

L'inadempimento del venditore; i rimedi del compratore

lezione del 5 maggio 2012

S. Cherti – S. Bulgarelli

ART. 1492 Cod. Civ.

• In tema di compravendita, l'impegno del venditore di eliminare i vizi che rendano il bene inidoneo all'uso cui è destinato (ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore economico) di per sé non dà vita ad una nuova obbligazione estintiva — sostitutiva (novazione oggettiva: art. 1230 cod. civ.) dell'originaria obbligazione di garanzia (art. 1490 cod. civ.), ma consente al compratore di non soggiacere ai termini di decadenza ed alle condizioni di cui all'art. 1495 cod. civ., ai fini dell'esercizio delle azioni (risoluzione del contratto o riduzione del prezzo) previste in suo favore (art. 1492 cod. civ.), sostanziosamente tale impegno in un riconoscimento del debito, interruttivo della prescrizione (art. 2944 cod. civ.); infatti, solo in presenza di un accordo delle parti (espreso o «per facta concludentia»), il cui accertamento è riservato al giudice di merito, inteso ad estinguere l'originaria obbligazione di garanzia e a sostituirla con una nuova per oggetto o titolo, l'impegno del venditore di eliminare i vizi dà luogo ad una novazione oggettiva. — **Cass. Sez. Un., sent. 13294 del 21-6-2005.**

• Nel contratto preliminare di vendita, nel caso che la cosa sia affetta da vizi, il promissario acquirente che non voglia domandare la risoluzione, del contratto, può agire contro il promittente per l'adempimento, chiedendo, anche disgiuntamente dall'azione prevista dall'art. 2932 cod. civ., l'eliminazione dei vizi, oppure, in alternativa, la riduzione del prezzo; tali due azioni, infatti, mirando entrambe ad assicurare, in modo alternativo tra loro, il mantenimento dell'equilibrio del rapporto economico di scambio previsto dai contraenti, costituiscono mezzi di tutela di carattere generale che, in quanto tali, devono ritenersi utilizzabili anche per il contratto preliminare, non rinvenendosi nel sistema positivo, né, in particolare, nel disposto dell'art. 2932 cod. civ., ragioni che impediscano di estendere anche a tale tipo di contratto la tutela stabilita a favore della parte adempiente dai principi generali in tema di contratti a prestazioni corrispettive. — **Cass. sent. 26943 del 15-12-2006.**

• In tema di contratto preliminare, la consegna della cosa effettuata prima della stipula del contratto definitivo non determina la decorrenza dei termini previsti dall'art. 1495 cod. civ. per fare valere la garanzia per i vizi non conosciuti, atteso che l'onere della tempestiva denuncia presuppone il trasferimento del diritto. Pertanto, nel caso in cui la cosa risulti affetta da vizi non considerati al momento della stipula del preliminare, il promissario acquirente anticipatamente immesso nella disponibilità materiale del bene può non soltanto agire in risoluzione del contratto — perché l'obbligo assunto dal promittente venditore è quello di trasferire l'immobile esente da vizi che lo rendano inidoneo o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore — ma, di fronte al rifiuto del venditore di stipulare, può anche optare per l'adempimento in forma specifica ex art. 2932 cod. civ., agendo contemporaneamente con l'azione di riduzione del corrispettivo senza che a detta facoltà possano essere opposte la decadenza o la prescrizione. — **Cass. sent. 3383 del 15-2-2007.**

• Nel contratto di compravendita, qualora il bene in oggetto presenti dei vizi che ne determinano la diminuzione del valore in relazione alla minore utilità che dal medesimo si può trarre, il compratore, esercitando l'"*actio quanti minoris*", ha diritto di chiedere una diminuzione del prezzo pattuito in una percentuale pari a quella rappresentante la menomazione che il valore effettivo della cosa consegnata subisce a causa dei vizi, in modo tale da essere posto nella situazione economica equivalente a quella in

cui si sarebbe trovato se la cosa fosse stata immune da vizi (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che - in relazione all'acquisto di un'area fabbricabile in vista della costruzione di un supermercato, risultata occupata da un'ingente quantità di rifiuti solidi - aveva provveduto a ridurre il prezzo di acquisto in misura pari al costo sopportato dalla società acquirente per la bonifica del sottosuolo dalla discarica). — **Cass. sent. 12852 del 21-5-2008.**

ART. 1494 Cod. Civ.

