

## C. SINGOLI CONTRATTI

86. *Premessa.* Nella realtà ci si imbatte non in un generico contratto rispondente alla disciplina generale (1321-1469), ma piuttosto in singoli determinati contratti, specifici per funzione e per oggetto (ad esempio, compravendita, mutuo, ecc.), ciascuno dei quali dotato di un peculiare regolamento. Questo o si sostanzia, in tutto o in parte, in una normativa *ad hoc* prevista dall'ordinamento o è espressione creativa della autoregolamentazione. Nella prima ipotesi il contratto si definisce tipico, nella seconda, atipico. Piuttosto che esaminare separatamente l'una e l'altra categoria, appare opportuno proporre una trattazione unitaria. L'esposizione dei singoli contratti pertanto seguirà una **ripartizione che si ispira** alla loro prevalente funzione socioeconomica: contratti *a*) relativi al trasferimento di situazioni; *b*) relativi al godimento e alla utilizzazione di beni; *c*) relativi ad esecuzione di opere e servizi; *d*) a titolo gratuito e di liberalità; *e*) aleatori; *f*) di garanzia e di finanziamento; *g*) di investimento in borsa; *h*) associativi; *i*) di lavoro; *l*) diretti a comporre e prevenire liti.

Ripartizione dei singoli contratti

La **disciplina riservata ai singoli contratti** può assumere un valore paradigmatico per una intera (e talvolta non soltanto) categoria: si pensi alla normativa della compravendita assunta a base dei contratti di scambio. Sì che la descrizione e la ricostruzione di questa disciplina, che si integra con quella dettata in sede di contratto in generale, assume un ruolo che trascende sia i singoli contratti sia i contratti tipici nel loro complesso, divenendo un punto di riferimento per l'interprete chiamato ad individuare la disciplina più congrua da applicare all'assetto di interessi assunto nel concreto contratto, tipico o atipico che sia.

Contratto in generale e singoli contratti

### a. Contratti relativi al trasferimento di situazioni

87. *Compravendita.* La **"compravendita"** è **"il contratto** che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo" (1470). È, quindi, un contratto programmaticamente traslativo in quanto si propone di realizzare il trasferimento della proprietà o di altro diritto. È, inoltre, **contratto consensuale**: in forza del principio consensualistico (1376), "la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato", senza che oc-

Nozione

La compravendita come contratto consensuale a effetto traslativo

Ipotesi di vendita  
ad effetto  
c.d. obbligatorio

corra la consegna della cosa<sup>1971</sup>. Proprio nella vendita, il principio consensualistico esprime la sua maggiore forza nel senso di determinare, contestualmente al suo manifestarsi, l'effetto traslativo: consenso quale fonte di obbligazioni e motore propulsore dell'effetto reale<sup>1972</sup>. **In talune situazioni** che non consentono l'immediata realizzazione del programma traslativo, il contratto ha efficacia c.d. obbligatoria, nel senso che genera a carico del venditore l'obbligo, di natura strumentale, di procurare l'acquisto dell'oggetto venduto al compratore.

Le figure più importanti di vendita c.d. obbligatoria sono la vendita di oggetto determinato alternativamente, la vendita di oggetto determinato soltanto nel genere, e, secondo taluni, la vendita di "cose future", la vendita di "cosa altrui". Diversamente la vendita con riserva di gradimento e la vendita con riserva di proprietà [*infra*, 90], in quanto in entrambe nessun (autonomo) obbligo è posto a carico del venditore di fare acquistare al compratore la proprietà dell'oggetto venduto: il trasferimento dell'oggetto dipende – nella prima – dal gradimento (del compratore) che perfeziona la vendita (1520), e – nella seconda – dall'integrale pagamento del prezzo, che si pone come condizione dell'effetto traslativo (1523).

Vendita  
alternativa

**Nella vendita alternativa**, il trasferimento dell'oggetto si verifica soltanto quando sia stata effettuata la scelta tra due o più oggetti dedotti alternativamente (1285) [III, 78]<sup>1973</sup>.

Vendita di cose  
generiche

**Nella c.d. vendita di cose generiche** (ad esempio, 10 quintali di grano del mio granaio), la proprietà si trasferisce con la specificazione della quantità negoziata (questi 10 quintali di grano) (1378), indipendentemente dalla consegna dell'oggetto specificato<sup>1974</sup>.

Vendita  
di cosa futura

**Nella vendita di cosa futura** la cosa non esiste affatto o è in via di formazione: ad esempio, la vendita del prossimo raccolto di grano, o del prossimo taglio di legna; oppure la vendita di appartamento in un edificio da costruire (c.d. vendita sulla carta). In queste ipotesi l'effetto traslativo si realizza soltanto nel momento nel quale la "cosa viene ad esistenza" (1472) e cioè, nei primi due esempi, con la separazione dei frutti (820<sup>2</sup> e 821<sup>1</sup>), nell'ultimo con la costruzione dell'edificio. La vendita di cosa futura è un contratto ad **effetti tipici parzialmente sospesi**: essa, come i fenomeni di natura condizionale, produce effetti preliminari [I, 30], strumentali a quelli finali [I, 47]<sup>1975</sup>; si producono sin dal principio, inoltre, anche gli effetti tipici della compravendita che non siano incompatibili con

... efficacia tipica  
parzialmente  
sospesa

<sup>1971</sup> C 7876/90; 5480/91; 5270/97.

