

VIZI DELL'IMMOBILE ACQUISTATO DAL COSTRUTTORE - GARANZIE PER L' ACQUIRENTE

In una compravendita immobiliare mentre l'acquirente ha come obbligazione principale quella di corrispondere il prezzo pattuito, il venditore, che sia anche lo stesso costruttore, è tenuto, a norma di legge, anche a prestare una serie di tutele e garanzie.

L'impresa che sia allo stesso tempo il soggetto che ha realizzato l'immobile e il soggetto che vende si qualifica e caratterizza per la duplice attività che svolge.

Tale duplice ruolo rileva anche ai fini della disciplina specifica per la responsabilità per vizi e difformità dell'immobile, che l'impresa non soltanto ha venduto ma ha altresì realizzato (nuova costruzione o ristrutturazione).

Gli artt. 1490-1497 cod. civ. costituiscono le norme generali che contengono i rimedi contrattuali a favore dell'acquirente in caso di vizi o difformità del bene acquistato, senza operare distinzioni circa la natura e il valore di tale bene (possono riferirsi infatti anche a beni mobili).

La responsabilità del venditore che sia anche costruttore concorre poi con quella più specifica contenuta nell' art. 1669 cod. civ. che disciplina indifferentemente la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente, così come quella del venditore-costruttore nei confronti dell'acquirente. Si tratta, infatti, di una responsabilità di natura extracontrattuale che prescinde dal rapporto contrattuale a monte ed è strettamente connessa all'attività svolta dal costruttore (sia esso appaltatore o venditore).

Il prospetto che segue offre un quadro delle forme di garanzia come previste dal codice civile.

art. 1337 cod. civ

RESPONSABILITÀ PRE-CONTRATTUALE

- Entrambe le parti devono comportarsi, nello svolgimento delle trattative (tra cui manifestazione di interesse, lettera di intenti, offerta irrevocabile ecc.) e nella formazione del contratto, secondo buona fede.
- La violazione dell'obbligo di buona fede è fonte di responsabilità risarcitoria.
- Il danno risarcibile è quello consistente nelle perdite che sono derivate dall'aver riposto affidamento nella conclusione del contratto e nel mancato guadagno verificatosi in conseguenza delle altre occasioni contrattuali perdute (il cd. interesse negativo).
- Trattandosi di responsabilità extracontrattuale la prova dell'esistenza e dell'ammontare del danno è a carico del danneggiato.

LE MASSIME

Le trattative assumono rilievo ai sensi dell'art. 1337 c.c. quando esse siano arrivate ad un punto tale da aver creato affidamento nella conclusione del futuro contratto intendendosi il raggiungimento di un'intesa di massima su punti essenziali dell'affare e nel caso di vendita immobiliare nell'esatta individuazione del bene e del corrispettivo.

» Corte d'Appello Lecce Sez. II, 29/06/2016

In tema di minuta o di puntuazione del contratto, qualora l'intesa raggiunta dalle parti abbia ad oggetto un vero e proprio regolamento definitivo del rapporto non è configurabile un impegno con funzione meramente preparatoria di un futuro negozio, dovendo ritenersi formata la volontà attuale di un accordo contrattuale.

» Corte appello Perugia sez. I, 22/03/2021, n.156

Tale tipo di responsabilità, ex art. 1337 c.c., non presuppone necessariamente la malafede, consistente nell'intenzione di uno dei contraenti di arrecare pregiudizio all'altro, essendo, invece, sufficiente anche il comportamento solo colposo della parte che, senza giustificato motivo, abbia interrotto le trattative, eludendo le aspettative della controparte che, confidando nella conclusione del contratto, sia stata indotta a sostenere spese o a rinunciare ad altre favorevoli occasioni.

» Tribunale Torino sez. I, 23/09/2020, n.3237

**Artt. 1483-1484
cod.civ.**

GARANZIA PER EVIZIONE

- Il venditore deve garantire all'acquirente che l'immobile non sia gravato da diritti di terzi tali da pregiudicare l'acquisto. Trattandosi di beni immobili, l'accertamento sulla esistenza o meno di tali diritti di terzi viene compiuto di norma dal notaio.

