

AperTO - Archivio Istituzionale Open Access dell'Università di Torino

Commento agli artt. 1482 c.c. (Cosa gravata da garanzie reali o da altri vincoli), 1483 c.c. (Evizione totale), 1484 c.c. (Evizione parziale), 1485 c.c. (Chiamata in causa del venditore), 1486 c.c. (Responsabilità limitata del venditore), 1487 c.c. (Modificazione o esclusione convenzionale)

This is the author's manuscript

Original Citation:

Availability:

This version is available <http://hdl.handle.net/2318/126171> since

Publisher:

Giuffré

Terms of use:

Open Access

Anyone can freely access the full text of works made available as "Open Access". Works made available under a Creative Commons license can be used according to the terms and conditions of said license. Use of all other works requires consent of the right holder (author or publisher) if not exempted from copyright protection by the applicable law.

(Article begins on next page)

Cosa gravata da garanzie reali o da altri vincoli.

“Il compratore può altresì sospendere il pagamento del prezzo, se la cosa venduta risulta gravata da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, non dichiarati dal venditore e dal compratore stesso ignorati.

Egli può inoltre far fissare dal giudice un termine, alla scadenza del quale, se la cosa non è liberata, il contratto è risolto con obbligo del venditore di risarcire il danno ai sensi dell'Art. 1479.

Se l'esistenza delle garanzie reali o dei vincoli sopra indicati era nota al compratore, questi non può chiedere la risoluzione del contratto, e il venditore è tenuto verso di lui solo per il caso di evizione.”

IMPORTANZA ●● – La norma completa, insieme all'art. 1481 c.c., il novero dei rimedi a disposizione del compratore

CONTENUTO - La norma in esame disciplina le ipotesi in cui il bene oggetto della compravendita risulti gravato da garanzie reali o da altri vincoli, prescrivendo particolari rimedi a tutela dell'acquirente

FONTI E SISTEMA - La norma va letta congiuntamente alle disposizioni del Codice Civile di cui agli artt.: 1148, 1153, 1453, 1455, 1463, 1476, 1478, 1479, 1480, 1481, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1490, 1492, 1494, 1497, 2652
670 - 671 c.p.c.

QUESTIONI PRINCIPALI - Presupposti e ambito di applicazione dell'art. 1482 c.c.

APPLICAZIONI - Applicabilità della norma in esame al contratto preliminare

GIURISPRUDENZA ESSENZIALE

Cass. sez. II, 6 agosto 1999 n. 8481 (MGC, 1999, 1779) “La facoltà del compratore di sospendere il pagamento del prezzo, a norma dell'art. 1482 c.c., costituendo un'applicazione alla compravendita del principio generale inadimplenti non est adimplendum di cui all'art. 1460 c.c., postula non la sola esistenza del diritto reale di godimento in favore di terzi ma che la sospensione del pagamento non sia contrario alla buona fede e di conseguenza il compratore non può avvalersi di tale facoltà, per la carenza di tale estremo, quando l'inadempienza contestata al venditore non sia grave”

Cass. sez. II, 19 luglio 1986, n. 4667 (MGC 1986, 7) “La norma dell'art. 1482 c.c., in forza della quale se la cosa venduta risulta gravata da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, il compratore può sospendere il pagamento del prezzo, ovvero fare fissare dal giudice un termine alla cui scadenza se la cosa non è liberata il contratto è risolto, presuppone che le garanzie e gli altri vincoli preesistano alla vendita, in quanto entrambi detti rimedi postulano la colpa del venditore, consistente nella violazione dell'obbligo di dichiarare la esistenza di tali garanzie e vincoli. Pertanto, con riguardo alla vendita immobiliare, detta norma non è applicabile quando il pignoramento dell'immobile è eseguito dopo la conclusione della vendita anche se la trascrizione di quest'ultima sia successiva a quella del pignoramento, rimanendo in potere dell'acquirente di invocare la garanzia prevista dall'art. 1483 c.c. ove la evizione si sia verificata a seguito dell'espropriazione immobiliare ad opera del creditore pignorante, nei cui confronti la vendita non ha efficacia a termini dell'art. 2914 c.c.”

Tribunale Messina, sez. I, 24 maggio 2006, n. 2345 (Juris Data - Giurisprudenza locale, Messina 2006) - “La tutela concessa dall'art. 1482 c.c., per l'ipotesi in cui la cosa venduta sia gravata da vincoli o garanzie reali, presuppone l'ignoranza degli stessi da parte del compratore e non opera nel caso in cui questi

sia conscio dell'esistenza dei vincoli: in quest'ultimo caso il compratore, nonostante l'inesatto adempimento del venditore, dovrà attendere gli sviluppi della situazione con la conseguenza che, se il vincolo si estingue, il rapporto sarà regolarizzato, se invece sopravviene l'evizione, il compratore potrà avvalersi della relativa garanzia”.

Cass., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8143 (MGC 2004, 4) “Il promittente venditore che abbia violato l'obbligo di mantenere il bene promesso in vendita libero da pesi ed oneri non può avvantaggiarsi di tale suo inadempimento negando il trasferimento dell'immobile, con la conseguenza che il giudice adito per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare chiesta dal promissario acquirente, nello stabilire le modalità e i termini entro i quali l'attore deve adempiere l'obbligazione di pagare il residuo prezzo, può - per l'esigenza di salvaguardare l'equilibrio sinallagmatico dei contrapposti interessi - subordinare tale pagamento all'estinzione, da parte del promittente alienante, dell'ipoteca” .

Cass., sez. II, 23 settembre 2004, n. 19135 (MGC 2004, 9; RN 2005, 6, 1419; RGE 2005, 3 774) “In tema di contratto preliminare di vendita, la sopravvenienza o la mancata cancellazione da parte del venditore di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile non osta a che il promissario acquirente possa chiedere l'esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. ma consente a questi, ove di tale facoltà intenda avvalersi, di sospendere il pagamento e/o di non effettuare la formale offerta del prezzo, potendo, invece, chiedere al giudice che con la sentenza sostitutiva del contratto non concluso siano fissate condizioni e modalità di versamento idoneo ad assicurare l'acquisto del bene libero da vicoli e tali da garantirlo da eventuale evizione”.

Cass., sez. II, 30 luglio 2004, n. 14583 (MGC 2004, 7-8) “In tema di vendita di cosa gravata da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramenti o sequestri non dichiarati dal venditore, l'art. 1482 c.c., nel dare facoltà al compratore di sospendere il pagamento del prezzo, nonché di chiedere al giudice di fissare un termine per la liberazione dell'immobile, non esaurisce i rimedi a disposizione dell'acquirente in quanto gli concede soltanto un rimedio alternativo ad ulteriore rafforzamento della sua posizione contrattuale, senza precludergli la possibilità di esperire l'azione di risoluzione ove ne ricorrano gli estremi, ivi compreso quello della non scarsa importanza dell'inadempimento”.

Sommario - 1. *Presupposti di applicabilità della norma* - 2. *Ambito di applicazione* - 3 *I rimedi: la sospensione de pagamento del prezzo e la risoluzione della vendita* - 4. *Il contratto preliminare*

1. Presupposti di applicabilità della norma

LEGISLAZIONE 1148, 1153, 1453, 1455, 1463, 1476, 1478, 1479, 1480, 1481, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1490, 1492, 1494, 1497, 2652 c.c.

BIBLIOGRAFIA LUMINOSO 2003 - OBERTO 2005 – FERRERI 2006 – RUBINO 1971 – BIANCA 1993 – GRECO E COTTINO 1981 – MIRABELLI 1988 – LUMINOSO 2003 – AMITRANO 2005 -

La facoltà del compratore di sospendere il pagamento del prezzo, a norma dell'art. 1482 c.c., rappresenta una applicazione alla compravendita del principio generale *inadimplenti non est adimplendum* di cui all'art. 1460 c.c.

La *ratio* di questa previsione è stata rinvenuta dalla dottrina nell'effetto del trasferimento del diritto e nella relativa esigenza di trasferirlo all'acquirente privo di vincoli, che possano successivamente comportarne la perdita (Luminoso 2003, 236). Al riguardo, un autore chiarisce che l'art. 1482 c.c. configura una speciale forma di garanzia dovuta per legge dal venditore che nel codice del 1865 era riconducibile alla garanzia per evizione intesa in senso lato. Nel testo del codice del 1942, le due forme di garanzia sono state distinte posto che l'evizione presuppone che il compratore sia minacciato dalla pretese di

terzi sul bene acquistato, mentre nel caso in esame il diritto dominicale non è posto in discussione (Oberto 1995, 608).

