

12 giugno 2009 0:00

COMPRAVENDITA BENI: DIRITTI, DOVERI, VIZI E GARANZIE

di [Rita Sabelli](#)

La compravendita di beni, sia immobili che mobili, e' regolata dalle generiche disposizioni del codice civile e, in parte, da norme piu' specifiche (come il Codice del consumo per quanto concerne i contratti stipulati tra ditte e consumatori).

Le disposizioni del codice civile appaiono talvolta banali e scontate, proprio perche' si tratta spesso di concetti ritenuti impliciti, ma si tratta invece di principi che si rivelano importanti nel momento in cui nascono problemi.

Se si ritiene ovvia la possibilita' di venir tutelati da un'inadempienza del venditore, per esempio, si deve anche sapere che il venditore puo' a sua volta tutelarsi dalle nostre inadempienze, poiche' una compravendita, pur se l'oggetto e' un semplice bene di consumo, e' un contratto che prevede reciproci diritti e doveri.

Ci si deve sforzare quindi di ragionare in questi termini, avendo piena conoscenza di cio' che si puo' pretendere come di cio' che ci siamo impegnati a fare, cosi' da muoversi in modo adeguato per risolvere gli eventuali imprevisti.

Indice scheda

[LA VENDITA: concetti generali](#)

[GLI OBBLIGHI DEL VENDITORE](#)

[GLI OBBLIGHI DEL COMPRATORE](#)

[VIZI DEL BENE: LE GARANZIE](#)

[VIZI DEL CONTRATTO E ANNULLABILITA'](#)

[L'INADEMPIMENTO](#)

[CASI PARTICOLARI](#)

[LINK UTILI](#)

[LA VENDITA: concetti generali](#)

Giuridicamente la si puo' definire un contratto che ha oggetto il trasferimento della proprieta' di cose o di diritti tra una parte (venditore) e l'altra (compratore), al quale corrisponda il pagamento di un prezzo.

Prima dell'effetto vero e proprio di vendita od acquisto e' possibile porre in essere atti preliminari con effetti parziali che possono anticipare l'atto finale che, per gli immobili, dovra' essere sempre un atto pubblico redatto dal notaio. Ad esempio, possono essere effettuate proposte scritte (vedi la proposta di acquisto nel caso di immobili) con scambio di promesse che possono contenere le volonta' delle due parti e consentire delle trattative precontrattuali. Per approfondimenti si veda la scheda LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: clicca qui (http://sosonline.aduc.it/scheda/compravendita+immobiliare_10713.php)

Non importa che consegna del bene e pagamento siano contestuali al contratto: possono essere anche successivi (si veda per esempio la vendita di cose future come i raccolti di un fondo).

Con l'acquisto il compratore subentra nella situazione di diritto lasciatagli dal precedente proprietario: i vantaggi e gli oneri (con tutti i rischi) non sono piu' di competenza del venditore, ma gravano sul nuovo proprietario. Un'eccezione si ha nel caso di vendita di "cosa generica", ossia l'acquisto di un'unita' facente parte di un complesso di cose uguali e non specificamente individuata: non essendoci l'individuazione, diritti ed obblighi passano al compratore solo quando il bene verra' individuato o consegnato.

Il corrispettivo e' sempre determinato da un prezzo, cioe' da una somma di denaro. Se viene determinato un corrispettivo in beni il contratto cambia, da vendita diventa permuta.

Il prezzo deve essere certo: puo' essere anche eccessivo (ed il contratto puo' essere rescindibile solo per lesione enorme) ma assolutamente deve essere individuato od individuabile sulla base di riferimenti chiari e precisi. E' possibile, per stabilire un prezzo equo, demandare il compito di individuarlo ad un terzo arbitro.

Un ruolo fondamentale e' dato dal consenso, poiche' il contratto e' valido, in generale, proprio nel momento in cui le parti raggiungono l'accordo relativo alla compravendita, indipendentemente da quando viene consegnata la cosa e/o pagato il prezzo.