<sup>1972</sup> C 569/08.

<sup>1973</sup> La vendita alternativa è configurabile anche per gli immobili, allorché le parti concordino di trasferire un immobile da scegliersi tra più immobili (ovvero una determinata porzione immobiliare da distaccarsi da un'entità di maggiori dimensioni). Tale vendita ha natura obbligatoria ed acquista effetti reali allorché si procederà alla individuazione del bene venduto sulla base della scelta che deve operare il soggetto indicato in contratto: giurisprudenza unanime, C 5113/77; 5757/04.

<sup>1974</sup> Nella vendita di cose generiche da trasportare da un luogo ad un altro, la proprietà della merce si trasferisce al compratore al momento della individuazione, che avviene con la consegna allo spedizioniere: A Milano 17.9.99.

<sup>1975</sup> C 66/68.

l'attuale inesistenza della cosa. È tuttavia corrente una diversa configurazione, secondo la quale la vendita di cosa futura sarebbe una vendita obbligatoria<sup>1976</sup>. Si ignora in tal modo la differenza tra efficacia obbligatoria e efficacia preliminare, che assume rilievo in sede di trascrizione: se si reputa che la venuta ad esistenza della cosa funga da *condicio iuris*, si opererà per la trascrivibilità immediata del contratto [*infra*, 190]<sup>1977</sup>.

La vendita di cosa futura può assumere tanto la funzione commutativa quanto quella aleatoria. Nella prima (**vendita di cosa sperata**) il compratore intende correre il rischio della “normale alea” del contratto (ad esempio, per le variazioni stagionali nella quantità e qualità del raccolto), sí che se la cosa non viene ad esistenza il contratto è “nullo” (1472<sup>2</sup>). Là dove, invece, le parti abbiano inteso stipulare **un contratto aleatorio**, nel senso che oggetto della compravendita sia la “speranza” (ad esempio, tutta la pesca che la barca potrà realizzare), il contratto, pur non attuando (o attuando parzialmente) l'effetto traslativo, genera comunque per il compratore l'obbligo di pagare il prezzo<sup>1978</sup>.

... commutativa

... aleatoria

Nella vendita di cosa altrui si produce a carico del venditore l'obbligo di acquistare la cosa dal proprietario per trasmetterla al compratore<sup>1979</sup>. La trasmissione della proprietà avviene automaticamente, non appena il venditore acquista, anche per sé, l'oggetto negoziato. In tale momento si verifica un doppio trasferimento, dal terzo al venditore e dal venditore dell'oggetto (*ex* altrui) al compratore, senza che occorra una nuova dichiarazione di volontà, come invece accade per il contratto preliminare [*retro*, 33], e senza che la proprietà sostituisca nel patrimonio del venditore in quanto la situazione venduta è acquisita immediatamente nel patrimonio del compratore (1478<sup>2</sup>).

**Nella vendita di cosa altrui** l'inadempimento dell'obbligo di procurare l'acquisto della cosa negoziata produce l'obbligo di risarcire il danno. Tuttavia, nell'ipotesi di **cosa realmente altrui ma dichiarata propria** dal venditore, il compratore ignaro della altruità della cosa può chiedere (se nel frattempo il venditore non gli ha fatto acquistare la proprietà della cosa) la risoluzione del contratto (1479<sup>1</sup>), oltre al risarcimento del danno comprendente anche l'interesse contrattuale positivo

Vendita di cosa altrui

Vendita di cosa altrui ma dichiarata propria

<sup>1976</sup> La vendita di cosa futura, pur non comportando il passaggio della proprietà della cosa al compratore per effetto della semplice manifestazione del consenso, configura un contratto definitivo di vendita obbligatoria, idoneo a produrre l'effetto traslativo della proprietà al momento della venuta ad esistenza della cosa: C 8863/87; 11840/91. Con riferimento ai frutti pendenti: C 10239/96.

<sup>1977</sup> C 1637/71. È generalmente ammessa la trascrivibilità del contratto di vendita immobiliare di cosa futura anche da parte di chi sostiene che tale contratto configuri una vendita obbligatoria, argomentando *ex* 2643<sup>n.1</sup>, il quale fa riferimento a tutti «i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili», tra i quali possono essere ricompresi anche i contratti non immediatamente traslativi ma idonei a trasferire la proprietà senza la necessità di un nuovo consenso: C 2520/73; 4497/86.

<sup>1978</sup> Sulla distinzione tra «vendita di cosa sperata» e c.d. «vendita di speranza»: C 966/74; 4094/88.

<sup>1979</sup> L'obbligo del venditore può essere adempiuto sia mediante l'acquisto della proprietà della cosa da parte sua, sia mediante la vendita diretta della cosa dal terzo proprietario al compratore, purché tale trasferimento abbia luogo in conseguenza di un'attività svolta dallo stesso venditore: giurisprudenza unanime, C 1116/80; 984/98.