LE MASSIME

In tema di compravendita, qualora l'immobile venduto risulti costruito in violazione delle limitazioni legali della proprietà, la pretesa del proprietario

del fondo confinante, diretta a ottenere il rispetto di tali limitazioni, può concretare un'ipotesi riconducibile, alternativamente, alla garanzia per evizione, ai sensi degli artt. 1483 e 1484 cod. civ., ovvero alla garanzia prevista dall'art. 1489 cod. civ., secondo che dall'accoglimento della domanda derivi, in tutto o in parte, la perdita della cosa venduta, ovvero discenda soltanto una restrizione del godimento del bene.
Tribunale Livorno, 08/10/2020, n.656

Se la compravendita ha per oggetto un immobile costruito in difformità del progetto edilizio approvato, non si ha nullità del contratto per illiceità o impossibilità dell'oggetto né vizio della cosa venduta, secondo la previsione dell'art. 1490 c.c.; quando, in conseguenza della accertata difformità della costruzione rispetto al progetto edilizio sopraggiunga l'ordine amministrativo di demolizione dell'opera illegittima, si producono gli effetti sostanziali dell'evizione totale o parziale (art. 1483,1484 c.c.), a seconda che sia disposta la eliminazione integrale o soltanto per una parte della costruzione, e, quindi, il venditore, anche se non tenuto alla garanzia per essere l'acquirente a conoscenza della difformità dell'immobile rispetto al progetto approvato, dovrà pur sempre restituire a quest'ultimo il prezzo e rimborsargli le spese, salvo il caso in cui la compravendita sia stata conclusa a rischio e pericolo del compratore.
» Tribunale Velletri sez. I, 21/04/2020, n.654

Art. 1490-1491 cod. civ.

GARANZIA PER VIZI DELL'IMMOBILE

- Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata (es. difetti strutturali) o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.
- La garanzia non è dovuta se, al momento della conclusione del contratto, l'acquirente conosceva i vizi o se questi erano facilmente riconoscibili, visibili e percepibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi. L'acquirente può accorgersi dei vizi anche laddove gli venga fornita tutta la documentazione necessaria oltre alla possibilità di effettuare sopralluoghi presso l'immobile.
- I vizi devono essere preesistenti alla vendita o quantomeno devono derivare da preesistenti cause.
- Eventuali clausole con le quali si esclude o si limita la garanzia non hanno effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa.
- L'utilizzo di clausole di stile (es. "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova") di solito inserite negli atti di compravendita (specie se aventi ad oggetto immobili usati), anche se generiche, può, essere utile a verificare l'effettiva volontà dei contraenti. In ogni caso non deve trattarsi di vizi non apparenti.
- L'acquirente che, dopo l'acquisto, abbia riscontrato dei difetti costruttivi sull'immobile può adire le vie giudiziarie per:
 - ~ la risoluzione del contratto;
 - ~ la riduzione del prezzo di vendita;

~ il risarcimento dei danni.

- I vizi dell'immobile comprendono tutti i difetti di realizzazione con materiali non idonei e/o non a regola d'arte, anche nel caso in cui abbiano un impatto su elementi secondari come un infisso o un pavimento. In altre parole, si tratta di difetti funzionali o strutturali di una certa importanza quali ad esempio:
 - ~ *vincolo di inedificabilità o vincolo paesaggistico imposto da uno specifico provvedimento amministrativo;*
 - ~ *atti d'obbligo o vincoli derivanti da concessioni edilizie;*
 - ~ *irregolarità urbanistiche, come la costruzione realizzata in difformità della licenza edilizia, salvo il caso in cui diano luogo anche alla sanzione amministrativa dell'obbligo di demolizione realizzando così una ipotesi di evizione;*
 - ~ *difformità edilizie;*
 - ~ *vincolo di destinazione derivante da strumento urbanistico locale o in forza di un piano particolareggiato non approvato;*
 - ~ *diritto reale di usufrutto;*
 - ~ *servitù di passaggio, di elettrodotto.*

LE MASSIME

Gli acquirenti di un immobile edificato in difformità dalla concessione edilizia, che abbiano chiesto (ed ottenuto) la sanatoria di cui all'art. 31 della l. n. 47 del 1985, possono agire in giudizio per la riduzione del prezzo, ai sensi degli artt. 1490 e 1492 c.c..

» Cassazione civile sez. II, 28/04/2021, n.11211

L'annullamento da parte del Comune, dell'abitabilità dell'immobile, costituisce un'ipotesi di vendita senza titolo (vendita "aliud pro alio"), la quale dà luogo alla risoluzione del contratto ed alla prescrizione decennale, non rientrando lo stesso nei vizi contemplati dagli artt. 1490 e 1497 c.c..

» Corte d'Appello Milano Sez. IV Sent., 22/01/2021

In tema di compravendita, la garanzia per vizi della cosa è dovuta dal venditore indipendentemente da ogni sua colpa, la quale occorre esclusivamente ai fini del risarcimento dei danni eventualmente subiti dal compratore e non anche della riduzione del prezzo, che è destinata a ristabilire il rapporto di corrispettività tra le prestazioni con riferimento al minore valore della cosa.

» Tribunale Torino Sez. II Sent., 19/01/2021

Il compratore che esercita le azioni di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo di cui all'art. 1492 c.c. è gravato dell'onere di offrire la prova dell'esistenza dei vizi.