Il concetto e' importante per individuare i casi in cui il contratto potrebbe essere annullato da un giudice. Se il consenso e' stato dato per errore, estorto con violenza o carpito con dolo, e' possibile infatti chiedere al giudice l'annullamento. Il concetto viene approfondito piu' avanti.

I contratti di vendita di beni mobili hanno forma libera (possono essere redatti per iscritto o verbali), quelli che hanno per oggetto beni immobili devono obbligatoriamente essere scritti e resi pubblici tramite trascrizione nei registri immobiliari.

GLI OBBLIGHI DEL VENDITORE

Per prima cosa il venditore e' obbligato a consegnare la cosa nello stato in cui la stessa si trovava nel momento della vendita, comprensiva di accessori, pertinenze e frutti, non esclusi dal contratto o non separabili.

La consegna deve avvenire nei modi e tempi previsti dal contratto. Puo' avvenire, a seconda dei casi, di persona o tramite la consegna di chiavi o di documenti necessari. Nel caso di beni mobili, la consegna dovrebbe avvenire -salvo patti contrari- nel luogo di domicilio del venditore o nel luogo dove la cosa e' depositata. Nel caso si renda necessario il trasporto, le relative spese sono a carico del compratore (sempre salvo patto contrario).

Il venditore deve inoltre garantire l'acquirente contro l'evizione, cioe' la perdita totale o parziale dei diritti sulla cosa acquistata che il compratore potrebbe subire a causa di pretese di terzi (che dimostrino per esempio di essere i veri proprietari) o di pronunce giudiziarie precedenti l'atto di vendita (pignoramenti, fermi amministrativi, etc.). Le situazioni e le tutele possono essere diverse, ovviamente, e in questi casi e' sempre consigliabile rivolgersi ad un legale. Genericamente la legge consente al compratore di sospendere il pagamento in attesa della sentenza che chiarisca l'attribuzione dei diritti; in alcuni casi estremi, quando per esempio l'evizione (pignoramento, fermo amministrativo, etc.) sia gia' stata sentenziata a favore di terzi, il compratore potra' rifarsi sul venditore chiedendogli il rimborso di quanto pagato piu' i danni.

Attenzione! Molto importante, in questi casi, e' cio' che prevede il contratto. In presenza di clausole controfirmate che prevedano i vincoli oppure stabiliscano un rischio del compratore (tipo "la vendita e' pattuita a rischio e pericolo del compratore") sara' molto difficile ottenere l'annullamento del contratto e il rimborso del danno.

Il venditore, ulteriormente, deve garantire che la cosa possieda le qualita' promesse ed essenziali per l'uso a cui e' destinata e sia esente da vizi che la rendano inidonea all'uso o ne diminuiscano il valore. Per approfondire questi punti, ben tutelati dalla legge per l'acquirente consumatore, si veda piu' avanti la sezione "Garanzie".

Fonte: Codice civile art. 1470 e segg.

OBBLIGHI DEL COMPRATORE

Il primo e' chiaramente quello di pagare il prezzo pattuito. A suo carico sono solitamente le varie spese accessorie alla vendita come il trasporto, ma e' salvo il patto contrario.

Il prezzo deve essere pagato nel termine e nel luogo indicati dal contratto, ma senza indicazioni specifiche, di norma deve avvenire nel momento e nel luogo della consegna..

Se nel contratto vi sono indicazioni relative al momento del pagamento, posticipato rispetto alla consegna, ma senza che vi siano indicazioni di luogo, si presume che sia il domicilio del venditore.

Nel caso in cui la cosa venduta debba produrre frutti, il compratore deve pagare al venditore, in ogni modo, gli interessi a partire dal giorno del contratto.

Il compratore, come gia' detto, ha diritto di sospendere i pagamenti nel caso vi siano fondati timori di un'evizione, o comunque se la cosa risulti gravata da vincoli di pignoramento, di sequestro o da garanzie reali, delle quali non fosse stato a conoscenza.