(1223), alla restituzione del prezzo e al rimborso delle spese (1479<sup>2e3</sup>)<sup>1980</sup>. Qualora, invece, **l'oggetto sia parzialmente altrui** (ad esempio vendita di cosa comune<sup>1981</sup>), la risoluzione del contratto, il risarcimento e il rimborso possono essere domandati soltanto se le circostanze fanno credere che l'oggetto non sarebbe stato comprato; altrimenti, oltre al risarcimento del danno, può ottenersi (soltanto) la riduzione del prezzo (1480)<sup>1982</sup>. I due rimedi (risoluzione e riduzione del prezzo) sono alternativi, in relazione alla diversità dei presupposti, e possono essere esperiti nello stesso giudizio, in via, rispettivamente, principale e subordinata<sup>1983</sup>.

Vendita di cosa parzialmente altrui

Effetto traslativo, consegna della cosa, passaggio del rischio

**Con l'acquisto della titolarità** del diritto si trasferiscono anche i rischi, normalmente intesi come incidenza del danno nell'ipotesi di perimento o deterioramento fortuito della cosa. Tuttavia, tale norma è derogabile. L'art. 1465, mentre conferma la regola nell'ipotesi di vendita di genere (ove vi sia stata l'individuazione o la consegna) (1465<sup>3</sup>) e di vendita a termine iniziale (data l'ineluttabilità del termine) (1465<sup>2</sup>), deroga alla regola e al principio della retroattività della condizione (1360) qualora nella vendita sotto condizione sospensiva (stante la "incertezza" che caratterizza la condizione) l'impossibilità sia sopravvenuta prima che si verifichi la condizione (1465). La consegna del bene che è, di regola, influente ai fini del passaggio del rischio, ha rilevanza nella vendita con riserva di proprietà, là dove il passaggio della proprietà è differito al pagamento dell'ultima rata del prezzo, mentre il passaggio del rischio è collegato al momento della consegna (1523). Regole particolari sono stabilite per la vendita di cose viaggianti (già in viaggio) assicurate (1529), di cose da consegnare all'arrivo (1510<sup>2</sup>) e di vendita assistita da alcune clausole correnti, e dette *cif*, *fob* [*infra*, 90].

Prezzo determinabile

Costituisce elemento essenziale della compravendita il prezzo, inteso come corrispettivo in denaro (1470)<sup>1984</sup>. **Esso deve essere determinato, o almeno determinabile**, indipendentemente da una nuova manifestazione di volontà delle parti.

<sup>1980</sup> Il diritto alla risoluzione del contratto ed all'eventuale risarcimento del danno spetta non soltanto al compratore che ignori l'altruità della cosa, ma anche al compratore che ne sia consapevole, qualora, scaduto il termine entro il quale il venditore deve procurarsi la titolarità del bene venduto, il venditore non fornisca la prova che l'inadempimento è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile: C s.u. 1676/82.

<sup>1981</sup> L'art. 1480 è applicabile sia alla vendita di un bene appartenente *pro diviso* (per parti, quindi materialmente distinte) a più soggetti, uno dei quali è il venditore, sia alla vendita di una cosa di proprietà comune *pro indiviso*: orientamento maggioritario, C 4801/78; 387/05; diversamente C 6355/81: se la cosa venduta è oggetto di comunione *pro indiviso* non trova applicazione l'art. 1480 ed il compratore in buona fede può chiedere la risoluzione del contratto *ex* 1479.

<sup>1982</sup> C 2892/96.

<sup>1983</sup> C 11757/92.

<sup>1984</sup> Il prezzo della compravendita è inesistente, con conseguente nullità del contratto per mancanza di un elemento essenziale (1418, 1470), quando risulti concordato un prezzo obiettivamente non serio, o perché privo di valore reale e perciò meramente simbolico, o perché programmaticamente destinato nella comune intenzione delle parti a non essere pagato; viceversa, la pattuizione di un prezzo notevolmente inferiore al valore di mercato, ma non del tutto privo di valore intrinseco, può incidere sull'individuazione del reale intento negoziale e sulla causa del contratto, ma non può determinare la sua nullità per la mancanza di un requisito essenziale: C 9144/93.

Normalmente è concordato tra le parti, ma la sua determinazione può essere rimessa ad un **terzo arbitratore** [retro, 25]. Si applicano, in tale ipotesi, principi enunciati negli art. 1349 e 1473: se per qualche ragione manca la determinazione del terzo (la vendita non è nulla, ma) si attende la determinazione di un nuovo arbitratore, nominato dal presidente del tribunale. Si reputa, invece, nulla per indeterminatezza del prezzo, la compravendita nella quale la determinazione del terzo è soggetta – nella previsione contrattuale – all’approvazione delle parti e quella nella quale la determinazione del prezzo fosse rimessa, anziché a un terzo, ad una delle parti, sia pure per *arbitrium boni viri*. Proprio perché il prezzo è un elemento essenziale, **il codice (1474) detta una serie di criteri** legali che – fondandosi sulla ragionevole presunzione di ciò che può corrispondere al programma delle parti – consentono di “ricostruire” a ritroso il prezzo: criteri che sono utilizzabili dal giudice anche qualora venditore e compratore affermino concordemente di aver pattuito il prezzo, ma ne indichino misure diverse. Tali criteri sono: il prezzo imposto, se si tratta di cose (medicinali, ecc.) che hanno un prezzo fissato dall’autorità (1339); il prezzo normalmente praticato dal venditore, riferibile ai contratti d’impresa (1474<sup>1</sup>)<sup>1985</sup>; il prezzo di mercato o della quotazione di borsa, desumibili dai listini o dalle mercuriali del luogo di consegna (1474<sup>2</sup>)<sup>1986</sup>.