L'art. 1482 c.c. riguarda le garanzie reali, il pignoramento, i sequestri convenzionali ai sensi dell'art. 1798 c.c., conservativi (art. 671 c.p.c.) e giudiziari (art. 670 c.p.c.), posto che, in tali ipotesi, il bene è oggetto di una azione esecutiva da parte di un terzo (Bianca 1993, 704; Oberto 2005, 253; in senso contrario, Rubino, 1971, 386, secondo il quale il sequestro giudiziario andrebbe ricondotto nell'alveo dell'art. 1481 c.c.; in relazione al 1481 c.c. si veda Ferreri 2006, 248-268). L'articolo in esame non distingue, inoltre, tra sequestro civile e penale: la dottrina maggioritaria ritiene che l'art. 1482 c.c. sia applicabile anche al sequestro penale (Bianca 1993, 704, Rubino 1971, 386, Greco e Cottino 1981, 150). Per un autore tali vincoli sono accomunati dal fatto che essi hanno una funzione cautelare e, dunque, un carattere provvisorio (Bianca 1993, 705).

Per quanto concerne i rapporti con altre figure, alcuni autori si sono soffermati sul fatto che la fattispecie qui in esame potrebbe essere assimilata alla vendita di cosa altrui nella quale insorga un pericolo di rivendica da parte del vero proprietario: in base a tale orientamento, l'art. 1482 c.c. si distingue da tale figura giacché, al momento della conclusione della vendita, il bene non appartiene ad altri, ma potrebbe divenire altrui a causa delle garanzie reali o degli altri vincoli dovuti a pignoramento o sequestro (così Rubino 1971, 383, Mirabelli, 1988, 63, Bianca 1993, 708, Oberto 2005, 252, Luminoso 2003, 237, Amitrano 2005, 456).

Sulla scorta di tali considerazioni, la dottrina conferma che la norma è applicabile anche quando il vincolo espropriativo o cautelare è costituito successivamente alla stipulazione della compravendita ma per una causa anteriore ad essa (Bianca 1993, 704, Oberto 2005, 267, Luminoso 2003, 236). Su tale aspetto, si può ricordare, in particolare, che la Corte di cassazione ha ritenuto di chiarire che, in relazione alla vendita immobiliare, l'art. 1482 c.c. non è applicabile quando il pignoramento dell'immobile è eseguito dopo la conclusione della vendita, anche se la trascrizione di questa ultima sia successiva a quella del pignoramento, rimanendo in potere dell'acquirente di invocare la garanzia prevista dall'art. 1483 c.c. ove la evizione si sia verificata a seguito dell'espropriazione immobiliare ad opera del creditore pignorante, nei cui confronti la vendita non ha efficacia ai sensi dell'art. 2914 c.c. (Cass. sez. II, 19 luglio 1986, n. 4667, *MGC*, 1986, 7).

Ai fini dell'applicazione della norma in esame rileva, inoltre, lo stato psicologico dell'acquirente. La conoscenza dell'esistenza del vincolo sul bene esclude la responsabilità attuale del venditore ed opera una sorta di presunzione legale dell'accollo del vincolo da parte del venditore (Luminoso 2003, 237). Tale facoltà può, dunque, essere esercitata soltanto se la sospensione del pagamento del prezzo non sia contraria a buona fede e, pertanto, allorché l'inadempimento del venditore non sia grave, il compratore non può avvalersi di tale facoltà, dal momento che, in tale caso, il rifiuto di versare il prezzo non sarebbe conforme a buona fede (Luminoso 2003, 237; Bianca 1993, 710 e 727).

La facoltà del compratore di sospendere il pagamento del prezzo, a norma dell'art. 1482 c.c., costituendo un'applicazione alla compravendita del principio generale *inadimplenti non est adimplendum* di cui all'art. 1460 c.c., postula non la sola esistenza del diritto reale di godimento in favore di terzi ma che la sospensione del pagamento non sia contrario alla buona fede e di conseguenza il compratore non può avvalersi di tale facoltà, per la carenza di tale estremo, quando l'inadempimento contestato al venditore non sia grave (Cass. sez. II, 6 agosto 1999 n. 8481, *MGC*, 1999, 1779)

Ed inoltre,

La tutela concessa dall'art. 1482 c.c., per l'ipotesi in cui la cosa venduta sia gravata da vincoli o garanzie reali, presuppone l'ignoranza degli stessi da parte del compratore e non opera nel caso in cui questi sia conscio

dell'esistenza dei vincoli: in quest'ultimo caso il compratore, nonostante l'inesatto adempimento del venditore, dovrà attendere gli sviluppi della situazione con la conseguenza che, se il vincolo si estingue, il rapporto sarà regolarizzato, se invece sopravviene l'evizione, il compratore potrà avvalersi della relativa garanzia" (Trib. Messina 24 maggio 2006, n. 2345, *Juris Data* - *Giurisprudenza locale*, Messina 2006).

A tale proposito, la giurisprudenza di merito, anche con sentenze risalenti nel tempo, offre alcune delucidazioni rispetto a specifiche fattispecie. Così, qualora il bene sia gravato da garanzie reali o vincoli derivanti da pignoramento non dichiarato dal venditore, non rileva il fatto che l'acquirente potesse venirne a conoscenza attraverso i registri immobiliari (Corte di appello di Napoli, 1978, *GM*, 1981, 388). L'art. 1482 c.c. trova, invece, applicazione quando "i vincoli sono conoscibili dal compratore" (Corte di appello di Bologna, 4 novembre 1993, *FR*, 1994, 8).

2. Ambito di applicazione

LEGISLAZIONE 1148, 1153, 1453, 1455, 1463, 1476, 1478, 1479, 1480, 1481, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1490, 1492, 1494, 1497, 2652 c.c.

BIBLIOGRAFIA BIANCA 1993 – OBERTO 2005 – AMITRANO 2005

Vengo, ora, a considerare l'ambito di applicazione della norma così come delineato dalla giurisprudenza.

A riguardo, il Supremo Collegio ha rilevato che il rimedio della sospensione del prezzo che il compratore può utilizzare in caso di acquisto di un bene gravato da vincoli o garanzie reali, non dichiarati dal venditore e ignorati dall'acquirente, è suscettibile di applicazione anche in caso di promessa unilaterale di vendita (Cass. 26 novembre 1997 n. 11839, *AC*, 1998, 158).

La giurisprudenza esclude, poi, che la tutela di cui agli artt. 1482 c.c. (ed inoltre: 1460 e 1481 c.c.) sia applicabile alla vendita forzata: per i giudici di legittimità l'aggiudicatario non può invocare l'operatività di tali norme ed è pertanto soggetto alla decadenza dall'aggiudicazione e alla confisca della cauzione, ovvero solamente alla confisca della cauzione nel caso in cui egli non abbia provveduto a versare il prezzo nel termine pattuito (Cass. 19 giugno 10065 n. 6940, *NGC*, 1996, I, 460 e *FALL*, 1996, 58). Analoga risposta negativa riguarda l'applicabilità del 1482 c.c. agli oneri apparenti: non sono tali quegli oneri che il compratore può rilevare, nel bene, attraverso una ricerca accurata, ma che non sono riconoscibili in base al puro e semplice esame della cosa medesima (Cass. 23 febbraio 1994 n. 1781, *FI*, 1994, I, 1760 e *RN* 1994, 1156).

In dottrina vi è chi esclude che il generico assoggettamento del bene alla garanzia patrimoniale ai sensi dell'art. 2740 c.c. possa considerarsi come un caso di inesatta attribuzione: tale affermazione concerne anche i creditori privilegiati, salvo che si tratti di privilegi fiscali (Bianca 1993, 706 e 724). Anche i giudici di legittimità hanno seguito tale impostazione: in particolare, nel caso in cui il bene promesso in vendita è gravato da una ipoteca e tale garanzia si riferisce a un mutuo ipotecario (che il promissario acquirente si è accollato a titolo di parziale corrispettivo) non vi sono i presupposti per applicare l'art. 1482 c.c. in quanto in tal caso si tratta di una garanzia per un debito proprio del potenziale compratore acollatario e non un vincolo legato al debito del promittente venditore (Amitrano 2005, 458).