Nel caso di prestazioni corrispettive interdipendenti l'una dall'altra, l'adempimento deve essere contemporaneo, ed entrambe le parti possono rifiutarsi di effettuare la propria nel caso in cui non vi sia la dimostrazione che l'altra parte vi voglia adempiere.

Fonte: Codice civile art. 1470 e segg.

VIZI DEL BENE: LE GARANZIE

Come già detto il venditore deve garantire rispetto alla qualità del bene e all'assenza di vizi che lo rendano inidoneo all'uso.

La prima "garanzia" e' quella genericamente prevista dal codice civile a copertura dei vizi occulti, non facilmente riconoscibili, ed ovviamente non conosciuti dal compratore. L'acquirente può contestare al venditore ogni vizio che renda il bene inidoneo all'uso a cui e' destinato o ne diminuisca sensibilmente il valore, chiedendo -alternativamente a seconda del caso- la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, entro otto giorni dalla scoperta dello stesso. L'eventuale azione legale, che può anche comprendere una richiesta di rimborso del danno, deve esser promossa entro un anno dalla consegna del bene.

Equiparata al vizio occulto e' la mancanza delle qualità, promesse od essenziali, della cosa, tenendo presente quello che e' l'uso specifico cui e' destinata (esempio tipico: vino inacidito o di gradazione diversa da quella voluta). In questi casi, il contratto e' sottoposto a risoluzione per inadempimento (con gli stessi termini di 8 giorni e 1 anno ricordati prima).

Stessa cosa nel caso in cui il bene sia diverso da quanto chiesto o previsto sul contratto (si veda più avanti il settore dedicato all'INADEMPIMENTO).

Nel caso il venditore fornisca una garanzia di buon funzionamento, il termine per denunciare il difetto e' di 30 giorni dalla scoperta, e la prescrizione per intentare l'azione e' di 6 mesi, sempre dalla scoperta.

Se il vizio si presenta su un bene acquistato da un consumatore (compreso il vizio di conformità, ovvero la difformità del bene rispetto a quanto pattuito, in generale) e' applicabile la cosiddetta garanzia biennale di legge, introdotta per la prima volta nel 2002 e poi confluita nel codice del consumo del 2005. Da precisare che questa garanzia spesso si aggiunge (ed e' alternativa) a quella del produttore, contrattuale e resa attraverso i centri di assistenza sparsi sul territorio italiano.

Informazioni e dettagli nella scheda pratica

LA GARANZIA DEI PRODOTTI A DUE ANNI A CARICO DEL VENDITORE: [clicca qui](#)

(http://sosonline.aduc.it/scheda/garanzia+dei+prodotti+due+anni+carico+del+venditore_14358.php)

Fonti: Codice civile art. 1490 e segg. e 1512 ; Codice del consumo art. 128 e segg.

VIZI DEL CONTRATTO E ANNULLABILITA'

Prima di citare in breve le cause che possono portare all'annullamento di un contratto, e' bene dire a grandi linee quale sia la differenza tra NULLITA' e ANNULLABILITA', visto che apparentemente si tratta dello stesso concetto.

La nullita' comporta il venir meno di tutti gli effetti prodotti dal contratto, come se lo stesso non fosse mai esistito. La si può chiedere -ad un giudice- in casi eclatanti, quando il contratto e' contrario alle norme, quando mancano i requisiti previsti dal codice civile (accordo delle parti, causa, oggetto, forma quando prescritta, illiceità della causa o dei motivi), quando l'oggetto e' impossibile, illecito o indeterminato, etc.

La nullita' può essere accertata da un giudice d'ufficio oppure proposta su istanza di chiunque vi abbia interesse e non e' sanabile. L'azione di nullita' non e' sottoposta a prescrizione e gli effetti della dichiarazione del giudice sono retroattivi.

L'annullabilità e' invece una forma di invalidità del contratto determinata da vizi di minore gravità (incapacità delle parti, vizio del consenso, etc.).

