

Trib. Terni, 14 ottobre 2015, n. 840. Acquirente di immobili da costruire - Immobili da ristrutturare - Deroga garanzia fideiussoria - Nullità - Sussistenza

Una lettura sistematica e teleologica del d.lg. n. 122/2005 fa propendere per una interpretazione estensiva della norma la quale potrà essere applicata non solo alle costruzioni ex novo ma anche alle ristrutturazioni edilizie c.d. maggiori, ossia a quegli interventi complessi, incidenti sugli elementi tipologici, strutturali e formali, dell'immobile, tali da determinare una vera e propria "trasformazione" del bene preesistente. Ciò posto sarà nulla e da intendersi non apposta la clausola con la quale l'acquirente ha rinunciato alla fideiussione e all'esercizio dell'azione di nullità del contratto ai sensi dell'art. 5, comma 1 bis, del sopra menzionato decreto.

Trib. Terni, 30 aprile 2015, n. 391. Contratto di compravendita beni immobili - Forma scritta - Onere della prova - Prova testimoniale - Azione di garanzia vizi della cosa - Rigetto

L'esigenza della forma scritta, richiesta per i contratti che hanno ad oggetto il trasferimento della proprietà immobiliare (art. 1350, n. 1, c.c.) e per i relativi contratti preliminari (art. 1351 c.c.), importa che la produzione dell'atto contenente la manifestazione della volontà negoziale costituisca, di norma, l'unico strumento probatorio utilizzabile da colui che invochi gli effetti del contratto, e che la prova testimoniale, e con essa quella presuntiva, sia consentita solo nel caso in cui il contraente che intenda valersene dimostri di avere smarrito senza colpa il documento relativo. In tema di azioni di garanzia per i vizi della cosa venduta, l'onere della prova dei difetti e delle eventuali conseguenze dannose, nonché dell'esistenza del nesso causale fra i primi e le seconde (ed ancor prima l'onere di allegazione), fa carico al compratore che faccia valere la garanzia, mentre la prova liberatoria della mancanza di colpa incombente al venditore opera soltanto quando la controparte abbia preventivamente dimostrato l'effettiva sussistenza della sua denunciata inadempienza.

Trib. Perugia, 10 aprile 2015, n. 832. Compravendita di unità immobiliari - Vizi e difetti edificatori - Responsabilità del venditore ex artt. 1490 ss. c.c. - Diritto alla riduzione del prezzo ed al risarcimento dei danni

In tema di compravendita, la disciplina della garanzia per vizi si esaurisce negli artt. 1490 ss. c.c., che espongono il venditore ad una situazione di soggezione, sottoposta all'iniziativa del compratore, intesa alla modificazione del contratto od alla sua caducazione mediante l'esperimento, rispettivamente, della «actio quanti minoris» o della «actio redhibitoria». Ne consegue che il compratore ha l'onere di dimostrare la sussistenza dello specifico vizio che rende la cosa venduta inidonea all'uso cui essa è destinata. Non dispone invece - neppure a titolo di risarcimento del danno in forma specifica - di un'azione «di esatto adempimento» per ottenere dal venditore l'eliminazione dei vizi della cosa venduta, rimedio che gli compete soltanto in particolari ipotesi di legge (garanzia di buon funzionamento, vendita dei beni di consumo) o qualora il venditore si sia specificamente impegnato alla riparazione del bene.

Trib. Perugia, 11 gennaio 2012, n. 40. Contratto di compravendita di immobile - Vizi e difetti della cosa venduta - Responsabilità del venditore - Risoluzione del contratto - Restituzione del prezzo - Risarcimento del danno non patrimoniale - Lesione del diritto alla salute

In tema di compravendita, in caso di vizi o difetti della cosa venduta, il compratore non è tenuto alla denuncia di cui all'art. 1495, comma 1, c.c. qualora il venditore abbia riconosciuto l'esistenza del vizio o lo abbia occultato (ex art. 1495, comma 2, c.c.). Tale riconoscimento può avvenire anche per facta concludentia e determina un'obbligazione che, essendo autonoma e nuova rispetto all'obbligazione originaria di decadenza e prescrizione fissati dall'art. 1495 c.c. (cfr. Cass., 26 marzo 2010, n. 7301). L'art. 1490 c.c., inoltre, obbliga il venditore a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi; di conseguenza, qualora la stessa presenti vizi o difetti che la rendano inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, su

richiesta dell'acquirente può essere pronunciata la risoluzione del contratto di vendita (ex art. 1492 c.c.). In tale ultima ipotesi, il venditore deve restituire al compratore il prezzo, le spese ed i pagamenti fatti per la vendita; il compratore, invece, deve restituire la cosa.

Nel caso di specie, il Tribunale di Perugia, accertata l'esistenza di gravi vizi e difetti dell'immobile venduto, ha disposto la risoluzione del contratto e ha posto a carico della società venditrice l'obbligo di risarcimento del danno non patrimoniale - in particolare, del danno morale - subito dall'attore a causa della lesione di un diritto inviolabile della persona, quale il diritto alla salute leso, nel caso concreto, a causa delle condizioni di invivibilità dell'immobile venduto.