Arbitratore

Criteri legali di determinazione del prezzo

**Quanto alla forma e alla pubblicità del contratto**, la forma scritta è prescritta a pena di nullità soltanto per la vendita di immobili. Questa è inoltre soggetta alla pubblicità della trascrizione (2643<sup>n.1</sup>); del pari è soggetta a trascrizione la vendita di beni mobili registrati (2683, 2684<sup>n.1</sup>), la compravendita immobiliare ad effetto reale e anche la compravendita sottoposta a *condicio iuris*, in quanto avente ad oggetto, ad esempio, un immobile futuro<sup>1987</sup>; è altresì trascrivibile la vendita alternativa. Ora (2645 *bis*, introdotto dall’art. 3, d.l. 31 dicembre 1996, n. 669, convertito in l. 28 febbraio 1997, n. 30) è possibile trascrivere anche il contratto preliminare di compravendita immobiliare, sia pure con effetto prenotativo limitato nel tempo [*infra*, 190; *retro*, 33].

Forma e pubblicità

<sup>1985</sup> La determinazione del prezzo con riferimento a quello normalmente praticato dal venditore postula merci di largo consumo e molteplicità di contrattazioni: orientamento pacifico, C 13807/04; 719/06; A Milano 21.2.12 applica il prezzo normalmente praticato dal venditore, in caso di mancato accordo tra le parti. Tale forma di determinazione del prezzo va esclusa, dunque, qualora il bene compravenduto appartenga ad un *genus* limitato, essendo escluse la molteplicità e la continuità di contrattazioni omogenee: C 523/70; 2804/90.

<sup>1986</sup> Anche in assenza di listini ufficiali si può fare ricorso al prezzo di mercato (inteso come prezzo medio) desumibile da un’*indefinita* molteplicità e continuità di contrattazioni concernenti lo stesso bene: C 644/51; 713/56.

<sup>1987</sup> Giurisprudenza pacifica: la trascrizione di vendita di cosa futura avente per oggetto beni immobili «grava inizialmente sul terreno e potenzialmente sulla costruzione, in virtù del principio dell’elasticità del dominio»; tuttavia, il fatto che la proprietà passi all’acquirente non alla data dell’accordo, ma nel momento nel quale i beni vengono ad esistenza, non esonera l’acquirente dal trascrivere il suo acquisto, per poterne opporre gli effetti a chi acquisti e trascriva diritti reali sul bene medesimo, dopo che esso si sia realizzato: C 2126/97; 16921/09.

**88. Segue. *Gli obblighi del venditore.*** La posizione del venditore consta di una serie di obblighi. Strumentale alla realizzazione del programma traslativo è l'obbligo di far acquistare al compratore la proprietà della cosa o del diritto (1476<sup>n.2</sup>). **Strumentale ai fini dell'acquisto** del possesso in capo al compratore è l'obbligo del venditore di consegnare il bene venduto al compratore: la consegna, infatti, costituisce un momento autonomo rispetto al trasferimento del diritto (1476<sup>n.1</sup>)<sup>1988</sup>. **La legge disciplina la consegna** con norme dispositive, prevedendo che la cosa sia consegnata nello stato nel quale era al momento della vendita, con accessori, pertinenze, frutti e documenti relativi (1477) e stabilendo altresì che fino al momento della consegna il venditore ha l'obbligo di custodirla (1177). Il luogo della consegna, richiamando la regola dell'art. 1182<sup>2</sup>, è quello nel quale la cosa era al tempo della vendita, se le parti ne sono a conoscenza; altrimenti la consegna deve avvenire nel luogo nel quale il venditore aveva il domicilio o la sede dell'impresa (1510<sup>1</sup>) oppure, trattandosi di vendita da piazza a piazza, il luogo è quello della consegna al vettore o allo spedizioniere (la consegna fatta a costoro determina l'effetto liberatorio per il venditore: 1510<sup>2</sup>).

Strumentale al conseguimento, da parte del compratore, della titolarità, del potere di disposizione e del godimento del bene, è la duplice obbligazione (costituente effetto naturale della compravendita) di garantire il compratore contro l'evizione e i vizi della cosa (1476<sup>n.3</sup>). **La garanzia per evizione** si traduce nella responsabilità del venditore verso il compratore qualora la cosa acquistata presenti **"vizi giuridici" che ostacolano l'acquisto** della proprietà in capo al compratore<sup>1989</sup>: ciò può accadere in quanto, ad esempio, un terzo pretenda di essere titolare della proprietà o di un diritto reale minore sul bene compravenduto e lo reclami in giudizio<sup>1990</sup>. **Se si profila il pericolo dell'evizione**, ancor prima che il terzo inizi il giudizio, il compratore può sospendere il pagamento del prezzo (1481)<sup>1991</sup>. Se poi il terzo inizia il giudizio e si verifica la soccombenza del compratore al quale è sottratta la piena proprietà (evizione totale) della cosa dal terzo

Obbligo di consegnare la cosa venduta

Modalità

Garanzia per evizione

Evizione totale

Effetti della garanzia

<sup>1988</sup> La consegna è l'atto con il quale «il compratore è posto nella condizione non solo di disporre materialmente della cosa trasferita nella sua proprietà, ma anche di goderla secondo la funzione e destinazione in considerazione della quale l'ha comprata»: C 4818/81. Il diritto alla consegna del bene sorge con la conclusione della vendita ed è autonomo rispetto agli altri costituiti con tale contratto, non essendo qualificabile come mera facoltà inerente al diritto di proprietà: C s.u. 4266/85.