Qui gli scenari possono essere tanti e diversi: se l'azione di annullamento viene accolta da un giudice il contratto può essere annullato all'origine, con tutti i suoi effetti (di solito in casi di incapacità legale del contraente).

Diversamente alcuni effetti del contratto possono rimanere in piedi, come per esempio gli eventuali diritti acquisiti a titolo oneroso da terzi in buona fede (di solito nel caso di annullabilit  derivata da vizi della volont ).

Ogni caso differisce dall'altro e molto dipende dalla gravit  dei vizi riscontrati. Vi sono casi nei quali l'annullamento potrebbe non essere concesso (vizi marginali o minimi), con riconoscimento di un "solo" risarcimento del danno o riduzione del prezzo.

Tipicamente i casi di annullabilit  sono:

INCAPACITA' DELLE PARTI: quando una delle parti   incapace di contrattare perch , per esempio, minorenne o incapace di intendere o di volere (anche transitoriamente al momento in cui il contratto   stato concluso). Il contratto sottoscritto da un minore non   annullabile se questi abbia occultato la propria vera et  con dei raggiiri.

VIZIO DEL CONSENSO: quanto la volont  di una delle parti   "viziata" da un errore, da una violenza o da un dolo.

L'errore si ha quando un contraente ignora o conosce in modo errato o incompleto situazioni determinanti ai fini della decisione di stipulare o meno il contratto o comunque di stipularlo a certe condizioni.

Esempio: compro un'auto usata pensando sia quella che ho provato giorni prima.

L'errore puo' anche riguardare il mancato o spreciso invio di una risposta ad una proposta contrattuale.

La violenza si ha quando il contraente   obbligato a sottoscrivere sotto minaccia di un male ingiusto e notevole un contratto che non avrebbe altrimenti stipulato o avrebbe stipulato a condizioni diverse.

Da rilevare che il codice non intende la violenza solo come fisica ma anche come morale. La differenza, volendo affinare il concetto,   che nel primo caso, dove si puo' ipotizzare che il soggetto NON avesse alcuna intenzione di sottoscrivere il contratto, si puo' ottenere la nullit ; nel secondo, dove la volont  puo' dirsi viziata ma puo' anche ipotizzarsi che in fondo ci fosse, si puo' fare azione di annullamento.

Da precisare che per il codice civile la sottoscrizione avvenuta in una situazione di "solo" timore riverenziale non puo' essere causa di annullamento del contratto.

Il dolo si ha quando il contraente   stato raggirato o ingannato ed ha conseguentemente stipulato un contratto che non avrebbe mai sottoscritto o avrebbe sottoscritto a condizioni diverse (dolo determinante o incidente). Esempio: il venditore nasconde che l'auto ha molti piu' Km di quelli segnalati dal contachilometri: qui c'  proprio un raggio del venditore.

Le azioni di annullamento sono proponibili solo dalla parte che   direttamente interessata (la parte nei cui interessi   stabilita per legge l'annullabilit ). Solo in alcuni particolari casi puo' essere fatta valere da chiunque abbia interesse (testamento viziato, atti posti in essere da un interdetto legale, etc.)

Esse si prescrivono in cinque anni. In caso di annullabilit  per vizio del consenso o incapacit  legale il termine decorre dal giorno in cui   cessata la violenza,   stato scoperto l'errore o il dolo,   cessato lo stato d'interdizione o d'inabilitazione, ovvero il minore ha raggiunto la maggiore et . Negli altri casi il termine inizia invece dalla conclusione del contratto (c.c.art.1442)

Attenzione! Il contratto viziato puo' sanarsi per effetto della cosiddetta "convalida", ovvero quell'insieme di atti -espressi o taciti- con i quali la parte che potrebbe contestare l'annullabilit  vi rinuncia convalidando il contratto.

  espressa quando il soggetto manifesta apertamente la propria volont  facendo riferimento al vizio comunque riconosciuto (raggirato che convalida il contratto riferendosi al raggio);   tacita quando il soggetto semplicemente da esecuzione al contratto pur conoscendone il motivo di annullabilit .