- In tema di vendita, la riconoscibilità del vizio (equiparata alla conoscenza) esclude il sorgere della garanzia cosicché l'acquirente non può ottenere né la risoluzione del contratto né la riduzione del prezzo, né, conseguentemente, il risarcimento del danno previsto dall'art. 1494 cod. civ.. Il giudizio sulla conoscibilità del vizio costituisce apprezzamento di fatto che, se adeguatamente e logicamente motivato, si sottrae al sindacato di legittimità. — **Cass. sent. 3644 del 16-2-2007.**

- L'azione di risarcimento dei danni proposta, ai sensi dell'art. 1494 cod. civ., dall'acquirente non si identifica né con le azioni di garanzia di cui all'art. 1492 cod. civ., né con l'azione di esatto adempimento. Infatti, mentre la garanzia per evizione opera anche in mancanza della colpa del venditore, onde eliminare, nel contratto, lo squilibrio tra le attribuzioni patrimoniali determinato dall'inadempimento del venditore, l'azione di risarcimento danni che presuppone di per sé la colpa di quest'ultimo, consistente nell'omissione della diligenza necessaria a scongiurare l'eventuale presenza di vizi nella cosa, può estendersi a tutti i danni subiti dall'acquirente, non solo quindi a quelli relativi alle spese necessarie per l'eliminazione dei vizi accertati, ma anche a quelli inerenti alla mancata o parziale utilizzazione della cosa o al lucro cessante per la mancata rivendita del bene. Da ciò consegue, fra l'altro, che tale azione si rende ammissibile in alternativa ovvero cumulativamente con le azioni di adempimento in via specifica del contratto, di riduzione del prezzo o di risoluzione del contratto medesimo. — **Cass. sent. 5202 del 7-3-2007.**

- Nel contratto di vendita, il termine annuale di prescrizione per l'esercizio dell'azione redibitoria e dell'azione risarcitoria conseguente all'inadempimento, decorre dalla data della consegna e non può farsi coincidere con la data di stipula del contratto in mancanza della prova della coincidenza temporale tra le due date, spettando a chi eccepisce la prescrizione l'onere della prova in ordine alla individuazione temporale del «dies a quo». — **Cass. sent. 2797 del 6-2-2008.**

- In materia di compravendita, in caso di inadempimento del venditore, oltre alla responsabilità contrattuale da inadempimento o da inesatto adempimento, è configurabile anche la responsabilità extracontrattuale del venditore stesso, qualora il pregiudizio arrecato al compratore abbia leso interessi di quest'ultimo che, essendo sorti al di fuori del contratto, hanno la consistenza di diritti assoluti; diversamente, quando il danno lamentato sia la conseguenza diretta del minor valore della cosa venduta o della sua distruzione o di un suo intrinseco difetto di qualità si resta nell'ambito della responsabilità contrattuale, le cui azioni sono soggette a prescrizione annuale (nella specie, la domanda di risarcimento danni aveva ad oggetto le spese sostenute per il filtraggio ed il re-imbottigliamento del vino destinato ad un cliente estero - determinate dalla inidoneità dei tappi consegnati all'attore - proposta da una società vinicola nei confronti di un sugherificio, a seguito della consegna di una partita di tappi difettosi). — **Cass. sent. 11410 del 8-5-2008.**