<sup>1989</sup> Secondo C 8536/11 il rimedio apprestato dal 1483 a favore del compratore per l'ipotesi nella quale abbia subito, dopo la conclusione del contratto, il vittorioso intervento rivendicativo o espropriativo del terzo, opera nei soli limiti del ripristino della situazione anteriore alla conclusione (ristoro del c.d. interesse negativo).

<sup>1990</sup> La garanzia per evizione può insorgere soltanto per la perdita della cosa, quale effetto dell'accertamento di un diritto fatto valere da un terzo sulla stessa (1483): tale situazione non è ravvisabile nella perdita derivata dall'accoglimento di un'azione possessoria esercitata dal terzo (T Modena 15.5.12).

<sup>1991</sup> L'esercizio di tale facoltà non può essere contrario a buona fede: pertanto il compratore non può avvalersene quando l'inadempienza contestata al venditore non è grave (C 3806/91).

(ad esempio, per espropriazione per p.u., o per distruzione imposta dall'autorità, ecc.), scatta la responsabilità del venditore (salvo che la vendita non fosse stata pattuita a rischio e pericolo del compratore: 1488<sup>2</sup>). La responsabilità comporta soggezione del venditore al potere del compratore di chiedere la risoluzione della vendita<sup>1992</sup> (salvo che il compratore stesso conoscesse l'altruità della cosa), indipendentemente da dolo o colpa del venditore<sup>1993</sup>, nonché la restituzione del prezzo, il rimborso di spese ed oneri sostenuti e il risarcimento del danno (1483)<sup>1994</sup>.

**L'evizione può anche essere minore:** quando la cosa è gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi, non apparenti e non dichiarati, che ne diminuiscono il libero godimento (1489) (ad esempio, sul terreno venduto grava un usufrutto, o una servitù, o un vincolo di inedificabilità<sup>1995</sup>), **il compratore ignaro può domandare** una riduzione del prezzo e, quando non avrebbe acquistato la cosa se avesse conosciuto la limitazione, può domandare la risoluzione del contratto<sup>1996</sup>; è fatto comunque salvo il diritto di chiedere il risarcimento del danno (1480)<sup>1997</sup>. Analoga tutela è apprestata in favore del compratore **nell'evizione parziale** che si ha quando soltanto una porzione del bene acquistato risulta essere di terzi (1484).

**Le norme sull'evizione sono** dettate nell'esclusivo interesse del compratore, e sono dispositive: di qui la possibilità che la garanzia sia aumentata, esclusa o diminuita per accordo tra le parti, salvo che l'evizione non derivi dal fatto proprio del venditore (1487)<sup>1998</sup>.

Evizione minore

Effetti

Evizione parziale  
EffettiDerogabilità  
della normativa

<sup>1992</sup> La domanda di evizione totale (1483) costituisce domanda nuova rispetto a quella di risoluzione per grave inadempimento (1453): infatti, mentre l'inadempimento concerne la fase esecutiva del rapporto, la garanzia per evizione è resa operante da un «germe patogeno» (l'alienità della cosa) coevo alla stessa negoziazione contrattuale (A Aquila 27.7.11).

<sup>1993</sup> Gli effetti della garanzia per evizione conseguono al fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato, indipendentemente sia dalla sussistenza della colpa del venditore sia dalla conoscenza da parte del compratore della possibile causa della futura evizione: giurisprudenza unanime, C 4853/93; 20165/05.

<sup>1994</sup> Qualora l'evizione sia imputabile a colpa dell'alienante il compratore ha diritto all'integrale risarcimento del danno: C 6491/86; 9642/01. Sul punto, C 22625/12.

<sup>1995</sup> Il vincolo di inedificabilità gravante sul bene costituisce un onere limitativo non apparente del pieno godimento del bene stesso, rilevante ex 1489: C 253/92; 19812/04.

<sup>1996</sup> Nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento altrui il compratore può esperire i rimedi previsti dal 1489 indipendentemente dalla circostanza che il terzo abbia fatto valere giudizialmente la propria pretesa sul bene: orientamento maggioritario, C 2343/75; 2890/84; diversamente C 537/70. La risoluzione, tuttavia, non può essere dichiarata se al momento della decisione l'altrui diritto sia venuto meno ed il ritardo nel ripristino della consistenza del bene, come contrattualmente prevista, abbia inciso in modo scarsamente rilevante sull'interesse del compratore: C 2890/84.

<sup>1997</sup> Ai fini del risarcimento del danno non si richiede la malafede del venditore ma è sufficiente che questi versi in colpa, essendo il risarcimento del danno fondato sulle norme generali degli art. 1218 e 1223: orientamento maggioritario, C 1104/96; 4786/07; diversamente C 276/79 secondo la quale la condanna al risarcimento del danno a carico del venditore è ipotizzabile soltanto qualora questi sia in mala fede.

<sup>1998</sup> C 4711/85.

