

22/08/2022 - Ratio Quotidiano

GARANZIA PER VIZI DELLA COSA VENDUTA: LA PROVA GRAVA SUL COMPRATORE



[Luigi Aloisio](#)

In tema di vendita, la garanzia per vizi della cosa venduta dà luogo a una responsabilità interamente disciplinata dalle norme sulla vendita. E' indifferente la colpa del venditore, rilevando il dato obiettivo dell'esistenza di vizi.

Chi acquista un bene con vizi ha **diritto alla risoluzione o alla riduzione del prezzo** per minore valore della cosa venduta. In tale caso, l'acquirente deve provare soltanto l'esistenza dei vizi. La responsabilità del venditore è conseguente alla prova oggettiva del vizio. Se, poi, il compratore agisce anche per il **risarcimento dei danni**, il venditore ha la possibilità di evitare tale condanna dimostrando di non avere alcuna colpa.

Bisogna premettere che, in materia di vendita, il venditore garantisce che la cosa venduta è **immune da vizi** che la rendano inidonea all'utilizzo cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Il vizio può consistere sia in una imperfezione materiale della cosa che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata, sia sulla mancanza di qualità che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che la cosa dovrebbe presentare. Il compratore potrà agire in giudizio solo per i **vizi occulti**, cioè i vizi che l'acquirente, al momento della stipula, non solo non conosceva effettivamente, ma non avrebbe potuto neppure rilevare utilizzando l'ordinaria diligenza. Nel caso in cui, però, si riesca a dimostrare che il venditore aveva dichiarato che la cosa era priva di vizi, la garanzia è dovuta perfino se i vizi erano facilmente riconoscibili. **Le azioni a tutela del compratore sono 2:** per la risoluzione del contratto (c.d. *actio redhibitoria*) e per la proporzionale riduzione del prezzo (c.d. *actio aestimatoria*), restando in ogni caso l'obbligo del venditore di risarcire al compratore i danni derivati dai vizi della cosa, a meno che il venditore non dimostri di avere ignorato senza colpa i vizi della cosa. Tranne se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o, al contrario, l'ha occultato, l'acquirente è tenuto a denunciare all'alienante i vizi stessi, entro il termine di **8 giorni dalla scoperta**, salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge. Invece, il tempo necessario per il compimento dell'azione si prescrive in un anno dalla consegna, anche se il compratore, convenuto per l'esecuzione del contratto, avrà sempre diritto a **far valere la garanzia**, a patto che il vizio della cosa sia stato denunciato entro 8 giorni dalla scoperta e in ogni caso prima del decorso dell'anno dalla consegna. La normativa codicistica non si applica nel caso di vendita in cui il venditore è un professionista e l'acquirente un consumatore, applicandosi in tal caso il **Codice del Consumo** (D. Lgs. n. 206/2005) che stabilisce una disciplina di favore nei confronti del consumatore, in ragione della sua "debolezza" contrattuale. Nel caso in esame, si è pronunciata la Cassazione civile sez. II, 28/03/2022, n. 9960, qualificando la garanzia per vizi della cosa come una **responsabilità contrattuale** speciale, interamente disciplinata dalle norme dettate sulla vendita.

Il presupposto di tale responsabilità é l'imperfetta attuazione del trasferimento della proprietà per la presenza, nella cosa venduta, di vizi che la rendono inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore. Si tratta di una responsabilità che prescinde da ogni giudizio di **colpevolezza del venditore** e si fonda soltanto sul dato obiettivo dell'esistenza dei vizi. E' anche riconosciuto al compratore il diritto al risarcimento dei danni. In quest'ultimo caso, il venditore deve, a propria discolpa, provare di aver senza colpa ignorato i vizi.