilità del venditore, ex art. 1489 c.c., è esclusa solo nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa oppure si tratti di onere apparente ovvero trascritto o espressamente menzionato nell'atto di trasferimento dell'immobile al terzo, non essendo a tal fine sufficiente una clausola generica o di mero stile. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che non aveva ritenuto sussistente la responsabilità del venditore, per essere il bene alienato asservito ad uso pubblico di parcheggio, non risultante dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita, in presenza di una clausola contrattuale in virtù della quale l'acquisto era da ritenersi pattuito con tutte le servitù passive).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 22363 del 26/09/2017