Meritano un cenno anche il fallimento e i vincoli di espropriazione per pubblica utilità. Il primo costituisce un vincolo specifico di assoggettamento del bene all'esecuzione: la dottrina rileva che l'alienazione da parte del fallito successivamente alla dichiarazione di fallimento non è opponibile alla massa e pertanto il compratore acquista un diritto verso i

creditori del fallito. Sulla scorta di tale riflessione, la medesima dottrina esclude che l'art. 1482 c.c. sia applicabile in tal caso (Oberto 2005, 256). In relazione ai secondi, va sottolineato che, in base alla giurisprudenza, i vincoli imposti dai piani regolatori, che vengono conosciuti o che sono quanto meno conoscibili da chiunque, come tali non sono riconducibili alle ipotesi di cui all'art. 1482 c.c., con la conseguente tutela del compratore solo in caso di espropriazione del bene (e 1489 c.c., si veda il relativo commento). Una sentenza sottolinea che un semplice ostacolo di fatto alle possibilità edificatorie (i.e. il comportamento di un sindaco che differisce l'esame di un progetto di costruzione su un fondo privato) non costituisce un vincolo di inedificabilità, previsto dall'ordinamento, e pertanto l'acquirente non può invocare la tutela di cui all'art. 1482 c.c. (Cass. 20 giugno 1985 n. 3710, *RGE*, 1986, I, 108).

Da ultimo, si può ricordare che la presenza sul bene compravenduto di oneri o diritti di godimento implica l'applicazione della diversa disciplina di cui all'art. 1489 c.c., che consente al compratore la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo (mentre in relazione all'art. 1482 c.c. la risoluzione può essere chiesta solo dopo la scadenza fissata dal giudice perché il venditore provveda alla liberazione della cosa) (Cass. 17 marzo 1976 n. 990, *AC*, 1976, 1005).

3. I rimedi: sospensione de pagamento del prezzo e risoluzione della vendita

LEGISLAZIONE 1148, 1153, 1453, 1455, 1463, 1476, 1478, 1479, 1480, 1481, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1490, 1492, 1494, 1497, 2652 c.c.

BIBLIOGRAFIA BIANCA 1993 – TERRANOVA 2007 – GIUSTI 2007 – AMITRANO 2005 – OBERTO 2005 – GRECO E COTTINO 1981 – RUBINO 1971

Nei casi in cui il bene acquistato risulti gravato da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o sequestro (da lui ignorati), il compratore ha a disposizione i seguenti rimedi: l'eccezione di inadempimento, la sospensione del pagamento del prezzo, l'azione per la fissazione di un termine da parte del giudice per la liberazione dello stesso e, sempre che ne ricorrano i presupposti (i.e. la non scarsa importanza dell'inadempimento), la risoluzione de contratto (Bianca 1993, 722; Terranova 2007, 1154; Giusti 2007, 101, Amitrano 2005, 61).

Al riguardo, il Supremo Collegio ha confermato che l'articolo 1482 c.c., nel dare facoltà al compratore di sospendere il pagamento del prezzo, nonché di chiedere al giudice di fissare un termine per la liberazione dell'immobile, non esaurisce i rimedi a disposizione dell'acquirente in quanto gli concede soltanto un rimedio alternativo ad ulteriore rafforzamento della sua posizione contrattuale, senza precludergli la possibilità di esperire l'azione di risoluzione ove ne ricorrano gli estremi, ivi compreso quello della non scarsa importanza dell'inadempimento (Cass., sez. II, 30 luglio 2004, n. 14583, *MGC* 2004, 7-8).

La sospensione del pagamento del prezzo costituisce una facoltà e non un obbligo e la richiesta di risoluzione non viene esclusa dal pagamento di una o più rate (così Trib. Bologna 4 novembre 1993, *FR*, 1994, 8; in senso contrario, Bianca 1993, 789 e Oberto 2005, 285).

Per quanto espressamente concerne la risoluzione del contratto, il secondo comma dell'art. 1482 c.c. prevede, appunto, la possibilità di richiedere all'autorità giudiziaria la fissazione di un termine entro il quale il venditore è tenuto a liberare il bene. La dottrina chiarisce che tale regola deriva dal carattere provvisorio della tutela cautelare (Bianca 993, 705). Il giudice può fissare tale termine anche senza una formale e specifica richiesta nel

quadro di un giudizio di risoluzione instaurato dall'acquirente nel quale sia stato accertato l'inadempimento del venditore (Cass. 23 febbraio 1982 n. 1119, *RGE*, 1982, I, 852; Bianca 1993, 1993, 709).

Sotto il profilo processuale, i giudici di merito hanno stabilito che la domanda di fissazione del termine va presentata sotto forma di atto di citazione e non di ricorso in camera di consiglio (Trib. Monza, 11 luglio 1987, *GM*, 1989, 77 e *FI*, 1988, I, 619). Si deve, inoltre, precisare che, in tal caso, la risoluzione non deriva direttamente dalla sussistenza di vincoli o di garanzie sui beni, essendo una conseguenza automatica che scaturisce dall'inutile decorrenza del termine (Cass. 13 giugno 1969 n. 2118, *FI*, 1970, I, 301; Cass. 21 giugno 1976 n. 2330, *AC*, 1977, 445; in dottrina: Rubino 1971, 384; Greco e Cottino 1981, 152, Bianca 1993, 789, Oberto 2005, 296). Tale impostazione reca una conseguenza in quanto la domanda di risoluzione non produce, in questo specifico caso, l'effetto immediato di precludere al venditore l'adempimento della propria obbligazione consistente nella liberazione dai vincoli; e in tal caso, il promissario acquirente può domandare l'adempimento del preliminare anziché la risoluzione (Cass. 7 dicembre 1977 n. 5300, *GI*, 1979, I, 1, 367).

Il rimedio della risoluzione del contratto previsto dal legislatore è dunque fondato sull'inesattezza dell'attribuzione patrimoniale che consegue alla presenza dei vincoli. Tale meccanismo opera pertanto quando si verifica la mancata liberazione, da parte del venditore, del bene venduto. Su tale base, tale strumento si distingue dalla risoluzione per inadempimento (art. 1453 c.c.), in quanto, nel caso in esame, il giudice si limita a fissare il termine, nonché differisce dalla diffida ad adempiere (art. 1454 c.c.), poiché nell'ipotesi qui considerata il termine è stabilito dal giudice e non dall'acquirente. Infine, detto meccanismo si distingue anche dalla clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.) in ragione della necessità dell'intervento del giudice e del compratore anche dopo la stipulazione del contratto (Rubino 1971, 384).

4. Il contratto preliminare

LEGISLAZIONE 1148, 1153, 1453, 1455, 1463, 1476, 1478, 1479, 1480, 1481, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1490, 1492, 1494, 1497, 2652 c.c.

BIBLIOGRAFIA AMITRANO 2005 – TERRANOVA 2007 – GIUSTI 2007

La norma trova applicazione analogica in relazione al contratto preliminare di vendita: in particolare, il promittente compratore può legittimamente rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo se alla data fissata per la stipulazione la cosa oggetto della vendita risulti sottoposta a pignoramento, non dichiarato dal venditore, e dal compratore stesso ignorato. La giurisprudenza si è espressa chiaramente in tal senso (Cass., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8143, *MGC* 2004, 4 e Cass., sez. II, 23 settembre 2004, n. 19135, *MGC* 2004, 9; *RN* 2005, 6, 1419; *RGE* 2005, 3 774, relativa alla domanda di esecuzione specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. avanzata dal promissario acquirente).

Esamino, ora, alcune sentenze relative all'applicazione dell'art. 1482 c.c. a singole fattispecie. In particolare, secondo i giudici di merito e di legittimità, la pattuizione secondo la quale il promittente venditore si impegna a liberare l'immobile oggetto del preliminare dai vincoli sullo stesso gravanti, entro un termine prefissato, non va intesa come una clausola di stile, perché essa deroga all'art. 1482 c.c. ed esprime un concreto interesse del compratore (Corte di appello di Milano, 2 giugno 1981, *AC*, 1981, 782 e Cass. 12 giugno 1997 n. 5266, *FI*, 1997, I, 2914 e *RN*, 1998, 274; in dottrina, Rubino 1971, 385). Nel caso in cui sia promesso il pieno e libero acquisto di un bene, il promissario acquirente di un

immobile soggetto a procedura espropriativa può avvalersi della tutela offerta dall'art. 1482 c.c. (e 1481, 1489, secondo comma, c.c.) ed insieme può rifiutare il proprio consenso alla stipula del definitivo (Terranova 2007, 1154, Giusti 2007, 101, Amitrano 2005, 460).

Qualora la libertà da vincoli dell'immobile sia stata garantita e questo risulti essere gravato da ipoteca, già esistente al momento della stipula della compravendita, l'acquirente può esperire l'azione di cui all'art. 1482 c.c. (e 1483 e 1497 c.c., ove ne ricorrano i presupposti) (Trib. Torino, 10 gennaio 1983, RN, 1983, 961). Una risalente decisione della Corte di cassazione chiarisce che se l'immobile promesso in vendita è sottoposto a sequestro, poi convertito in pignoramento, il promissario acquirente può sospendere il pagamento per l'intero importo del prezzo convenuto e non solo per la parte di esso che corrisponde all'importo per cui è stato chiesto il sequestro (Cass. 13 gennaio 1977 n. 161, FI, 1977, I, 59 e GI, 1978, I, 1, 354).

