

Proprietà e diritti reali

Compravendita: garanzia per vizi della cosa venduta. Termine annuale e cause interruttive

di Saverio Luppino

[Corte di Cassazione, Sezione 2[^], Civile, Ordinanza del 21 agosto 2020, n. 17597 \(relatore dott. U. Bellini\)](#)

Compravendita - Garanzia - Azione del compratore nei confronti del venditore per i vizi - Prescrizione di un anno - Dalla consegna del bene -

“In tema di compravendita, l'azione del compratore contro il venditore per far valere la garanzia ex articolo [1495 del codice civile](#) si prescrive, in ogni caso, nel termine di un anno dalla consegna del bene compravenduto, e ciò indipendentemente dalla scoperta del vizio; la consegna del bene, dalla quale decorre il termine annuale di prescrizione ex articolo [1495 del codice civile](#) per fare valere la garanzia per vizi della cosa ai sensi dell'articolo [1490 del codice civile](#), è quella effettiva e materiale, che pone il compratore a diretto contatto con il bene medesimo.”

CASO

Con atto di citazione Tizio conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Taranto, la società Beta s.r.l., presso la quale aveva acquistato 70 mq. di mattonelle prodotte dalla Alfa s.r.l. che presentavano differenze cromatiche. Per tal ragione, chiedeva declaratoria di risoluzione del contratto di vendita, in relazione al quantitativo di mattonelle difettate, contestuale restituzione dell'esborso sostenuto per l'acquisto delle stesse e, risarcimento dei danni sofferti.

Si costituiva la società rivenditrice Beta, la quale, in primo luogo, deduceva l'assenza di sua responsabilità in virtù della sua mera attività di rivendita dei beni; ed in secondo luogo, chiamava in causa la società produttrice, Alfa, affinché la tenesse indenne e, per l'effetto, venisse condannata al pagamento dell'asserito danno patito dall'acquirente attore.

Costituitasi in giudizio, la società produttrice, deducendo la possibilità che le mattonelle presentassero tonalità cromatiche differenti - circostanza naturale stante la tipologia di prodotto - eccepiva la decadenza della garanzia e la prescrizione dell'azione per decorso del relativo termine annuale.

Il Tribunale adito, appurata l'esistenza di un difetto di produzione solo di alcune mattonelle, respingeva l'avanzata richiesta di risoluzione del contratto di parte attorea e, in subordine,

condannava la società produttrice Alfa ad indennizzare l'attore, nonché al pagamento delle spese di lite.

Soccombente in primo grado, la produttrice Alfa impugnava la sentenza dinanzi alla Corte di Appello di Lecce, chiedendo all'uopo di accertarsi l'inesistenza di qualsivoglia suo debito nei confronti delle altre due parti.

La Corte adita, ritenendo che fosse intervenuta la prescrizione dell'azione, accoglieva l'appello, ribaltava la sentenza impugnata e, per l'effetto, revocava la condanna della produttrice Alfa di corrispondere indennizzo dei confronti dell'acquirente.

La Curia accoglieva, parimenti, l'appello incidentale dell'acquirente Tizio e dichiarava la risoluzione del contratto di vendita con la rivenditrice Beta s.r.l in riferimento alle sole mattonelle viziate con conseguente condanna di quest'ultima al pagamento nei confronti dell'acquirente di una somma di denaro con annessi interessi, nonché alle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

Avverso quest'ultima pronuncia, la società rivenditrice Beta, con atto affidato a due motivi, proponeva ricorso per Cassazione; al quale resisteva la produttrice Alfa con apposito controricorso.

SOLUZIONE

La Suprema Corte di Cassazione, accoglieva il ricorso della società rivenditrice e cassava la sentenza impugnata rinviando alla Corte di Appello di Lecce, in diversa composizione.

QUESTIONI

A tutela della posizione dell'acquirente nel contratto di compravendita, l'ordinamento prevedere tre specifici rimedi:

1. la garanzia per evizione
2. la garanzia per vizi della cosa venduta
3. la garanzia per mancanza delle qualità promesse o essenziali.

Tali istituti perseguono lo scopo principali di preservare la realizzazione della funzione economico-giuridica del contratto di compravendita ovvero sia l'acquisto definitivo della *res* da parte del compratore.

In particolare, la **garanzia per evizione** fa riferimento alla condizione giuridica della cosa. L'evizione si compie qualora il venditore difetti di titolarità del bene oggetto di vendita ex. art. 1485 c.c., al che consegue che il compratore evitto ha diritto ad essere indennizzato del nocumento patito in cui, si aggiunga, ai sensi dell'art. 1223 c.c., viene ricompreso il danno emergente ed il lucro cessante.

La **garanzia per vizi** concerne, invece, le ipotesi di alterazione patologica e di anomalia della *res*, che siano tali da arrecare un pregiudizio del diritto del compratore al pieno ed esatto godimento del bene oggetto del trasferimento. Il vizio c.d. redibitorio, dunque, riguarda le imperfezioni e i difetti inerenti il processo di produzione, fabbricazione, formazione e conservazione della cosa[\[1\]](#).

In tal caso, affinché si configuri un inadempimento del contratto di compravendita, è sufficiente che il compratore denunci la presenza di vizi che rendano la cosa inidonea all'uso al quale è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; mentre è a carico del venditore, quale debitore di un'obbligazione di risultato ed in forza del principio della riferibilità o vicinanza della prova, l'onere di dimostrare, anche attraverso presunzioni, di aver consegnato una cosa conforme alle caratteristiche del tipo ordinariamente prodotto, ovvero la regolarità del processo di fabbricazione o di realizzazione del bene[\[2\]](#).