Perdita  
della garanzia

Il compratore, convenuto in giudizio ad opera del terzo per l'evizione, **ha l'onere di chiamare in causa** il venditore: se non lo fa e soccombe in giudizio, perde il diritto alla garanzia se il venditore dimostra che esistevano ragioni sufficienti per far respingere la domanda del terzo (1485<sup>1</sup>)<sup>1999</sup>; del pari perde la garanzia se, avendo riconosciuto spontaneamente il diritto vantato dal terzo, non prova l'inesistenza di sufficienti ragioni per resistere e impedire l'evizione (1485<sup>2</sup>)<sup>2000</sup>.

Garanzia  
per vizi occulti  
e "redibitori"

**Il venditore è tenuto altresì** a garantire al compratore l'inesistenza di vizi occulti, cioè l'assenza di "vizi materiali" della cosa (non dichiarati e non noti al compratore)<sup>2001</sup>.

Ipotesi  
di esclusione  
dalla garanzia

Il vizio è "redibitorio", rilevante ai fini della tutela, quando è abbastanza grave da rendere la cosa inidonea all'uso cui è destinata o da diminuirne in modo apprezzabile il valore (1490<sup>1</sup>). Il vizio deve essere "occulto", sì che **la garanzia non è dovuta se**, al momento del contratto, il compratore conosceva i vizi della cosa (in quanto si presume che li abbia accettati) o se – nell'ipotesi di *res* "contrattata a vista" – si trattava di vizi facilmente riconoscibili: sempre che, in questa circostanza, il venditore non abbia dichiarato che la cosa è esente da vizi (1491). La garanzia è ristretta alla sola riduzione del prezzo, qualora il compratore abbia già alienato o trasformato la cosa acquistata, ciò che dimostrerebbe la sua volontà di accettare la cosa nonostante il vizio (1492<sup>3</sup>)<sup>2002</sup>.

Termini  
di decadenza  
e di prescrizione  
della relativa  
azione

**La garanzia per vizi è soggetta a termini brevi:** uno di decadenza e uno di prescrizione. Il compratore ha, a pena di decadenza, l'onere di denunciare i vizi entro otto giorni, termine che decorre dalla consegna se si tratta di vizi apparenti (cioè normalmente riconoscibili: 1511) o dalla scoperta se si tratta di vizi occulti (1495<sup>1</sup>). La denuncia non è necessaria (e quindi non decorre il termine di decadenza) qualora il venditore abbia riconosciuto il vizio (anche se dopo la scadenza del termine) o lo abbia occultato. L'azione deve essere proposta entro un anno dalla consegna. Qualora il venditore eccepisca la tardività della denuncia dei vizi e, quindi, la decadenza del compratore dal diritto alla garanzia, grava su quest'ultimo l'onere di dimostrare la tempestività, trattandosi di condizione necessaria per l'esercizio della azione redibitoria (e per quella di riduzione del prezzo)<sup>2003</sup>.

<sup>1999</sup> Il venditore, una volta chiamato in causa, diviene parte del giudizio, con il potere, tra l'altro, di impugnare la decisione per evitare che il passaggio in giudicato di tale decisione pregiudichi irrimediabilmente la sua posizione anche qualora il compratore vi abbia fatto acquiescenza: giurisprudenza unanime, C 3504/75; 4805/82.

<sup>2000</sup> Il «riconoscimento spontaneo» da parte del compratore del diritto vantato dal terzo può avvenire anche mediante transazione: C 164/67; 184/97.

<sup>2001</sup> La garanzia per vizi è dovuta per il sol fatto della loro esistenza, indipendentemente dalla colpa del venditore: C 8338/98; 639/00.

<sup>2002</sup> Giurisprudenza unanime: C 1034/73; 22416/04.

<sup>2003</sup> Orientamento pacifico: C 794/74; 1031/00. In ogni caso, se il venditore si impegna ad eliminare i vizi e l'impegno è accettato dal compratore, sorge un'autonoma obbligazione di *facere*, in virtù della quale mentre l'originario diritto del compratore alla riduzione del prezzo e alla risoluzione del contratto resta soggetto alla prescrizione annuale *ex* 1495, l'ulteriore suo diritto all'eliminazione dei vizi ricade nella prescrizione ordinaria decennale (C s.u. 19702/12).



L'effetto della garanzia è di consentire al compratore una scelta tra risoluzione del contratto (se chiesta in giudizio, si discorre di azione redibitoria) o riduzione del prezzo (se chiesta in giudizio, si discorre di azione estimatoria) o eliminazione dei difetti a cura e onere del venditore. La scelta è irrevocabile quando è fatta con domanda giudiziale (1492<sup>1e2</sup>). Il compratore ha diritto, comunque, al risarcimento, se il venditore non prova di aver ignorato senza colpa i vizi della cosa<sup>2004</sup>. Il risarcimento si estende ai danni per vizi della cosa (1494<sup>1e2</sup>: ad esempio, ai danni conseguenti ad un incidente stradale provocato dal difettoso montaggio dei freni di un'automobile). Il venditore è tenuto a controllare, nei limiti della diligenza, che la cosa venduta sia immune da vizi: di qui l'estensione della garanzia alla vendita di cosa usata (ad esempio, un autoveicolo).