La convalida non ha valore se   viziata dallo stesso vizio che ha reso il contratto originariamente annullabile (esempio, un contratto originariamente sottoscritto da un minorenne puo' essere convalidato solo quando questi abbia compiuto la maggiore et ).

Fonti: Codice civile art. 1372 e segg. ; 1418, 1425 e segg.

Nota: queste informazioni sono generali e i casi specifici vanno analizzati con l'aiuto di un legale prima di

impostare un'azione davanti ad un giudice.

L'INADEMPIMENTO

Come già visto, sia venditore che compratore hanno precisi obblighi che, se non rispettati, li rendono inadempienti di fronte alla controparte.

Il codice civile stabilisce in questi casi che la parte che subisce l'inadempienza può a sua scelta chiedere l'adempimento o la **risoluzione del contratto**. In ambedue i casi, in aggiunta, può essere chiesto il risarcimento del danno (in alcuni casi già previsto dal contratto dalla cosiddetta "clausola penale").

Ciò inoltrando una "diffida ad adempiere", la cosiddetta "messa in mora", ovvero una raccomandata a/r con la quale si intima alla controparte di adempiere entro un termine (minimo di 15gg) minacciando in difetto di adire le vie legali.

L'invio della diffida rende formale la contestazione e, se il problema non si risolve, rende formale anche la posizione "inadempiente" della parte che non ha rispettato il contratto.

Di solito questo è il primo passo, seguito eventualmente da una conciliazione presso il giudice di pace o la locale camera di commercio. Arrivando poi eventualmente in causa, può essere aggiunta anche la richiesta di risoluzione del contratto, se proprio si riscontra l'impossibilità di veder rispettato il contratto.

Nel caso invece in cui si voglia subito puntare alla risoluzione del contratto per inadempimento si deve aggiungere questa minaccia alla messa in mora, con una formula del tipo "qualora il suddetto termine non venga rispettato il contratto si intende risolto per inadempienza ai sensi del codice civile art. 1453 e segg."

Attenzione! È bene sapere che, arrivando in giudizio con in mano una diffida che punta alla risoluzione per inadempimento non si potrà più cambiare strada, quindi se la controparte NON avesse adempiuto entro il termine dato non potrebbe più essere fatta un'azione volta, appunto, ad ottenere tale adempimento ma solo un'azione volta al formale riconoscimento della risoluzione del contratto.

Salvo prova di maggior danno, secondo la legge il risarcimento che segue all'inadempienza -nel caso di cosa che abbia un prezzo corrente- deve essere calcolato con la differenza tra il prezzo convenuto e quello corrente.

Qui le istruzioni per compilare correttamente la MESSA IN MORA: [clicca qui](http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora_8675.php)
(http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora_8675.php)

Fonte normativa: Codice civile art. 1453 e segg.

CASI PARTICOLARI

Inadempimento "presunto"

A livello giurisprudenziale sono presi in considerazione anche casi nei quali l'inadempimento si "presume" da fatti o dati in proprio possesso, ovvero è contestabile quando ancora non si è manifestato, quando si è ragionevolmente certi che la controparte NON potrà rispettare la scadenza contrattuale (esempio: mancano sei mesi alla presunta consegna di una casa che è appena stata iniziata). È di fatto possibile, in casi di questo tipo, "mettere le mani avanti" cercando di veder applicate le tutele dell'inadempimento in anticipo, rivolgendosi ad un giudice. È consigliabile approfondire la cosa con un legale che esamini il caso particolare.

Eccezione di inadempimento (c.c.art.1460)

Nei contratti a prestazione corrispettiva, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione se l'altra parte non adempie la propria o non offre di adempiere contemporaneamente la propria.

Se il contratto prevede termini di adempimento diversi, è la parte che deve adempiere successivamente all'altra che può rifiutarsi se questa non rende la prestazione o la rende in modo inesatto.