Amitrano M. (aggiornamento di Dore C.)

2005 *Cosa gravata da garanzie reali o da altri vincoli*, in *Codice della Vendita*, a cura di Luminoso e Buonocore, Giuffrè, Milano, 455-463.

Bianca C.M.

1993 *La vendita e la permuta*, in *Trattato di diritto civile italiano*, diretto da Francesco Vassalli, Utet, Torino

Ferreri S.

2006 *La vendita*, Ferreri S. e Musy A., *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, *I Singoli Contratti*, Torino, 248-268, 261

Giusti G.

2007 *Garanzia per evizione*, in Cendon P., *Il diritto privato nella giurisprudenza*, *Compravendita e figure collegate*, VIII, Cedam, Padova, 101-102.

Greco P., Cottino G.

1981 *Della vendita*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja Branca, Libro IV, Delle obbligazioni, artt. 1470-1547 c.c., Zanichelli, Bologna-Roma

Luminoso A.

2003 *La compravendita*, Utet, Torino

Oberto G.

La vendita di cosa gravata da garanzie reali o da altri vincoli, in *I contratti*, 1995, 608 – 620

Rubino D.

1971 *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, XXIII, diretto da Cicu e Messineo, continuato da Mengoni, Giuffrè, Milano

Terranova C.

2007 *La garanzia per vizi e difetti di qualità della cosa venduta*, *Trattato dei contratti* diretto da Rescigno P. e Gabrielli E., *I contratti di vendita*, Valentino D. cur, Utet, Torino, 1151-1154.

Evizione totale della cosa.

“Se il compratore subisce l'evizione totale della cosa per effetto di diritti che un terzo ha fatti valere su di essa, il venditore è tenuto a risarcirlo del danno a norma dell'articolo 1479.

Egli deve inoltre corrispondere al compratore il valore dei frutti che questi sia tenuto a restituire a colui dal quale è evitto, le spese che egli abbia fatto per la denuncia della lite e quelle che abbia dovuto rimborsare all'attore”

IMPORTANZA ●●● - La norma in esame completa, insieme alla disciplina della garanzia per vizi della cosa venduta (art. 1490 e ss. c.c.), il sistema delle garanzie a beneficio del compratore.

CONTENUTO - Mediante il rinvio all'art. 1479 c.c., la norma indica i rimedi a disposizione del compratore in caso di evizione.

FONTI E SISTEMA - La norma va letta congiuntamente alle disposizioni del Codice Civile di cui agli artt.: 1148, 1153, 1453, 1455, 1463, 1476, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1484, 1485, 1486, 1489, 1490, 1492, 1494, 1497, 2652, 2914

QUESTIONI PRINCIPALI - I presupposti della garanzia per evizione - Il rapporto con la vendita di cosa altrui e con altre figure (es. doppia alienazione immobiliare)

APPLICAZIONI - La garanzia opera nelle seguenti ipotesi: - diritto del terzo accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato, - riconoscimento del diritto del terzo da parte del compratore, dotato delle caratteristiche di cui all'art. 1485, 2° comma, c.c.; - espropriazione per esecuzione forzata o - espropriazione per pubblico interesse”.

GIURISPRUDENZA ESSENZIALE

Cass. 13 maggio 2003, n. 7294 (Juris Data, voce Vendita, Evizione parziale) - “Nel diritto moderno, abbandonata la concezione propria del diritto romano della vendita come contratto che obbliga il venditore a consegnare la cosa al compratore ed a garantirne il pacifico possesso, con la conseguente configurazione della garanzia per evizione come tutela contro lo spossamento, e posto in contrapposizione l'accento sul patto traslativo del diritto, cui si accompagna una disciplina generale sulla mancata attuazione dell'effetto traslativo, si tende a ravvisare la nota peculiare dell'evizione, nel c.d. evento evizionale della proprietà, individuato più genericamente nell'intervento rivendicativo o espropriativo da parte del terzo”

Tribunale di Milano, 6 luglio 1989 (GC, 1989, I, 2468) - “ La garanzia ex art. 1490 c.c., non può essere considerata effetto naturale della compravendita di titoli azionari; infatti, la sola garanzia operante ex lege in questa ipotesi è la garanzia per evizione ai sensi dell'art. 1483 c.c.”

Cass., sez. III, 13 maggio 2003, n. 7294, (RFI, 2003, Vendita [6990], n. 49) - “L'elemento caratterizzante la garanzia per evizione, sia in relazione a vendita volontaria che a vendita forzata, è dato dall'intervento rivendicativo o espropriativo da parte del terzo, pertanto, non si ha evizione, con conseguente sorgere del diritto alla garanzia, per la sola affermazione della esistenza del diritto di proprietà da parte del terzo, indipendentemente da ogni azione di quest'ultimo, ma occorre che il terzo si attivi per recuperare il diritto nella propria sfera patrimoniale, che il suo diritto sia accertato definitivamente; la suddetta situazione è ritenuta legalmente esistente nelle seguenti quattro ipotesi, al di fuori delle quali non può operare la garanzia per evizione: diritto accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato; riconoscimento del diritto del terzo da parte del compratore, dotato delle caratteristiche di cui all'art. 1485, 2° comma, c.c.; espropriazione per esecuzione forzata o espropriazione per pubblico interesse”.

Cass., sez. II, 26 aprile 2005, n. 8574 (RFI, 2005, Vendita [6990], n. 58) - “In tema di compravendita, la garanzia per evizione postula che, a seguito dell’esito vittorioso dell’azione di rivendica da parte di un terzo, il compratore, dopo la stipula del contratto, sia stato privato, in tutto o in parte, della proprietà del bene acquistato; pertanto, l’esperienza, da parte di un terzo, dell’azione di regolamento di confini, non comportando la risoluzione di un contratto sui titoli di proprietà ma solo sulla sua estensione, non consente di far valere la garanzia per evizione”.

Cass., sez. II, 19 dicembre 1991, n. 13681 (RFI, 1992, Vendita [6990], n. 41 - “Nel caso di vincolo espropriativo gravante su un terreno, e sempre che tale vincolo non si esaurisca in una previsione astratta e generica (quale quella derivante dalla inclusione del bene in un programma di fabbricazione), ma assuma consistenza specifica per effetto della dichiarazione di pubblica utilità dell’opera programmata, una responsabilità per evizione è ravvisabile, in ipotesi di compravendita successiva al vincolo stesso, a carico del venditore, non anche, in ipotesi di preliminare di vendita, a carico del promittente venditore, atteso che detta responsabilità postula il trasferimento della proprietà, e, quindi, non può discendere da un contratto con effetti soltanto obbligatori, ferma restando la deducibilità dell’indicata situazione da parte del promissario acquirente, come ragione d’inadempimento dell’altro contraente”.

Cass., sez. III, 13 maggio 2003, n. 7294 (RFI, 2003, Vendita [6990], n. 49) - “L’elemento caratterizzante la garanzia per evizione, sia in relazione a vendita volontaria che a vendita forzata, è dato dall’intervento rivendicativo o espropriativo da parte del terzo, pertanto, non si ha evizione, con conseguente sorgere del diritto alla garanzia, per la sola affermazione della esistenza del diritto di proprietà da parte del terzo, indipendentemente da ogni azione di quest’ultimo, ma occorre che il terzo si attivi per recuperare il diritto nella propria sfera patrimoniale, che il suo diritto sia accertato definitivamente; la suddetta situazione è ritenuta legalmente esistente nelle seguenti quattro ipotesi, al di fuori delle quali non può operare la garanzia per evizione: diritto accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato; riconoscimento del diritto del terzo da parte del compratore, dotato delle caratteristiche di cui all’art. 1485, 2° comma, c.c.; espropriazione per esecuzione forzata o espropriazione per pubblico interesse”.

Cass., sez. III, 10 marzo 2006, n. 5243 (RFI, 2006, Vendita [6990], n. 60) - “Le norme che disciplinano l’evizione totale sono applicabili soltanto nel caso in cui la cosa compravenduta sia oggetto di confisca in sede penale, come misura comportante l’acquisto della proprietà della cosa stessa da parte dello stato e lo spossamento del compratore, e non anche nel caso in cui essa sia oggetto di sequestro, costituendo tale provvedimento semplice minaccia di evizione, destinata a concretizzarsi soltanto qualora sopravvenga il definitivo provvedimento di confisca”.