Effetto della garanzia: effetto redibitorio, effetto estimatorio

Il compratore è tutelato anche quando la cosa acquistata non ha le qualità specificatamente "promesse" dal venditore al momento della conclusione del contratto<sup>2005</sup> o quelle "essenziali" per l'uso cui il bene è destinato<sup>2006</sup>: se il difetto eccede l'usuale limite della normale tollerabilità<sup>2007</sup>, il compratore può chiedere la risoluzione per inadempimento (1497<sup>1</sup>) o, in alternativa, la riduzione del prezzo. L'azione è soggetta agli stessi limiti di decadenza (denuncia entro otto giorni dalla scoperta) e di prescrizione (un anno dalla consegna) stabiliti in tema di garanzia per i vizi (1497<sup>2</sup>).

Mancanza nella cosa, di qualità promesse o essenziali all'uso

Dalle ipotesi di vizi o di mancanza di qualità, va tenuta distinta quella di cosa avente una identità diversa da quella pattuita (cui è da equiparare lo scambio di una cosa per l'altra nella consegna – *aliud pro alio* – ad esempio, legno di abete anziché di noce) e per la quale è prevista l'azione di risoluzione del contratto per inadempimento (1453), non soggetta ai termini di decadenza e prescrizione appena indicati<sup>2008</sup>. Se invece v'è errore del compratore sulla qualità della cosa, è data azione di annullamento per errore (1429), soggetta a prescrizione quinquennale (1442<sup>1</sup>).

*Aliud pro alio*

Errore sulla qualità della cosa

<sup>2004</sup> Ai fini del risarcimento del danno spettante al compratore per i vizi della cosa venduta, l'art. 1494 pone una presunzione a carico del venditore di conoscenza di detti vizi, anche se occulti, sì che l'obbligazione risarcitoria è esclusa soltanto se il venditore fornisca la prova liberatoria di averli ignorati senza sua colpa: C 17477/07. L'azione risarcitoria proposta dal compratore è autonoma rispetto alle azioni redibitoria e può esser esercitata anche da sola: C 15104/00.

<sup>2005</sup> Le qualità «promesse» – che possono essere atipiche, se inerenti ad un uso diverso da quello che è proprio della cosa venduta, oppure particolari se inerenti ad un uso della cosa conforme alla sua destinazione – obbligano il venditore soltanto qualora vengano dedotte nel contratto, espressamente o anche per implicito: C 5257/78; 6240/93.

<sup>2006</sup> Per qualità «essenziali» della cosa venduta debbono intendersi i requisiti particolari che distinguono le varie specie di un dato genere di cose e che, essendo indispensabili per l'uso cui è destinata la cosa di un determinato tipo, obbligano il venditore ancorché non siano state dedotte in modo specifico in contratto: C 4175/83.

<sup>2007</sup> Il limite di tolleranza stabilito dagli usi non rileva per le qualità espressamente promesse: C 3550/95.

<sup>2008</sup> L'*aliud pro alio* si realizza quando la cosa consegnata sia completamente diversa da quella contrattata, appartenendo ad altro genere, o sia assolutamente priva delle capacità funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente: C 10188/00. Sulla distinzione tra vizi, mancanza di qua-

La predetta distinzione tra vizi e mancanza di qualità perde rilievo nell'ottica della disciplina contenuta negli art. 128 ss. c.cons. Tali norme dettano, sulla base di una scelta già operata nella Convenzione di Vienna del 1980 in tema di vendita mobiliare internazionale (tra professionisti), una nozione unitaria di **“difetto di conformità”**, che comprende le ipotesi di difformità del bene consegnato rispetto a quello promesso. Il consumatore ha diritto “al ripristino senza spese della conformità del bene mediante riparazione o sostituzione” (130 c.cons.), salvo che ciò sia impossibile o eccessivamente oneroso. In questo modo è riconosciuta all'acquirente l'azione di esatto adempimento, che è anche anteposta alle tradizionali azioni edilizie. Se più conveniente (ovvero è impossibile la riparazione o sostituzione), il consumatore può chiedere infatti la riduzione adeguata del prezzo o la risoluzione del contratto (130 c.cons.).

**89. Segue. Gli obblighi del compratore. Obbligo principale del compratore** è quello di pagare il prezzo nel tempo e luogo fissati (1498<sup>1</sup>). In mancanza di pattuizioni o di usi<sup>2009</sup>, **il pagamento va fatto al momento** della consegna e nel luogo nel quale questa, per patto o per legge, deve avvenire, altrimenti al domicilio del venditore<sup>2010</sup>. Dalla consegna, se la cosa è fruttifera, decorrono gli interessi compensativi, anche se il prezzo non è ancora esigibile (1498<sup>2e3</sup>, 1499).

**Nell'ipotesi di inadempimento dell'obbligo** di pagare il prezzo, il venditore ha rimedi efficaci e rapidi: può chiedere la c.d. vendita all'incanto in danno del compratore (per suo conto e a sue spese), incassare il ricavato e domandare la differenza rispetto al prezzo pattuito oltre l'eventuale maggior danno [I, 45]; **può, in alternativa**, chiedere la risoluzione di diritto della vendita, qualora – avendo offerto la consegna della cosa<sup>2011</sup> – il compratore non si presenti per riceverla o non paghi il prezzo nel termine stabilito (1517).

La risoluzione di diritto, analogamente a quanto avviene per la clausola risolutiva espressa (1456), è subordinata alla comunicazione del venditore al compratore di volersi avvalere della particolare tutela, da effettuarsi entro otto giorni dalla scadenza del termine per il pagamento del prezzo: **in difetto, vale la disciplina** generale sulla risoluzione per inadempimento (1517<sup>3</sup>).