- Nel contratto di compravendita, qualora il bene in oggetto presenti dei vizi che ne determinano la diminuzione del valore in relazione alla minore utilità che dal medesimo si può trarre, il compratore,

esercitando l'"*actio quanti minoris*", ha diritto di chiedere una diminuzione del prezzo pattuito in una percentuale pari a quella rappresentante la menomazione che il valore effettivo della cosa consegnata subisce a causa dei vizi, in modo tale da essere posto nella situazione economica equivalente a quella in cui si sarebbe trovato se la cosa fosse stata immune da vizi (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che - in relazione all'acquisto di un'area fabbricabile in vista della costruzione di un supermercato, risultata occupata da un'ingente quantità di rifiuti solidi - aveva provveduto a ridurre il prezzo di acquisto in misura pari al costo sopportato dalla società acquirente per la bonifica del sottosuolo dalla discarica). — **Cass. sent. 12852 del 21-5-2008.**

- La trasformazione, da parte del compratore, della cosa acquistata, con conseguente obiettiva impossibilità di restituirla, non è di per sé sufficiente a precludergli l'azione di risoluzione contrattuale per vizi ai sensi dell'art. 1492, terzo comma, cod. civ., occorrendo, a tal fine, che quel comportamento evidenzi univocamente che l'acquirente, cosciente dei vizi, abbia inteso accettare la cosa, così rinunciando alla maggiore tutela dell'azione risolutoria rispetto a quella di riduzione del prezzo; tanto vale a maggior ragione con riguardo all'azione di risarcimento dei danni di cui all'art. 1494 cod. civ., che è azione distinta da quella di risoluzione del contratto e di riduzione del prezzo di cui all'art. 1492 cod. civ., non soggetta, quindi, alle preclusioni di cui al terzo comma di tale articolo, ma solo alla decadenza e alla prescrizione di cui all'art. 1495 cod. civ.. — **Cass. sent. 14665 del 3-6-2008.**

- La garanzia per i vizi della cosa venduta disciplinata dagli artt. 1490 e seguenti cod. civ. differisce da quella di buon funzionamento prevista dall'art. 1512 cod. civ. per il fatto che, mentre la seconda impone all'acquirente solo l'onere di dimostrare il cattivo funzionamento della cosa venduta, la prima — cui il venditore è tenuto anche se incolpevole, essendo la colpa di questi richiesta solo ai fini dell'obbligo del risarcimento del danno — impone all'acquirente anche l'onere di dimostrare la sussistenza dello specifico vizio che rende la cosa venduta inadatta all'uso cui essa è destinata; inoltre, la garanzia di cui all'art. 1512 cod. civ., che attua, con l'assicurazione di un determinato risultato — il buon funzionamento della cosa per il tempo convenuto — una più forte garanzia del compratore, in via autonoma ed indipendente rispetto alla garanzia per vizi ed alla responsabilità per mancanza di qualità, trova fondamento in un patto contrattuale e, pertanto, può essere invocata solo previa deduzione e dimostrazione dell'esistenza di un tale patto nel contratto di compravendita. — **Cass. sent. 23060 del 30-10-2009.**

- Nel contratto preliminare di compravendita, nel caso la cosa sia affetta da vizi, il promissario acquirente – che non voglia domandare la risoluzione del contratto – può agire contro il promittente per l'adempimento chiedendo, congiuntamente o disgiuntamente rispetto all'azione prevista dall'art. 2932 del C.c., l'eliminazione dei vizi, oppure, in alternativa, la riduzione del prezzo. - **Cass. sent. 1562 del 26-01-2010.**

ART. 1495 Cod. Civ.

- Il termine di decadenza di cui all'art. 1495 cod. civ. per la denuncia dei vizi della cosa venduta, pur dovendo essere riferito alla semplice manifestazione del vizio e non già all'individuazione della sua causa, decorre solo dal momento in cui il compratore abbia acquisito la certezza oggettiva dell'esistenza del vizio, con la conseguenza che ove la scoperta avvenga per gradi ed in tempi diversi e successivi, in modo da riverberarsi sull'entità del vizio stesso, occorre fare riferimento al momento in cui si sia completata la relativa scoperta. — **Cass. sent. 9515 del 6-5-2005.**