Cass., sez. II, 18 ottobre 2005, n. 20165 (RFI, 2005, Vendita [6990], n. 57) - “L’evizione nel contratto di compravendita si verifica allorché l’acquisto del diritto sul bene ad opera dell’acquirente è impedito e reso inefficace dal diritto che il terzo vanta sullo stesso bene, senza che occorra anche, quale elemento necessario, che il compratore sia privato dell’effettivo possesso che si trovi eventualmente ad esercitare sulla cosa, tenuto conto che la causa del contratto sta nel trasferimento del diritto sul bene, mentre la consegna dello stesso è solo una sua conseguenza logica e giuridica (nella specie, la suprema corte ha confermato la sentenza di merito, che aveva ritenuto sussistente l’evizione in presenza di una sentenza di trasferimento del bene pronunciata, ai sensi dell’art. 2932 c.c., in favore del terzo, a nulla rilevando che il compratore aveva conservato il possesso del bene)”.

Cass., sez. II, 18 ottobre 2005, n. 20165 (RFI, 2005, Vendita [6990], n. 59) - “Gli effetti della garanzia per evizione, che sanziona l’inadempimento da parte del venditore dell’obbligazione di cui all’art. 1476 c.c., conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato e, quindi, indipendentemente dalla colpa del venditore e dalla stessa conoscenza da parte del compratore della possibile causa della futura evizione, in quanto detta perdita comporta l’alterazione del sinallagma contrattuale e la conseguente necessità di porvi rimedio con il ripristino della situazione economica del compratore quale era prima dell’acquisto”.

Cass., sez. II, 23 novembre 2007, n. 24448 (CED-Cassazione) “Anche il promittente venditore può essere chiamato a rispondere per evizione, sebbene non compaia nel contratto definitivo tra proprietario ed acquirente, purché abbia svolto una attività diretta alla conclusione del contratto definitivo”

Cass., sez. II, 16 luglio 2001, n. 9642 (RFI, 2001, Vendita [6990], n. 48) - “Il compratore evitto ha diritto ad essere risarcito dal venditore dal danno subito sia per la lesione dell’interesse negativo che per la lesione dell’interesse positivo; nella prima ipotesi, poiché il diritto al risarcimento sorge in conseguenza del mero fatto della perdita del bene acquistato, che, facendo venir meno la ragione giustificatrice della controprestazione, altera l’equilibrio del sinallagma funzionale, occorre porvi rimedio mediante il ripristino della situazione economica dell’acquirente quale era prima dell’acquisto, in tal caso è irrilevante l’eventuale buona fede dell’alienante; nella seconda ipotesi, invece, in caso di lucro cessante, l’acquirente, per ottenere il risarcimento, deve provare non solo il danno subito ma anche la colpa di parte venditrice”.

Cass., sez. II, 22 giugno 2006, n. 1443, (RFI, 2006, Vendita [6990], n. 61) - “In tema di vendita, poiché la garanzia - sia quella per evizione che quella per vizi della cosa - ha la funzione di eliminare lo squilibrio delle prestazioni determinato dall’inadempimento del venditore, tale rimedio, essendo rafforzativo e non sostitutivo di quello generale previsto per i contratti, opera nei limiti del ripristino della situazione anteriore alla conclusione del contratto anche in mancanza di colpa del venditore; quest’ultimo requisito è, invece, necessario allorché il compratore chieda il risarcimento integrale dei danni (cioè comprensivo anche dell’interesse positivo), in relazione al quale opera la presunzione di carattere generale prevista dall’art. 1218 c.c. in tema di inadempimento contrattuale”.

Sommario - 1. La natura della garanzia per evizione - 2. La nozione di evizione - 3. Figure di evizione - 4. I presupposti della garanzia per evizione - 5. Preesistenza delle cause evizionali - 6. La doppia vendita immobiliare, gli acquisti a non domino e le figure affini - 7. Irrilevanza della conoscenza del compratore circa le cause di evizione - 8. I rimedi riconosciuti al compratore - 81. I frutti - 9. Il risarcimento dei danni

1. La natura della garanzia per evizione

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1478, 1482, 1484, 1489, 1497

BIBLIOGRAFIA FERRI 2000 - RUBINO 1971 - BIANCA 1993 - RUSSO 1964 - CABELLA PISU 1983 - DE MARTINI 1964 - BARBERO 1951 - GRECO E COTTINO 1981 - GORLA 1973

L’istituto dell’evizione è ricondotto dalla dottrina maggioritaria nell’alveo della responsabilità di natura contrattuale: alcuni autori, le cui opinioni divergono su taluni aspetti della questione, ritengono che il fondamento di questa garanzia sia costituito dall’inadempimento del venditore (Ferri 2000, 550 ss.). Un autore ritiene che l’evizione sia una forma di inadempimento consistente nella irregolarità dell’attribuzione traslativa (Rubino 1971, 647), mentre un altro (Bianca 1993, 836) sottolinea che l’evizione costituisce uno specifico fatto dannoso causato dalla violazione dell’impegno traslativo del venditore. Altra dottrina rileva come l’evizione sia uno degli schemi negoziali previsti dalla legge (artt. 1479-1489 c.c.) al fine di supplire alla volontà privata, stabilendo indirettamente in cosa deve consistere l’effetto del contratto e la relativa patologia (Russo 1964, 46 ss.), ovvero offre una soluzione analoga, richiamando quale fonte di integrazione del contratto la buona fede a cui sarebbe riconducibile la garanzia della vendita in genere ed anche quella per evizione (Cabella Pisu 1983, 280).

Inoltre, un autore inquadra l’evizione tra le anomalie dell’effetto traslativo derivanti da cause anteriori al contratto, protette dalla garanzia, intesa come forme di responsabilità speciale (Luminoso 2003, 217), mentre un altro sostiene che il presupposto della garanzia per evizione andrebbe rinvenuto nella mancata attuazione della causa del contratto (De Martini 1964, 1055).

La dottrina minoritaria, pur ritenendo anch’essa che l’evizione rappresenti una

forma di responsabilità, si colloca in una posizione diversa rispetto alle opinioni precedenti. In particolare, una parte di tale dottrina qualifica tale garanzia come un rimedio per anomalie che attengono alla formazione del consenso contrattuale e perciò la riconduce nell'alveo della responsabilità precontrattuale (Barbero, 1951, II, 267 c.c.).

Alcuni studiosi hanno rilevato che le nozioni di garanzia e di responsabilità non sono incompatibili tra loro: in particolare, la garanzia per evizione ai sensi dell'art. 1476, n. 3 co. c.c. rappresenta il contenuto di una specifica obbligazione del venditore. Ne consegue che tale garanzia costituisce una ipotesi di responsabilità oggettiva dipendente da fatti anteriori al contratto (Greco e Cottino 1981, 128). Al contrario, un altro studioso, sottolineando la disomogeneità tra garanzia e responsabilità, ha visto in tale istituto una garanzia in senso tecnico (Gorla 1973, 94).

La giurisprudenza, non essendo particolarmente propensa a tale questione teorica, stabilisce che l'intervento di tale garanzia consegue alla mancata realizzazione del sinallagma contrattuale ed ha la finalità di consentirne il ripristino. A riguardo, si può rilevare la tendenza delle corti a considerare l'evizione una forma di responsabilità di natura contrattuale (Cass. 1 luglio 1988 n. 4389, *FI*, 1989, I, 2578).

La giurisprudenza ha individuato il fondamento di tale responsabilità ora nell'inadempimento totale o parziale dell'effetto traslativo ora nell'inadempimento del venditore dell'obbligazione di cui all'art. 1476, n. 2 cc. (Cass. 6 novembre 1986 n. 6491, *GI*, 1988, I, 1, 108) o nell'inosservanza dell'obbligo di cui all'art. 1476, n. 3 c.c. (Cass. 28 marzo 1988 n. 2615, *VN*, 1988, 264).

2. La nozione di evizione

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1478, 1482, 1484, 1489, 1497

BIBLIOGRAFIA GORLA 1973 – UGAS 2005 – BIANCA 1993 – DE MARTINI 1964 – RUBINO 1971 – CHIANALE 1992 – FERRI 2002 – FERRERI E MUSY 2006 – GIUSTI 2007

L'istituto della garanzia per evizione è stato oggetto di un processo evolutivo connesso temporalmente e logicamente all'affermazione del principio consensualistico quale meccanismo essenziale per integrare lo schema del contratto di compravendita (art. 1476 c.c.).