**A carico del compratore** sono poste per legge, in mancanza di pattuizione diversa, le spese della compravendita e le altre accessorie.

lità e *aliud pro alio*: C 593/95; 244/97; 13925/02; 17995/08; 26953/08; T Milano 5.9.12, nell'intento di tutelare il contraente più debole, estende l'istituto dell'*aliud pro alio* a ipotesi nelle quali la cosa consegnata non sia diversa nel genere, ma sia priva delle qualità funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente, quindi inadatta ad assolvere la funzione economico-sociale che le è propria.

<sup>2009</sup> Da intendersi non come usi negoziali, ma come usi «normativi» che, per alcuni affari, derogano alla previsione contenuta nel 1498<sup>2</sup>: giurisprudenza pacifica, C 3396/80; 2966/99.

<sup>2010</sup> C 2361/07.

<sup>2011</sup> L'offerta della prestazione non richiede forme solenni e può esprimersi con comunicazioni scritte o verbali: C 1634/51; 1634/52.

90. *Segue. Discipline e patti particolari.* Norme specifiche sono dettate per alcune compravendite, caratterizzate da peculiarità che possono riguardare l'oggetto, taluni patti inseriti nel contratto o talune circostanze nelle quali il contratto è stipulato.

Con riferimento all'oggetto, il codice disciplina **minutamente la vendita di merci** o, più in generale, di beni mobili (1510-1522). Vendita di merci

Diversi patti possono essere inseriti nel contratto. **La vendita con riserva di gradimento** si perfeziona con la comunicazione al venditore, da parte del compratore, del gradimento di quest'ultimo<sup>2012</sup>. Poiché, però, il venditore è immediatamente vincolato, ricorre in sostanza la figura dell'opzione<sup>2013</sup> [*retro*, 32]. Vendita con riserva di gradimento

**La vendita a prova** è sottoposta alla condizione sospensiva che la cosa abbia le qualità pattuite o sia idonea all'uso cui era destinata (1521)<sup>2014</sup>. Vendita a prova

**La vendita su campione** è sottoposta alla condizione risolutiva che la merce consegnata sia perfettamente eguale al campione assunto dai contraenti, sì che una difformità anche lieve porta alla risoluzione del contratto<sup>2015</sup>. Qualora il campione sia stato assunto soltanto per indicare in modo approssimativo la qualità della merce venduta (c.d. vendita su tipo di campione), la risoluzione è possibile esclusivamente se la difformità della merce rispetto al campione è notevole (1522). Vendita su campione e su tipo di campione

**La vendita su documenti** ha per oggetto cose mobili rappresentate da documenti i quali attribuiscono a chi li possiede il diritto di ottenere la consegna delle cose dal detentore e il potere di disporre delle stesse (duplicato della lettera di vettura, polizza di carico, fede di deposito e nota di pegno: ad esempio, 1790, 1791, 1793)<sup>2016</sup>. Il venditore si libera dall'obbligo di consegna trasmettendo al Vendita su documenti

<sup>2012</sup> C 1270/86: la vendita con riserva di gradimento è un contratto *in itinere* fino a che la riserva non sia sciolta dal potenziale acquirente. La fissazione del termine entro il quale esercitare l'opzione, in caso di mancata pattuizione, ben può essere integrata dagli usi. Il gradimento deve intendersi come prestato là dove la merce rimanga presso il compratore oltre il termine fissato dal venditore: C 9800/13; secondo T Arezzo 20.7.12, nell'ambito della cessione di merce in conto visione, il silenzio, serbato dal cessionario dopo la comunicazione da parte del cedente del termine per la restituzione del bene, costituisce indice significativo della volontà del primo di acquistare il prodotto.

<sup>2013</sup> Giurisprudenza unanime: C 353/70; T L'Aquila 20.12.04.

<sup>2014</sup> Contratto perfetto, ma sospensivamente condizionato per la sua efficacia all'esito positivo della prova: orientamento maggioritario, C 2910/56; 1270/86. Se l'esito è negativo la vendita si risolve automaticamente, senza necessità di fare ricorso alle norme sulla garanzia accordata al compratore per i vizi della cosa a lui venduta: C 1318/03.

<sup>2015</sup> Qualsiasi differenza della *res* consegnata rispetto al campione integra, all'esito di un procedimento di mero raffronto materiale, un'ipotesi di inadempimento che legittima il compratore ad agire per la risoluzione: C 10257/97. Le parti, tuttavia, possono pattuire che soltanto alcuni dei requisiti del campione assurgono a qualità promesse: C 1229/03. L'onere di provare che la merce non aveva le caratteristiche richieste e risultanti dal campione incombe sul compratore; la prova della relativa difformità, inoltre, deve essere valutata esclusivamente mediante il raffronto con il campione e se questi manchi, o non sia esibito con le necessarie garanzie d'identificazione, viene meno la possibilità di accertare l'inadempimento del venditore: C 9582/12.

<sup>2016</sup> Tale tipo di vendita postula che sia già stato rilasciato il titolo rappresentativo della merce (da parte del depositario o del vettore); sì che non è configurabile qualora il contratto venga concluso prima della formazione del titolo medesimo: C s.u. 5713/90.