È una sorta di "autotutela" che può essere messa in atto, per esempio, dal consumatore che ha acquistato un bene che non gli viene consegnato o gli viene consegnato in modo errato. Il consiglio è, come sempre, interloquire per iscritto magari con una diffida o una messa in mora, a seconda dei casi.

Pericolo di inadempimento (c.c. art. 1461)

Se le condizioni patrimoniali dell'altra parte (normalmente quella che deve pagare) cambiano dopo la sottoscrizione

del contratto fino a diventare tali da mettere in pericolo il conseguimento della prestazione, l'altro contraente può sospendere l'esecuzione della prestazione a lui dovuta, a meno che non venga presentata idonea garanzia. Ciò è di interesse del consumatore soprattutto per quanto può legittimamente fare il venditore.

Casi di "rescissione" (c.c. art.1447 e 1448)

Altri particolari casi in cui il contratto potrebbe invalidarsi sono la sottoscrizione in stato di pericolo (dove una delle parti ha assunto gli impegni a condizioni inique, per necessità di salvare sé o altri dal pericolo di un danno grave alla persona) o nel caso vi sia una forte sproporzione tra la prestazione di una parte rispetto a quella dell'altra, sproporzione dipesa dallo stato di bisogno di una delle parti del quale l'altra ha approfittato (cosiddetta azione per lesione da farsi davanti ad un giudice con l'ausilio di un legale).

In questi casi si parla di **rescissione del contratto** e non di annullamento.

Restituzione della cosa non pagata (c.c.art.1519)

Nel caso di vendita dove sia pattuito un pagamento immediato (non a rate né dilazionato), se il compratore non paga il venditore ha diritto di ritornare in possesso del bene purché la domanda sia inoltrata entro 15 giorni dalla consegna, quando la cosa si trovi inalterata presso il compratore-debitore.

Da notare che se invece è pattuito un pagamento rateizzato il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo non può determinare la risoluzione del contratto per inadempienza. Le altre scadenze rimangono valide.

Esecuzione coattiva (c.c. art. 1515 e 1516)

In alcuni particolari casi, nell'ambito della vendita di cose mobili, è consentita l'esecuzione in forma specifica, ossia la richiesta di adempimento obbligatorio all'inadempiente.

Alcuni metodi sono i seguenti:

-vendita coattiva: quando il compratore non vuole pagare il prezzo, il venditore può mettere la cosa all'asta, con il diritto di riscuotere la differenza tra il prezzo convenuto ed il ricavato netto della vendita, salvo il diritto al maggior danno;

-compera coattiva: quando ad essere inadempiente è il venditore. Il compratore può allora far acquistare da persona autorizzata le cose (purché siano ad un prezzo di mercato), con diritto alla differenza tra il prezzo di acquisto e quello stabilito nel contratto poi disatteso (salvo sempre il diritto al maggior danno).

Queste pratiche, eseguite attraverso ufficiali giudiziari, riguardano di solito le compravendite che hanno per oggetto beni realizzati su commissione, personalizzati o assemblati su ordine del compratore.

[LINK UTILI](#)

- Scheda pratica CAPARRA, ACCONTO E PENALE: [clicca qui](#)

(http://sosonline.aduc.it/scheda/caparra+acconto+penale_15674.php)

- Scheda pratica LA GARANZIA DEI PRODOTTI A DUE ANNI A CARICO DEL VENDITORE: [clicca qui](#)

(http://sosonline.aduc.it/scheda/garanzia+dei+prodotti+due+anni+carico+del+venditore_14358.php)

- Scheda pratica LE VENDITE A DISTANZA NEL NUOVO CODICE DEL CONSUMO: [clicca qui](#)

(http://sosonline.aduc.it/scheda/vendite+distanza+nel+nuovo+codice+del+consumo_1093.php)

- Scheda pratica SUL DIRITTO DI RECESSO: ho appena fatto un acquisto ma ci ho ripensato: [clicca qui](#)

(http://sosonline.aduc.it/scheda/sul+diritto+recesso+ho+appena+fatto+acquisto+ma+ci_9652.php)