

Compravendita: garanzie per vizi ridotte se l'immobile è usurato

10 Novembre 2017

Nell'ambito di un contratto di compravendita (anche immobiliare) sul venditore gravano, ai sensi dell'articolo **1476** del codice civile, una serie di obblighi tra cui, per quanto qui interessa, quello di **garantire l'acquirente dai vizi della cosa**. L'art. **1490** del codice civile individua il contenuto di tale obbligazione: *"Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore"*. La garanzia per i vizi legittima eventualmente l'attivazione, da parte dell'acquirente, dei corrispondenti rimedi: dalla risoluzione del contratto, alla riduzione del prezzo fino al risarcimento del danno. Imperfezioni di minore entità devono essere, invece, tollerate dall'acquirente.

Pur in presenza di un vizio rilevante ai sensi dell'art. 1490 c.c., l'operatività della garanzia è però condizionata dal comportamento dell'acquirente, gravato dall'onere di esaminare il bene al momento dell'acquisto (art. 1491 c.c.) oppure in quello della consegna (art. 1511 c.c.) e di attivare la garanzia rispettando le rigide scadenze di cui all'art. 1495 c.c.

L'acquirente, quindi, perde il diritto ad azionare la garanzia in caso di conoscenza dei vizi.

A tal fine, il vizio deve essere facilmente riconoscibile, sicché deve bastare una soglia minima di attenzione per poterlo riscontrare non essendo richiesta una cognizione specialistica.

E proprio su tale aspetto si è pronunciata di recente la Corte di Cassazione (**ordinanza n. 24343 del 16-10-2017**) escludendo la possibilità di far valere la garanzia per vizi in caso di vendita di un bene appartenente ad un edificio condominiale di costruzione molto risalente nel tempo i cui difetti materiali devono essere imputati al **concreto ed accertato stato di vetustà** ovvero al tecniche costruttive ormai superate.

Non si può, quindi, parlare nel caso in esame di vizi rilevanti né di vizi occulti bensì di caratteristiche dell'immobile che influiscono solo sul suo valore commerciale : *"colui che acquista un immobile di non recente costruzione... ha l'onere di verificare con cura le condizioni di manutenzione, se del caso interpellando l'amministratore del condominio al fine di conoscere quali interventi manutentivi siano stati effettuati..."* pertanto *"... l'acquirente doveva sapere che si trattava di un fabbricato risalente agli anni '60, con caratteristiche costruttive non propriamente eccellenti, e doveva sapere che prima o poi potevano rendersi necessari interventi al tetto, come alle altre parti del fabbricato..."*.

La Corte ha, quindi, escluso l'applicabilità delle norme sulla garanzia per vizi ritenendo che trattandosi di bene "usato" le relative qualità si intendono ridotte in ragione dell'usura, *che non va considerata (onde escludere la garanzia) come quella che, astrattamente, presenterebbe il bene utilizzato secondo la comune diligenza, bensì come quella concreta che scaturisce dalla reali vicende cui il bene stesso sia stato sottoposto nel periodo precedente la vendita*.

In Allegato: Cassazione civile, sez. II, ordinanza 16 ottobre 2017, n. 24343