Nella vendita romana, volta ad assicurare al compratore il possesso della cosa (e con ciò anche il diritto di proprietà) la garanzia del venditore interveniva rispetto alle iniziative dei terzi dirette allo spossessamento dell'acquirente. Tale concezione che vede nello spossessamento un presupposto dell'evizione è stata inizialmente accolta nel nostro ordinamento nonostante l'affermazione del principio consensualistico in forza del quale la vendita realizza immediatamente l'effetto traslativo. Tale impostazione è emersa nella vigenza del codice del 1865 (art. 1481 c.c.: "la garanzia che il venditore deve al compratore ha due oggetti: il primo riguarda il pacifico possesso della cosa venduta; il secondo riguarda i vizi e i difetti occulti della medesima", Gorla 1973, 94) ed è presente per un certo tempo anche successivamente all'emanazione del nuovo codice nel 1942 (Ugas 2005, 466-467, Chianale 1992, 162, De Martini 1964, 1049 ss.).

L'affermazione del principio consensualistico ha condotto tanto la dottrina (Bianca 1993, 829 ss., Rubino 1971, 651, De Martini 1964, 1052) quanto la giurisprudenza ad affermare costantemente che l'evizione deve incidere sul trasferimento del diritto (Cass. 24 maggio 1966 n. 1328, in *FI* 1967, I, 64, Cass. 6 novembre 1986 n. 6491, in *GI*, 1988, I, 1, 108).

“Nel diritto moderno, abbandonata la concezione propria del diritto romano della vendita come contratto che obbliga il venditore a consegnare la cosa al compratore ed a garantirne il pacifico possesso, con la conseguente configurazione della garanzia per evizione come tutela contro lo spossessamento, e posto in contrapposizione l'accento sul patto traslativo del diritto, cui si accompagna una disciplina generale sulla mancata attuazione dell'effetto traslativo, si tende a ravvisare la nota peculiare dell'evizione, nel c.d. evento evizionale della proprietà, individuato più genericamente nell'intervento rivendicativo o espropriativo da parte del terzo”

(Cass. 13 maggio 2003, n. 7294, in *Juris Data*, voce Vendita, Evizione parziale).

Tale mutamento di prospettiva reca alcune conseguenze e, in particolare, esso comporta che la garanzia per evizione possa operare tanto a prescindere dalla consegna della cosa (Rubino 1971, 651) quanto rispetto alla vendita di qualunque situazione giuridica anche non reale e quindi non suscettibile di possesso (Rubino, 1971, 653). La giurisprudenza di merito si è soffermata sull'operatività della garanzia ai sensi dell' art. 1483 c.c. in ordine alla compravendita di titoli azionari

“La garanzia ex art. 1490 c.c., non può essere considerata effetto naturale della compravendita di titoli azionari; infatti, la sola garanzia operante ex lege in questa ipotesi è la garanzia per evizione ai sensi dell'art. 1483 c.c.”

(Trib. Milano, 6 luglio 1989, *GC*, 1989, I, 2468)

Il codice civile distingue la figura dell'evizione da quella della vendita di cosa altrui prevista all'art. 1478 c.c. e, più in generale, da altre situazioni alle quali dedica una specifica regolamentazione, per esempio, la vendita di cosa gravata da garanzie reali ed altri vincoli (art. 1482 c.c.) e la vendita di cosa gravata da oneri e limiti al godimento (art. 1489 c.c.).

La dottrina collega i diversi articoli indicando che l'evizione è “un fenomeno proprio della vendita di cosa altrui” (Ferri 2002, 234, Ferreri e Musy 2006, 264, Giusti 2007, 93) in quanto si tratta di “due successive fasi di un'unica situazione: vendita di cosa altrui ecc., prima, fin quando gioca solo l'alienità della cosa, ecc.; garanzia per evizione poi, allorché in questa situazione interviene il fatto nuovo della evizione” (Rubino 1971, 647).

Scrivendo l'autore che la trattazione congiunta di garanzia per vizi ed evizione è giustificata da qualche studioso dalla “fondamentalmente uguale natura giuridica: si distinguono solo per i fatti di inadempimento cui reagiscono (evizione nell'una, vizi originari della cosa nell'altra) e per alcune minori differenze nella loro disciplina” (Rubino 1971, 629, Ferreri e Musy 2006, 264). Pertanto, per integrare l'evizione sarebbe necessario un accertamento del diritto del terzo idoneo a escludere con *certezza* e *definitività* la possibilità per il compratore di avvalersi del bene per il futuro (Rubino 1971, 650). Il fatto evizionale dovrebbe essere capace di una ricaduta sul piano pratico escludendo l'esercizio del diritto da parte del compratore. Di analogo avviso, un autore che ha inteso rilevare come la natura dell'evizione sia di ordine pratico e sia rinvenibile nell'esercizio del diritto da parte del terzo o, in alternativa, dal riconoscimento del diritto da parte del compratore (De Martini 1964, 1052).

Per configurare l'evizione la giurisprudenza ritiene necessaria l'esistenza di una situazione non solo astrattamente protetta dall'ordinamento giuridico, ma ascrivibile ad un soggetto terzo che la faccia valere. In tal senso si è espressa la Corte di cassazione in una motivazione che spicca per la sua chiarezza

“L'elemento caratterizzante la garanzia per evizione, sia in relazione a vendita volontaria che a vendita forzata, è dato dall'intervento rivendicativo o espropriativo da parte del terzo, pertanto, non si ha evizione, con conseguente sorgere del diritto alla garanzia, per la sola affermazione della esistenza del diritto di proprietà da parte del terzo, indipendentemente da ogni azione di quest'ultimo, ma occorre che il terzo si attivi per recuperare il diritto nella propria sfera patrimoniale, che il suo diritto sia accertato definitivamente; la suddetta

situazione è ritenuta legalmente esistente nelle seguenti quattro ipotesi, al di fuori delle quali non può operare la garanzia per evizione: diritto accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato; riconoscimento del diritto del terzo da parte del compratore, dotato delle caratteristiche di cui all'art. 1485, 2° comma, c.c.; espropriazione per esecuzione forzata o espropriazione per pubblico interesse". (Cass., sez. III, 13 maggio 2003, n. 7294, *RFI*, 2003, *Vendita* [6990], n. 49)

Sotto il profilo pratico, la giurisprudenza ha precisato che, nella compravendita di area edificabile, nella quale il venditore abbia garantito la realizzabilità di una determinata volumetria, l'acquirente, che, a seguito di sopravvenuta modificazione delle norme urbanistiche, sia in grado di attuare un programma edificatorio solo di minore entità, non può invocare la garanzia del venditore per evizione, riguardante il diverso caso in cui un terzo faccia valere diritti reali sulla cosa venduta, ma può - ove ne ricorrano i presupposti - far valere soltanto la mancanza di una qualità promessa, ai sensi ed agli effetti dell'art. 1497 c.c. (Cass., 13 gennaio 1984, n. 276, *RFI*, 1984, *Vendita* [6990], n. 78). La medesima *ratio* vale per l'ipotesi in cui la costruzione alienata sia stata eretta in violazione delle norme sulle distanze (Cass. 11 marzo 1972 n. 705, *GI*, 1973, I, 1, 247).

Inoltre, le corti ritengono irrilevanti, per integrare il presupposto dell'evizione, le molestie di fatto compiute da un terzo nei riguardi del compratore (Cass. 5 giugno 1982 n. 3433, *RFI*, 1982, *Vendita* [6990], n. 47) o il pericolo di molestie fondate su ragioni giuridiche (Cass. 28 marzo 1988 n. 2615, *VN*, 1988, 264).

3. Figure di evizione

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1478, 1482, 1484, 1489, 1497, 2652, 2914

BIBLIOGRAFIA GORLA 1937 - LUZZATTO 1961 - DE MARTINI 1964 - GRECO E COTTINO 1981 - RUBINO 1971 - BIANCA 1993 - UGAS 2005 - LUMINOSO 2003

La distinzione a suo tempo tracciata da un autore (Rubino 1971, 680) tra evizione rivendicativa, espropriativa e risolutoria ha lasciato traccia nella dottrina successiva che cataloga separatamente i casi in cui il terzo intenti un'azione petitoria, eserciti l'esecuzione forzata (nei casi in cui il credito è opponibile all'acquirente, ai sensi dell'art. 2914 c.c.) o completi l'espropriazione per pubblica utilità, o, infine, opponga l'intervenuta dichiarazione della nullità del titolo del venditore, la sua risoluzione ecc.

Anche la giurisprudenza ha cercato di delimitare l'istituto in esame.