- In tema di compravendita, qualora la «res tradita» sia completamente diversa da quella pattuita, in quanto appartenente a un genere diverso, ricorre l'ipotesi non della mancanza delle qualità promesse, ma della consegna di «aliud pro alio», che dà luogo a un'ordinaria azione di risoluzione ex art. 1453 cod. civ., svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 cod. civ.. (La S.C., nel cassare la sentenza di merito, ha ritenuto che ricorresse, nella specie, la vendita di «aliud pro alio», avendo il venditore consegnato due pitture da cavalletto in luogo dei due affreschi oggetto della pattuizione, beni che soddisfano peculiari esigenze estetiche, in quanto appartenenti a un genere pittorico unico e aventi valore venale superiore). — **Cass. sent. 686 del 16-1-2006.**
- In caso di contratto preliminare di vendita di un appartamento con consegna dello stesso prima della stipula dell'atto definitivo e correlativo inizio del pagamento rateale del prezzo da parte del promissario acquirente, la presenza di vizi nella cosa consegnata abilita il medesimo senza che sia necessario il rispetto del termine di decadenza ex art. 1495 cod. civ. per la denuncia dei vizi della cosa venduta, ad opporre l'eccezione di inadempimento al promittente venditore, che gli chieda di aderire alla stipulazione del contratto definitivo e di pagare contestualmente il saldo del prezzo, nonché a chiedere, in via alternativa, la risoluzione del preliminare per inadempimento del promittente venditore ovvero la condanna di quest'ultimo ad eliminare a proprie spese i vizi della cosa. — **Cass. sent. 17304 del 31-7-2006.**
- In tema di contratto preliminare, la consegna della cosa effettuata prima della stipula del contratto definitivo non determina la decorrenza dei termini previsti dall'art. 1495 cod. civ. per fare valere la garanzia per i vizi non conosciuti, atteso che l'onere della tempestiva denuncia presuppone il trasferimento del diritto. Pertanto, nel caso in cui la cosa risulti affetta da vizi non considerati al momento della stipula del preliminare, il promissario acquirente anticipatamente immesso nella disponibilità materiale del bene può non soltanto agire in risoluzione del contratto — perché l'obbligo assunto dal promittente venditore è quello di trasferire l'immobile esente da vizi che lo rendano inidoneo o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore — ma, di fronte al rifiuto del venditore di stipulare, può anche optare per l'adempimento in forma specifica ex art. 2932 cod. civ., agendo contemporaneamente con l'azione di riduzione del corrispettivo senza che a detta facoltà possano essere opposte la decadenza o la prescrizione. — **Cass. sent. 3383 del 15-2-2007.**
- Si ha vizio redibitorio oppure mancanza di qualità essenziali della cosa consegnata al compratore qualora questa presenti imperfezioni concernenti il processo di produzione o di fabbricazione che la rendano inidonea all'uso cui dovrebbe essere destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ovvero appartenga ad un tipo diverso o ad una specie diversa da quella pattuita; si ha, invece, consegna di «aliud pro alio» che dà luogo all'azione contrattuale di risoluzione o di adempimento ai sensi dell'art. 1453 cod. civ., svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 cod. civ., qualora il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito, in quanto appartenendo ad un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della «res» venduta e, quindi, a fornire l'utilità richiesta. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, con riferimento ad un'azione di risarcimento danni relativi ai vizi di una fornitura di pannelli in grigliato pressato preverniciato, aveva escluso che la fornitura di detta merce integrasse la consegna di «aliud pro alio», con la conseguente applicabilità della disciplina di cui all'art. 1495 cod. civ., atteso che la venditrice non aveva mai conosciuto le particolari prescrizioni del rapporto intercorso fra l'acquirente e la società committente, mentre, d'altra parte, non poteva ritenersi l'appartenenza della cosa ad un genere del tutto diverso ovvero che la presenza dei difetti fosse di tale natura da non consentire l'assolvimento della funzione concreta del bene presa in esame dai contraenti). — **Cass. sent. 5202 del 7-3-2007.**

