



Martedì 22/11/2022

## **Acquisto immobile e successive infiltrazioni di acqua: grava sul compratore la prova della preesistenza dei vizi al momento del contratto**

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con l'Ordinanza n. 33612 del 15 novembre 2022 la Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, ha chiarito che l'azione di garanzia per i vizi della cosa venduta si distingue dall'azione di adempimento o di esatto adempimento della vendita per i presupposti e per gli effetti: la garanzia si riferisce solo ai vizi che esistevano già prima della conclusione del contratto e la relativa azione abilita normalmente il compratore a chiedere, a sua scelta, la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo; laddove ogni vizio posteriore alla conclusione del contratto può dar luogo solo all'esatto adempimento della obbligazione di consegnare e rendere esperibile l'ordinaria azione contrattuale di risoluzione o di adempimento, la quale prescinde dai termini di decadenza o di prescrizione cui è soggetta l'azione di garanzia.

La prova della preesistenza dei vizi al momento del contratto grava ? quindi - sul compratore, in coerenza con il principio per cui l'obbligo di garanzia dà luogo ad una responsabilità speciale interamente disciplinata dalle norme sulla vendita, che pone il venditore in situazione non tanto di obbligazione, quanto di soggezione, esponendolo all'iniziativa del compratore, intesa alla modificazione del contratto od alla sua caducazione mediante l'esperimento, rispettivamente, della "actio quanti minoris" o della "actio redibitoria".

<https://www.cortedicassazione.it>