L'elemento caratterizzante la garanzia per evizione, sia in relazione a vendita volontaria che a vendita forzata, è dato dall'intervento rivendicativo o espropriativo da parte del terzo, pertanto, non si ha evizione, con conseguente sorgere del diritto alla garanzia, per la sola affermazione della esistenza del diritto di proprietà da parte del terzo, indipendentemente da ogni azione di quest'ultimo, ma occorre che il terzo si attivi per recuperare il diritto nella propria sfera patrimoniale, che il suo diritto sia accertato definitivamente; la suddetta situazione è ritenuta legalmente esistente nelle seguenti quattro ipotesi, al di fuori delle quali non può operare la garanzia per evizione: diritto accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato; riconoscimento del diritto del terzo da parte del compratore, dotato delle caratteristiche di cui all'art. 1485, 2° comma, c.c.; espropriazione per esecuzione forzata o espropriazione per pubblico interesse. (Cass., sez. III, 13 maggio 2003, n. 7294, *RFI*, 2003, *Vendita* [6990], n. 49)

L'ipotesi tradizionale di evizione si caratterizza per l'iniziativa giudiziale del terzo per rivendicare il bene nei confronti del compratore ("evizione rivendicativa"). Tale iniziativa può consistere nell'esercizio dell'azione di rivendica o di altra azione petitoria.

La giurisprudenza ritiene irrilevante il fatto che ad intentare l'azione di rivendica sia lo stesso compratore (Cass. 3 giugno 1991 n. 6255, *RGE*, 1992, I, 326). La dottrina (Gorla 1937, 99, Luzzatto 1961, 223, De Martini 1964, 1059, Greco e Cottino 1981, 191, Rubino

1971, 673; *contra* Bianca 1993, 843) e giurisprudenza concordano, poi, sul fatto che l'azione possessoria da parte di un terzo, sebbene vittoriosa, non può configurare l'ipotesi di evizione (Cass. 1 ottobre 1991 n. 10218, *GI*, 1992, I, 1, 1074 ss.). Le corti negano, inoltre, che l'esercizio dell'azione di regolamento dei confini possa dare luogo ad evizione.

“In tema di compravendita, la garanzia per evizione postula che, a seguito dell'esito vittorioso dell'azione di rivendica da parte di un terzo, il compratore, dopo la stipula del contratto, sia stato privato, in tutto o in parte, della proprietà del bene acquistato; pertanto, l'esperimento, da parte di un terzo, dell'azione di regolamento di confini, non comportando la risoluzione di un contratto sui titoli di proprietà ma solo sulla sua estensione, non consente di far valere la garanzia per evizione” (Cass., sez. II, 26 aprile 2005, n. 8574, *RFI*, 2005, Vendita [6990], n. 58, Cass., sez. II, 22 novembre 1999, n. 12947, *VN*, 1999, 1459 e *GC*, 2000, I, 2024)

Autorevole dottrina ha criticato questo orientamento poiché l'azione confinaria può talvolta dare luogo ad un accertamento della non appartenenza di una parte del bene alienato al venditore originario e quindi al compratore (Bianca 1993, 842, nota 1).

Per quanto riguarda il “momento” in cui si perfeziona l'evizione rivendicataria occorre fare riferimento al passaggio in giudicato della sentenza che accerta il diritto in capo al terzo (Rubino 1971, 654).

La dottrina (Ugas 2005, 471, Rubino 1971, 654, Luminoso 2003, 230) distingue l'evizione espropriatoria dalla forma tradizionale sopra brevemente considerata.

A riguardo occorre fare riferimento all'articolo 1482 c.c. (“Cosa gravata da garanzie reali o da altri vincoli”) il quale prevede che: “il compratore può altresì sospendere il pagamento del prezzo, se la cosa venduta risulta gravata da garanzie reali o da vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, non dichiarati dal venditore e dal compratore stesso ignorati. Egli può inoltre far fissare dal giudice un termine, alla scadenza del quale, se la cosa non è liberata, il contratto è risolto con obbligo del venditore di risarcire il danno ai sensi dell'art. 1479. Se l'esistenza delle garanzie reali o dei vincoli sopra indicati era nota al compratore, questi non può chiedere la risoluzione del contratto, e il venditore è tenuto verso di lui solo per il caso di evizione”.

In tale categoria (“evizione espropriatoria”) la dottrina e la giurisprudenza collocano tanto l'evizione che deriva da vincoli di natura privatistica, quanto quelle ipotesi che discendono da vincoli di tipo pubblicistico (anche se non indicati nell'art. 1482 c.c.). Vi rientrano pertanto fattispecie assai diverse quali, per esempio, l'espropriazione giudiziale o quella derivante da una espropriazione amministrativa per pubblica utilità o da un altro procedimenti di natura amministrativa e l'espropriazione conseguente ad un provvedimento giudiziale di confisca).

Detta forma di evizione si perfeziona nel momento in cui ha origine la patologia dell'effetto traslativo essendo anche in questo caso irrilevante il profilo materiale. Così, per esempio, la dottrina ritiene che nel caso dell'espropriazione giudiziale forzata il decreto di vendita non sia sufficiente per perfezionare l'evizione (in tal senso: Rubino 1971, 668 secondo il quale “l'evizione non avviene con la vendita forzata, ma solo con il provvedimento ultimo che chiude il processo di espropriazione”, Luminoso 1961, 230 e Bianca 1993, 845 secondo cui: “il momento consumativo dell'evizione è quello in cui si perfeziona il trasferimento coattivo a favore dell'assegnatario / aggiudicatario, determinando la perdita del diritto della sfera del compratore). Dello stesso avviso la giurisprudenza secondo la quale per aversi evizione non è sufficiente la pendenza della procedura esecutiva, ma occorre che tale procedura abbia prodotto il decreto di trasferimento dell'immobile ipotecato (Trib. Torino 10 gennaio 1983, *RN*, 1983, 61 e Trib. Orvieto 21 novembre 1996, *AC*, 1997, 300).

“Nel caso di vincolo espropriativo gravante su un terreno, e sempre che tale vincolo non si esaurisca in una previsione astratta e generica (quale quella derivante dalla inclusione del bene in un programma di fabbricazione), ma assuma consistenza specifica per effetto della dichiarazione di pubblica utilità dell’opera programmata, una responsabilità per evizione è ravvisabile, in ipotesi di compravendita successiva al vincolo stesso, a carico del venditore, non anche, in ipotesi di preliminare di vendita, a carico del promittente venditore, atteso che detta responsabilità postula il trasferimento della proprietà, e, quindi, non può discendere da un contratto con effetti soltanto obbligatori, ferma restando la deducibilità dell’indicata situazione da parte del promissario acquirente, come ragione d’inadempimento dell’altro contraente”.

(Cass., sez. II, 19 dicembre 1991, n. 13681, RFI, 1992, Vendita [6990], n. 41)

Nei casi di irregolarità giuridica del bene venduto la giurisprudenza maggioritaria considera sufficiente per configurare l’evizione la pratica esecuzione (si veda ad esempio: Cass. 6 dicembre 1984 n. 6399, *RG ED*, 1985, 216, in dottrina: Luminoso 2003, 232, Bianca 1993, 847), mentre nei casi di espropriazione per pubblica utilità essa richiede a tal fine il decreto definitivo di esproprio del bene (Appello Cagliari, 10 agosto 1988, *RG SA*, 1990, 347; in dottrina: Luminoso 2003, 231, Bianca 1993, 846). E’ controverso se la totale inedificabilità del terreno alienato configuri una ipotesi di evizione (in senso contrario Bianca 1993, 846; si veda: Appello Cagliari, 10 agosto 1988, *RG SA*, 1990, 347; favorevole: Trib. Firenze 7 giugno 1968, *GM*, 1969, III, 269).

Nel caso di confisca penale l’evizione si perfeziona nel momento in cui il provvedimento che la dispone diviene esecutivo. Sul punto, la Corte di cassazione ha stabilito che il provvedimento di confisca penale configura una forma di evizione in quanto tale provvedimento comporta l’acquisto della proprietà della cosa da parte dello Stato e lo spossessamento del compratore.

“Le norme che disciplinano l’evizione totale sono applicabili soltanto nel caso in cui la cosa compravenduta sia oggetto di confisca in sede penale, come misura comportante l’acquisto della proprietà della cosa stessa da parte dello stato e lo spossessamento del compratore, e non anche nel caso in cui essa sia oggetto di sequestro, costituendo tale provvedimento semplice minaccia di evizione, destinata a concretizzarsi soltanto qualora sopravvenga il definitivo provvedimento di confisca”.

(Cass., sez. III, 10 marzo 2006, n. 5243, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 60; Cass., sez. II, 27 gennaio 1998, n. 792, *RFI*, 1998, Vendita [6990], n. 50)

Il Supremo Collegio ha ribadito tale principio in una sentenza successiva che tuttavia esclude che integri evizione la sottoposizione di un bene a sequestro penale poiché tale misura non implica la perdita definitiva del diritto (Cass. 7 giugno 2001 n. 7678, *RFI*, 2001, Vendita [6990], n. 49).

