

Preliminare con consegna anticipata, termine per la denuncia dei vizi

La Cassazione ha recentemente riesaminato la questione dei vizi dell'immobile compravenduto che sia stato consegnato all'acquirente prima della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Con la sentenza n. 7584 del 15.4.'16 la Corte ha affermato che la consegna del bene che sia effettuata prima della stipulazione del contratto definitivo di compravendita non determina la decorrenza del termine di decadenza per opporre i vizi noti, né comunque di quello di prescrizione. La decorrenza di tali termini ed il correlativo onere della tempestiva denuncia presuppone infatti l'avvenuto trasferimento del diritto, sicché il promissario acquirente che sia stato anticipatamente immesso nella disponibilità materiale del bene (bene che risulti affetto da vizi) può chiedere l'adempimento in forma specifica del preliminare ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. e contemporaneamente agire per l'azione *quantum minoris* per la riduzione del prezzo senza che gli si possa opporre la decadenza o la prescrizione.

Nello stesso senso la Corte di legittimità si era già espressa con la sentenza n. 15098 del 17.6.'13, con la quale aveva affermato che la consegna dell'immobile oggetto del contratto preliminare, ancorché effettuata prima della stipula del contratto definitivo, non determina la decorrenza del termine di decadenza per opporre i vizi noti né comunque di quello di prescrizione, perché l'onere della tempestiva denuncia presuppone che sia avvenuto il trasferimento del diritto al promissario acquirente.

Con la pronuncia da ultimo ricordata la Corte, ulteriormente chiarendo il quadro della vicenda contrattuale che ne deriva, ha precisato che in presenza di vizi della cosa il promissario acquirente può agire per la risoluzione del preliminare, perché l'obbligo assunto dal promittente venditore è quello di trasferire l'immobile esente da vizi che lo rendano idoneo all'uso o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. Tuttavia il promissario acquirente che voglia invece stipulare il contratto ben può, a fronte del rifiuto del venditore a stipulare, optare per l'adempimento in forma specifica del preliminare ex art. 2932 cod. civ. agendo contemporaneamente con l'azione *quantum minoris* per la diminuzione del corrispettivo, senza che a detta facoltà possa essere opposta la decadenza o la prescrizione perché la decadenza e la prescrizione della garanzia presuppongono appunto il perfezionamento della vendita.

Nello stesso senso ancora la stessa Corte si è espressa con la sentenza n. 3028 del 16.2.'15 con la quale ha precisato peraltro (considerando la questione anche sotto un profilo parzialmente diverso) che "prima della stipula dell'atto definitivo la presenza di vizi nella cosa consegnata abilita il promissario acquirente – senza che sia necessario il rispetto del termine di decadenza di cui all'art. 1495 cod. civ. per la denuncia dei vizi della cosa venduta – ad opporre la *exceptio inadimpleti contractus* al promittente venditore che gli chieda di aderire alla stipulazione del contratto definitivo e di pagare contestualmente il saldo del prezzo e lo abilita a chiedere, in via alternativa, la risoluzione del preliminare per inadempimento del promittente venditore, ovvero la condanna di quest'ultimo ad eliminare a proprie spese i vizi della cosa".

Paolo Scalettaris

da *Confedilizia notizie*, gennaio '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.