

**GIURISPRUDENZA CASA****GARANZIA PER I VIZI DELLA COSA VENDUTA**

«In caso di vendita di un bene appartenente a un edificio condominiale di risalente costruzione, i difetti materiali conseguenti al concreto ed accertato stato di vetustà ovvero al tempo di realizzazione delle tecniche costruttive utilizzate, non integrano un vizio rilevante ai fini previsti dall'art. 1490 cod. civ., essendo la garanzia in esame esclusa tutte le volte in cui, a norma dell'art. 1491 cod. civ., il vizio era facilmente riconoscibile, salvo che, in quest'ultimo caso, il venditore abbia dichiarato che la cosa era immune da vizi». Nella specie, la Suprema Corte (sent. n. 24343/17, inedita) ha confermato la decisione di merito che aveva escluso l'operatività della garanzia in questione tenuto conto, da un lato, dell'assenza di assicurazione, da parte del venditore, dell'inesistenza dei vizi poi riscontrati e, dall'altro, che il bene acquistato, edificato non recentemente e con caratteristiche costruttive non propriamente eccellenti, si trovava in condizioni materiali tali che l'acquirente avrebbe dovuto attentamente esaminarlo, onde riscontrare, se non i vizi in seguito manifestatisi, quanto meno le cause della loro possibile verifica le quali, pertanto, sebbene in fatto ignorate, erano conoscibili con un minimo sforzo di diligenza.

*a cura dell'Ufficio legale  
della Confedilizia*