- In tema di garanzia per vizi della cosa venduta, mentre sull'acquirente incombe l'onere della prova, oltretutto della tempestività della denuncia, anche dell'esistenza dei vizi e delle conseguenze dannose lamentate, il venditore deve offrire la prova liberatoria. — **Cass. sent. 13695 del 12-6-2007.**

- La facoltà di domandare la risoluzione del contratto di vendita, attribuita dall'art. 1492 cod. civ. al compratore di una cosa affetta da vizi, ha natura di diritto potestativo, a fronte della quale la posizione del venditore è di mera soggezione; ne consegue che la prescrizione dell'azione — fissata in un anno dall'art. 1495, terzo comma, cod. civ. — può essere utilmente interrotta soltanto dalla proposizione di domanda giudiziale e non anche mediante atti di costituzione in mora, che debbono consistere, per il disposto dell'art. 1219, primo comma, cod. civ., in una intimazione o richiesta di adempimento di un'obbligazione, previsioni che si attagliano ai diritti di credito e non anche ai diritti potestativi. — **Cass. sent. 20332 del 27-9-2007.**

- Nel contratto di vendita, il termine annuale di prescrizione per l'esercizio dell'azione redibitoria e dell'azione risarcitoria conseguente all'inadempimento, decorre dalla data della consegna e non può farsi coincidere con la data di stipula del contratto in mancanza della prova della coincidenza temporale tra le due date, spettando a chi eccepisce la prescrizione l'onere della prova in ordine alla individuazione temporale del «dies a quo». — **Cass. sent. 2797 del 6-2-2008.**

- La dichiarazione con la quale il venditore, avuta notizia da parte del compratore dell'esistenza di vizi redibitori, si impegna a rimuoverli, dà luogo - secondo l'insindacabile valutazione di fatto riservata al giudice di merito - ad una novazione oggettiva del rapporto; in tal caso il suddetto impegno si pone quale autonoma fonte dell'obbligo di eliminazione dei suddetti vizi e del correlativo diritto dell'acquirente, diritto che pertanto non è soggetto né alla decadenza di cui all'art. 1495 c.c., né alla prescrizione breve ivi prevista, ma soltanto alla ordinaria prescrizione decennale. — **Cass. sent. 26327 del 31-10-2008.**

- In tema di contratto preliminare, la consegna dell'immobile oggetto dell'accordo effettuata prima della stipula del definitivo non determina la decorrenza del termine di decadenza per opporre i vizi noti né comunque di quello di prescrizione, perché l'onere della tempestiva denuncia presuppone che sia avvenuto il trasferimento del diritto. Ne consegue che, nel caso del promissario acquirente che sia stato anticipatamente immesso nella disponibilità materiale del bene, l'esistenza di vizi non considerati al momento della stipula del preliminare consente al predetto di agire in risoluzione dello stesso preliminare, perché l'obbligo assunto dal promittente venditore è quello di trasferire l'immobile esente da vizi che lo rendano inidoneo all'uso o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; inoltre, il promissario acquirente ben può, a fronte del rifiuto del venditore a stipulare, optare per l'adempimento in forma specifica del preliminare ex art. 2932 cod. civ. agendo contemporaneamente con l'azione "quanti minoris" per la diminuzione del corrispettivo, senza che a detta facoltà possa essere opposta la decadenza o la prescrizione. — **Cass. sent. 477 del 14-1-2010.**

- Nel contratto di compravendita, l'onere di denuncia dei vizi della cosa venduta prevista dall'art. 1495 C.c. - applicabile anche al caso di mancanza di qualità - implica, a carico del compratore, un onere di verifica del bene il quale presuppone, a sua volta, che egli sia nella concreta possibilità di compiere tale verifica; ne consegue che ove il bene oggetto del contratto sia stato consegnato ad un terzo, il termine per la tempestiva denuncia decorre dal momento in cui il compratore, tramite la contestazione delle parti del terzo, sia messo in condizione di conoscere l'esistenza dei vizi - **Cass. sent. 4018 del 18-02-2011.**

