



GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA

A Cura dell'Ufficio Legale FNP-CISL

LA GARANZIA PER EVIZIONE E LA GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA

IL VENDITORE È TENUTO A GARANTIRE CHE LA COSA VENDUTA SIA **IMMUNE DA VIZI**:

- CHE LA RENDANO INIDONEA ALL'USO A CUI È DESTINATA
- NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL VALORE.

IL PATTO CON CUI SI ESCLUDE O SI LIMITA LA GARANZIA NON HA EFFETTO SE:

IL VENDITORE HA IN MALA FEDE TACIUTO AL COMPRATORE I VIZI DELLA COSA (art. 1490 c.c.).

LA GARANZIA PER EVIZIONE E LA GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA

L'ART. 1476 C.C., AL NUMERO 3, CHIARISCE CHE IL VENDITORE DEVE GARANTIRE IL COMPRATORE DALL' EVIZIONE E DAI VIZI DELLA COSA.

A DIFFERENZA DELLA GARANZIA PER EVIZIONE, CHE ATTIENE ALLA CONDIZIONE GIURIDICA DELL'OGGETTO DEL TRASFERIMENTO, **LA GARANZIA PER I VIZI OCCULTI DELLA COSA È RELATIVA ALLA CONDIZIONE MATERIALE DELLA COSA.**

LA NORMA NON PONE IN CAPO AL VENDITORE L'OBBLIGO DI CONSEGNARE COSE IMMUNI DA VIZI BENSÌ **L'OBBLIGO DI CONSEGNARE OGGETTI DI QUALITÀ NON INFERIORI ALLA MEDIA.**

IL VENDITORE ASSUME UNA OBBLIGAZIONE RELATIVA AL MODO DI ESSERE DELLA COSA OGGETTO DI COMPRAVENDITA.

LA GARANZIA PER EVIZIONE E LA GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA

OBBLIGO DI GARANTIRE DAI VIZI IL COMPRATORE

IL **VIZIO** CUI FA RIFERIMENTO LA NORMA:

- SI PRESUME PREESISTENTE ALLA VENDITA, SE SUCCESSIVO CONFIGURERÀ L'INESATTO ADEMPIMENTO;
- È DI CARATTERE MATERIALE E **RIGUARDA LE IMPERFEZIONI INERENTI AL PROCESSO DI PRODUZIONE, FABBRICAZIONE, FORMAZIONE E CONSERVAZIONE ED, IN GENERE, OGNI ALTRA IMPERFEZIONE O ALTERAZIONE DELLA COSA;**
- PRESUME CHE LA PROVA DELLA SUSSISTENZA ED ENTITÀ INCOMBA IN CAPO AL COMPRATORE.

L'INIDONEITÀ DELLA COSA È RIFERITA ALL'USO CUI ESSA ERA DESTINATA E LA SUA APPARTENENZA AD UN TIPO DIVERSO DA QUELLO DEDOTTO IN CONTRATTO CONFIGURA CONSEGNA DI UNA COSA PER UN'ALTRA (*ALIUD PRO ALIO*), TUTELABILE MEDIANTE L'ORDINARIA AZIONE CONTRATTUALE DI RISOLUZIONE.

LA GARANZIA PER EVIZIONE E LA GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA

LA GARANZIA PER I VIZI ATTRIBUISCE AL **COMPRATORE LA SCELTA SOLTANTO TRA LA RIDUZIONE DEL PREZZO E LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.**

IL DIRITTO DI OTTENERE, IN ALTERNATIVA, LA RIPARAZIONE DEL BENE, È RICONOSCIUTO SOLTANTO IN PARTICOLARI IPOTESI:

- **LIMITATAMENTE AI BENI MOBILI**, QUANDO IL VENDITORE HA GARANTITO PER UN TEMPO DETERMINATO IL BUON FUNZIONAMENTO DELLA COSA VENDUTA, «OPPURE GLI USI STABILISCONO CHE LA GARANZIA DI BUON FUNZIONAMENTO È DOVUTA ANCHE IN MANCANZA DI PATTO ESPRESSO» (ART. 1512 C.C., CHE FISSA IN SEI MESI DALLA SCOPERTA IL TERMINE DI PRESCRIZIONE);
- **SEMPRE LIMITATAMENTE AI MOBILI**, PER QUALSIASI DIFETTO DI CONFORMITÀ ESISTENTE AL MOMENTO DELLA CONSEGNA DEL BENE, SE IL VENDITORE È UN PROFESSIONISTA E IL COMPRATORE UN «CONSUMATORE» (ART. 128 SS. DEL CODICE DEL CONSUMO, CHE FISSANO IN VENTISEI MESI DALLA CONSEGNA IL TERMINE DI PRESCRIZIONE).

LA GARANZIA PER EVIZIONE E LA GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA

SI HA **VIZIO REDIBITORIO** OVVERO **MANCANZA DI QUALITÀ ESSENZIALI DELLA COSA CONSEGNATA AL COMPRATORE** QUALORA QUESTA PRESENTI IMPERFEZIONI:

- CONCERNENTI IL PROCESSO DI PRODUZIONE;
- DI FABBRICAZIONE CHE LA RENDANO INIDONEA ALL' USO CUI DOVREBBE ESSERE DESTINATA;
- CHE NE DIMINUISCANO IN MODO APPREZZABILE IL VALORE,
- CHE LA FANNO APPARTENERE AD UN TIPO DIVERSO O AD UNA SPECIE DIFFERENTE DA QUELLA PATTUITA.

SI HA INVECE CONSEGNA DI «**ALIUD PRO ALIO**» CHE DÀ LUOGO ALL' AZIONE CONTRATTUALE DI RISOLUZIONE O DI INADEMPIMENTO (AI SENSI DELL' ART. 1453 C.C. SVINCOLATA DAI TERMINI DI DECADENZA E PRESCRIZIONE PREVISTI DALL' ART. 1495 C.C.) QUALORA IL MEDESMO BENE SIA COMPLETAMENTE DIVERSO DA QUELLO PATTUITO, IN QUANTO APPARTENENDO AD UN GENERE DIVERSO, SI RIVELI ESSERE DEL TUTTO INIDONEO AD ASSOLVERE LA DESTINAZIONE ECONOMICO-SOCIALE DELLA COSA VENDUTA E QUINDI, A FORNIRE L'UTILITÀ RICHIESTA.

(CASSAZIONE N. 2313 DEL 2016).

TROPPO RUMORE: COSTRUTTORE TENUTO A RISARCIRE IL DANNO AGLI ACQUIRENTI

IL RUMORE DIFFUSO TRA GLI APPARTAMENTI DI UN CONDOMINO NON È CAUSATO SOLO DAL COMPORTAMENTO DEGLI OCCUPANTI: SPESSO RISIÈDE IN **DIFETTI COSTRUTTIVI DI MANCATA COABITAZIONE ACUSTICA**.

IN TALE CASO IL COSTRUTTORE DEVE RISARCIRE GLI ACQUIRENTI DEGLI APPARTAMENTI PER IL VIZIO TECNICO.

TALE PRINCIPIO È STATO AFFERMATO DALLA CORTE DI CASSAZIONE (ORDINANZA 21922/2021) CHE HA DICHIARATO INAMMISSIBILE IL RICORSO DI UN COSTRUTTORE EDILE CONTRO LA SENTENZA CHE LO AVEVA CONDANNATO AL RISARCIMENTO PARZIALE DEL DANNO CAGIONATO AGLI ACQUIRENTI DEGLI APPARTAMENTI PER IL **LORO GRAVE DIFETTO STRUTTURALE E DELL'ISOLAMENTO ACUSTICO**.

A CURA DELL'UFFICIO LEGALE FNP - CISL

Il presente documento è protetto dalle leggi sul copyright; è proibita la sua copiatura da parte di qualsiasi soggetto