» Corte d'Appello Genova Sez. III Sent., 23/10/2020

**GARANZIA PER
MANCANZA DELLE
QUALITA'
PROMESSE**

promesse ovvero quelle essenziali per l'uso cui è destinato (es. difetti della copertura del fabbricato che non creano tuttavia problemi di infiltrazioni di acqua). Le qualità promesse possono essere quelle particolari caratteristiche del bene che lo rendono idoneo a un determinato bisogno dell'acquirente. La promessa di una qualità può discendere implicitamente dalle previsioni contrattuali (ad esempio, dall'indicazione dello specifico uso o della destinazione che il compratore intenda dare al bene), dalle comunicazioni pubblicitarie ecc..

- L'acquirente può chiedere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento (purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi).

LE MASSIME

L'annullamento da parte del Comune, dell'abitabilità dell'immobile, costituisce un'ipotesi di vendita senza titolo, la quale dà luogo alla risoluzione del contratto ed alla prescrizione decennale, non rientrando lo stesso nei vizi contemplati dagli artt. 1490 e 1497 c.c..

» Corte d'Appello Milano Sez. IV Sent., 22/01/2021

Art. 1521 cod. civ.

**GARANZIA DI BUON
FUNZIONAMENTO**

- La garanzia di buon funzionamento se riferita a un bene immobile può riguardare i singoli impianti di un edificio: termoidraulico, elettrico, fotovoltaico, depurazione, ascensori, porte, serramenti ecc.)

LE MASSIME

La garanzia di buon funzionamento ex art. 1512 c.c., non sorge direttamente dalla legge ma di regola da una apposita clausola contrattuale, ed opera in modo autonomo e indipendente rispetto alle regole proprie della garanzia per i vizi della cosa venduta e della ordinaria responsabilità per mancanza di qualità della cosa stessa, ed attua, con l'assicurazione di un determinato risultato (il buon funzionamento per il tempo convenuto), una più intensa tutela del compratore, essendo normalmente integrativa, e non sostitutiva, della garanzia legale per vizi ex art. 1490 c.c.

» Cassazione civile sez. III, 14/02/2019, n.4298

Art. 1669 cod. civ.

**GARANZIA PER
GRAVI DIFETTI
COSTRUTTIVI**

- Il costruttore venditore (al pari dell'appaltatore) è ritenuto responsabile (e la responsabilità si presume) quando, nei dieci anni dal compimento dell'intervento edilizio, un vizio del suolo o difetto di costruzione abbia comportato rovina, in tutto o in parte, o evidente pericolo di rovina o gravi difetti, sull'edificio o la parte di immobile realizzata.
- La garanzia opera anche se il grave difetto interessa solo alcune parti dell'edificio (e quindi anche i singoli elementi strutturali di un edificio, come, ad esempio, i terrazzi di copertura ovvero una costruzione nuova ed autonoma rispetto all'edificio preesistente

come la sopraelevazione).

- L'acquirente committente può chiedere la condanna del venditore alternativamente al pagamento della somma di denaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei difetti, ovvero all'esecuzione diretta di tali opere.
- L'art. 1669 c.c. consente di agire contro il venditore-costruttore entro dieci anni dal compimento dell'opera, a condizione che entro un anno dalla scoperta dei vizi venga fatta apposita denuncia, termine da cui decorre l'ulteriore termine di prescrizione di un anno per l'esercizio del diritto.
- Tra i gravi difetti ricostruzione rientrano (secondo l'orientamento della giurisprudenza):
 - ~ *l'inadeguato isolamento acustico dell'immobile;*
 - ~ *il disfacimento del rivestimento plastico esterno della facciata;*
 - ~ *le infiltrazioni d'acqua ed i difetti relativi all'impianto fognario;*
 - ~ *i difetti costruttivi dei lastrici solari e delle coperture a tetto;*
 - ~ *l'inadeguatezza della rete fognaria;*
 - ~ *l'umidità dipendente da difetto di adeguata coibentazione termica;*
 - ~ *le fessurazioni nella pavimentazione interna del fabbricato*
 - ~ *sfaldamento e crenature degli intonaci esterni, problematiche relative alla tinteggiatura delle facciate, dei balconi e delle gronde del fabbricato;*
 - ~ *ecc.*

LE MASSIME

La disposizione dell'art. 1669 c.c. configura una responsabilità extracontrattuale di ordine pubblico, sancita per finalità di interesse generale, che trascende i confini dei rapporti negoziali tra le parti. L'azione di responsabilità prevista dalla suddetta norma può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità.

» Cass. civ. Sez. II, 06/02/2014, n. 2724

Il venditore che, sotto la propria direzione e controllo, abbia fatto eseguire sull'immobile successivamente alienato opere di ristrutturazione edilizia ovvero interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti, ne risponde nei confronti dell'acquirente ai sensi dell'art. 1669 c.c.

» Cassazione civile sez. II, 28/07/2017, n.18891