Anno 2004

Traccia n. 1

Tizio, Caio e Sempronio hanno con distinti contratti datati 10-1-2002 comprato da Mevio, venditore, tre distinti appartamenti situati a Roma, senza le necessarie licenze di abitabilità, con l'impegno nell'accordo di ottenere la relativa documentazione entro il 31-7-2002. Decorso inutilmente tale termine e dato che gli accordi contrattuali non sono stati adempiuti, dopo la messa in mora di Mevio avvenuta il 31-7-2002, Tizio, Caio e Sempronio decidono di rivolgersi ad un avvocato cui raccontano i fatti, come sopra descritti per sapere se hanno la possibilità di svolgere domanda giudiziale che abbia per oggetto sia il risarcimento in forma specifica dell'adempimento delle prestazioni contrattuali sia il riconoscimento di una somma di denaro corrispondente alle spese necessarie per perfezionare le pratiche amministrative per ottenere le relative licenze di abitabilità.

Il candidato, assunte le vesti del legale di Tizio, Caio e Sempronio, rediga parere motivato sulle questioni suggerite in traccia, illustrando le problematiche sottese alla fattispecie in esame.

Anno 2002

Traccia n. 1

La ditta Alfa, a mezzo del proprio legale, richiede alla ditta Beta il pagamento di euro 10.000 quale prezzo di una fornitura di materiale destinato ad essere utilizzato nel ciclo di lavorazione della ditta acquirente esercente attività siderurgica.

Il titolare della ditta Beta si reca dal proprio legale, al quale espone i fatti come segue. La merce oggetto del rapporto aveva evidenziato vizi a causa dei quali si era dovuto scartare parte del materiale e si erano registrate lamentele da parte dei diretti destinatari del prodotto finito.

Inoltre, fa presente al legale di aver inviato alla società venditrice — dopo la consegna del materiale e dopo aver rilevato i vizi in parola — una lettera con la quale aveva dichiarato di essere disposto a pagare, riservandosi di addebitarle il danno subito.

Conclude manifestando la sua intenzione di chiedere la risoluzione del contratto — o in subordine la riduzione del prezzo — e la condanna della società venditrice al risarcimento del danno.

Il candidato, assunte le vesti del legale — premessi brevi cenni sull'azione di risoluzione del contratto e sull'azione di riduzione del prezzo (quanti minoris) — rediga motivato parere, illustrando le problematiche sottese alla fattispecie posta al suo esame

Anno 1996

Quesito n. 2

Tizio acquista da Caio, con atto pubblico, in data 15-1-1983, l'appartamento sito nel condominio di via Mario Rossi, contraddistinto con l'interno n° 10, del quale Caio è condomino per essere proprietario anche dell'appartamento sito all'int. 15.

Al piano terreno del caseggiato, composto da venti appartamenti, si trovano sei box privati ed un'autorimessa comune, adibita al parcheggio di quattordici autovetture.

Detta autorimessa è costituita parte comune per regolamento condominiale e riservata ai quattordici condomini non proprietari di box.

Dall'atto di acquisto 15-1-1983 risulta che all'int. 10 è riservato, nell'autorimessa collettiva lo spazio condominiale contrassegnato con la lettera A) nella planimetria allegata al regolamento.

Caio, peraltro, pretende di seguitare a far uso di detto posto-macchina, asserendo di non aver mai

rinunziato al diritto di comproprietà sull'autorimessa comune e che mai avrebbe venduto l'appartamento contraddistinto con l'int. 10, se l'alienazione avesse comportato la perdita del posto-macchina: ciò perché, nell'atto con cui egli aveva acquistato l'appartamento contraddistinto con l'int. 15, veniva esplicitamente escluso il trasferimento del diritto di comproprietà sul posto macchina di pertinenza.

Il candidato, assunte le vesti del legale di Caio, rediga motivato parere, illustrando le problematiche sottese alla fattispecie in esame.