Da ultimo, nel caso della **garanzia per mancanza delle qualità promesse** della cosa ovvero delle **qualità essenziali** per l'uso a cui è destinata, di cui all'art. 1497 c.c., il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per l'inadempimento, purché il **difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi**. Rispetto al vizio redibitorio, di cui all'art. 1490 c.c., la mancanza della qualità promesse "è inerente alla natura della merce e concerne tutti gli elementi essenziali e sostanziali che influiscono, nell'ambito di un medesimo genere, sull'appartenenza ad una specie piuttosto che a un'altra"[\[3\]](#).

Nella fattispecie in rassegna, si verte nell'ipotesi di garanzia per vizi (c.d. vizio redibitorio), per la quale, onde evitare di incorrere nella decadenza della stessa, a norma dell'art. 1495 c.c., il compratore deve denunciare i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta ed in ogni caso, entro il termine di un anno dalla consegna del bene. Si sottolinea che la **consegna** si ritiene compiuta allorché il compratore sia a diretto contatto con il bene medesimo[\[4\]](#), ovvero entri nella disponibilità materiale dello stesso.

Il Supremo Collegio, in virtù dell'anzidetta prescrizione, constatava che la Corte distrettuale aveva ritenuto fondata l'eccezione di prescrizione dell'azione di garanzia formulata dalla produttrice Alfa, in quanto la consegna materiale del bene da parte della prima era avvenuta "evidentemente" in un periodo precedente rispetto alla data riportata in fattura e prodotta in giudizio dall'acquirente. Talché, la proposizione della domanda di quest'ultimo risultava, secondo il giudice di seconde cure, tardiva in quanto proposta oltre il termine decadenziale di un anno.

Difatti, costituisce principio fermissimo che, come suddetto, in tema di compravendita, **l'azione di garanzia del compratore contro il venditore ex art. 1495 c.c. si prescrive "in ogni caso" nel termine annuale dal momento della consegna e ciò indipendentemente dall'evento "scoperta" del vizio da parte del compratore**[\[5\]](#).

Ma, a ben vedere degli Ermellini, il giudice di secondo cure, facendo esclusivo riferimento al

dettato dell'art. 1495 c.c., non dava specifico conto né dell'esatto momento di decorrenza della prescrizione e della sussistenza di atti interruttivi, desumibili non solo sulla base di un esplicito richiamo dei momenti processuali, ma anche dal quadro probatorio versato in atti; né della esatta incidenza dell'accoglimento dell'eccezione formulata dalla società produttrice nei confronti della quale la Corte distrettuale ha affermato l'inesistenza di domande da parte dell'attore.

Ciò in quanto, seppure consolidato orientamento giurisprudenziale intende far decorrere il termine decadenziale suddetto anche se il compratore non abbia scoperto il vizio; la Suprema Corte riconosce ammissibili le **cause di interruzione** di cui agli art. [2943 c.c.](#) e segg.; e **“ne consegue che la prescrizione annuale deve ritenersi interrotta, a norma dell'articolo [2944 c.c.](#), per effetto del riconoscimento, da parte del venditore, del diritto del compratore alla garanzia[\[6\]](#) e che la prescrizione della garanzia per vizi è interrotta dalla comunicazione al venditore della volontà del compratore di esercitarla benché questi riservi ad un momento successivo la scelta del tipo di tutela, dovendosi escludere che la riserva concerna un diritto diverso da quello in relazione al quale si interrompe la prescrizione[\[7\]](#)”**.

Dunque, **le manifestazioni extragiudiziali di volontà del compratore, compiute nelle forme di cui all'articolo [1219 c.c.](#) - intimazione o richiesta scritta - costituiscono**, ai sensi dell'articolo [2943, comma 4, c.c.](#), **atti idonei ad interrompere la prescrizione dell'azione di garanzia per vizi**, con l'effetto di determinare l'inizio di un nuovo periodo di prescrizione[\[8\]](#).

Per questi motivi, la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso della società rivenditrice e, cassava la sentenza impugnata rinviando per la decisione nel merito alla Corte d'Appello di Lecce, in diversa composizione.

[\[1\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 6 2, Civile, Ordinanza del 4 marzo 2020 n. 6013; Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza del 5 aprile 2016 n. 6596.

[\[2\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 3, Civile, Ordinanza del 21 settembre 2017 n. 21927; Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza del 2 settembre 2013 n. 20110.

[\[3\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza del 5 aprile 2016 n. 6596.

[\[4\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Ordinanza del 19 febbraio 2019 n. 4826.

[\[5\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza del 5 maggio 2017 n. 11037; Corte di Cassazione, Sezione 6, Civile, Ordinanza del 15 dicembre 2011 n. 26967.

[\[6\]](#) Corte di Cassazione, Sez. U, Civile, Sentenza del 21 giugno 2019 n. 16766.

[\[7\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza del 10 novembre 2015 n. 22903.

[\[8\]](#) Corte di Cassazione, Sezione U, Civile, Sentenza del 11 luglio 2019 n. 18672.

Master di specializzazione

DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE

 **Disponibile anche in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!**

[accedi al sito >](#)