Una parte della dottrina distingue, infine, una forma di evizione denominata “risolutoria” (Luminoso 2003, 238-239) che denota quelle ipotesi in cui la fattispecie evizionale deriva dalla “risoluzione o caducazione”, in senso ampio, del titolo di acquisto del venditore. Tale evento concernente il venditore si riflette, infatti, sulla posizione del compratore, successivo acquirente a titolo oneroso, in applicazione delle regole sulla circolazione dei beni. Il fatto evizionale può, ad esempio, consistere in una sentenza passata in giudicato: quando il titolo del venditore è affetto da una causa di nullità, oppure di annullamento o di risoluzione, il terzo può fare valere il proprio diritto riconosciuto nella sentenza ottenuta nei riguardi del venditore (primo acquirente) direttamente nei riguardi del compratore, sempreché la seconda alienazione sia intervenuta nel corso del giudizio (Bianca 1993, 849). Il terzo si avvantaggia della sentenza ottenuta verso il venditore anche in caso in cui l’acquisto del compratore sia trascritto successivamente alla trascrizione della domanda giudiziale promossa dallo stesso terzo (art. 2652 c.c.).

4. I presupposti della garanzia per evizione

LEGISLAZIONE c.c. 1153, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1484, 1485, 1489, 1490, 1492, 1497

BIBLIOGRAFIA BIANCA 1993 - GRECO E COTTINO 1981 - RUBINO 1971 - FERRI 2000 - DE MARTINI 1964 - LUMINOSO 2003 - MENGONI 1953

L'articolo 1483 c.c. stabilisce che "Se il compratore subisce l'evizione totale della cosa per effetto di diritti che un terzo ha fatti valere su di essa, il venditore è tenuto a risarcirlo del danno a norma dell'articolo 1479". L'elemento caratterizzante la garanzia per evizione, sia in relazione a vendita volontaria che a vendita forzata, è dato dall'intervento rivendicativo o espropriativo da parte del terzo.

Ne consegue che non si ha evizione, con conseguente sorgere del diritto alla garanzia, per la sola affermazione della esistenza del diritto di proprietà da parte del terzo, indipendentemente da ogni azione di quest'ultimo, ma occorre che il terzo si attivi per recuperare il diritto nella propria sfera patrimoniale, e che il suo diritto sia accertato definitivamente; la suddetta situazione è ritenuta legalmente esistente nelle seguenti quattro ipotesi, al di fuori delle quali non può operare la garanzia per evizione: diritto accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato; riconoscimento del diritto del terzo da parte del compratore (ai sensi dell'art. 1485, comma 2, c.c.), espropriazione per esecuzione forzata o espropriazione per pubblico interesse. In tal senso: Cass., sez. III, 13 maggio 2003, n. 7294, *RFI*, 2003, Vendita [6990], n. 49.

Il richiamo all'art. 1485 c.c., con riferimento al "compratore convenuto da un terzo", potrebbe far pensare all'unica ipotesi del riconoscimento a seguito di azione giudiziaria, ma il secondo comma dell'articolo si può riferire anche a riconoscimenti stragiudiziali (sebbene la spontanea ammissione sia inserita dal legislatore nella speciale ipotesi del giudizio instaurato contro il compratore) (De Martini 1964, 1062).

La dottrina sottolinea che non è necessario che il compratore abbia perduto il possesso del bene essendo sufficiente che il diritto vantato sul bene sia apparso al compratore fondato e che tale fondatezza non sia stata smentita in seguito dalla prova da parte del venditore che esistessero fatti impeditivi che privavano di efficacia i fatti allegati dal terzo a sostegno della propria pretesa (Bianca 1993, 832, Greco e Cottino 1981, 194, Rubino 1971, 650, Ferri 2000 242, De Martini 1964, 1052, Luminoso 2003, 227).

In relazione al caso dell'esercizio giudiziale della pretesa del terzo, la dottrina considera necessario l'esperimento vittorioso dell'azione intentata dal vero titolare del bene (o dei diritti limitati sul bene, nel caso di evizione parziale), a condizione che la sentenza sia passata in giudicato. Detta opinione si fonda sul fatto che l'art. 1485 c.c. prevede la decadenza dalla garanzia quando, passata in giudicato la sentenza che condanna il compratore, il venditore (non chiamato in giudizio) provi che "esistevano ragioni sufficienti per respingere la domanda" (Bianca 1993, 832, Luminoso 2003, 230). Occorre precisare che se il compratore riconosce il fondamento della pretesa altrui, il rischio che corre è quello previsto dall'art. 1485, c. 2 c.c. (egli deve provare contro il venditore che non esistevano argomenti idonei a respingere l'azione del terzo).

Così per la giurisprudenza il compratore - che ha riconosciuto mediante transazione la pretesa del terzo sulla cosa acquistata - conserva la azione di rivalsa per garanzia da evizione nei confronti del venditore quando dimostri che il diritto del terzo risultava obiettivamente certo, ovvero quando il venditore non sollevi contestazioni sul buon diritto del terzo (Cass., sez. I, 10 gennaio 1997, n. 184, *RFI*, 1997, Vendita [6990], n. 53, Tribunale Bergamo, 12 giugno 2002, *GM*, 2002, 1249).

Una parte della dottrina limita la tutela del compratore al caso in cui l'attore pretenda la consegna del bene, oltre all'accertamento della propria titolarità (Bianca 1993, 835). Altra dottrina (Mengoni 1953, 24) esclude la tutela in esame per l'acquirente a non domino che sia diventato proprietario in forza dell'art. 1153 c.c. ("possesso vale titolo"). Il Supremo Collegio non si allinea completamente all'interpretazione della dottrina (Cass., sez. II, 25 luglio 1977, n. 3306, RDC, 1981, II, 93).

5. Preesistenza delle cause evizionali

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1478, 1482, 1484, 1485, 1489, 1497

BIBLIOGRAFIA RUBINO 1971 - CARBONI E BALLORIANI, 2007 - GALGANO 1993

Un consolidato orientamento della giurisprudenza richiede che l'evento evizionale, anche se verificatosi in concreto in un momento successivo, sia riferibile necessariamente ad una "causa preesistente alla conclusione del contratto".

"Per l'ipotizzabilità dell'evizione è necessario che l'evento che l'ha determinata, anche se verificatosi in concreto successivamente, debba attribuirsi ad una causa preesistente alla conclusione del contratto; non costituisce, pertanto, ipotesi di evizione il caso in cui l'appartenenza a terzi del bene in contestazione deriva da titolo (nella specie, usucapione) perfezionatosi in tempo successivo al contratto di compravendita del bene stesso".

(Cass., sez. un., 26 gennaio 1995, n. 945, RFI, 1995, Vendita [6990], n. 38; Appello Lecce, 23 agosto 1989, GM, 1991, 572 e RN, 1991, 521, nota di Colapietro)

In forza di tale orientamento non costituiscono ipotesi di evizione quelle in cui l'appartenenza a terzi del bene oggetto di contestazione deriva da un titolo originario o derivativo che si è perfezionato in un momento successivo alla contratto di compravendita. Per un autore (Rubino 1971, 534) tale orientamento dovrebbe operare solo per le ipotesi in cui il trasferimento del diritto avviene, o dovrebbe avvenire, all'atto della conclusione del contratto, mentre nella vendita obbligatoria l'evizione sarebbe configurabile anche quando la causa di questa si è determinata *dopo* la conclusione del contratto *ma prima* del successivo fatto che avrebbe dovuto fare acquistare il diritto al compratore.

A tale impostazione si può obiettare che la garanzia è funzionalmente e strutturalmente collegata al contratto immediatamente traslativo poiché essa costituisce una tutela alternativa a quella che il creditore riceve nell'ambito del rapporto obbligatorio (e che dovrebbe trovare applicazione in caso di evizione per causa antecedente al trasferimento nella vendita obbligatoria) (in tal senso, Carboni e Balloriani, 2007, 1063).

Un altro autore (Galgano 1993, 491) ritiene, per esempio, che sia riconducibile alla garanzia per evizione il caso di chi, avendo venduto una cosa mobile a Caio, la venda successivamente a Tizio che ne consegue il possesso e poiché in buona fede la proprietà (art. 1155 c.c.) oppure il caso di chi, avendo venduto un immobile a Caio, lo venda successivamente a Tizio che trascrive per primo. La giurisprudenza sottolinea che eventuali atti pregiudizievoli dal diritto del compratore, successivi al trasferimento del diritto, possono comunque assumere rilievo come violazione dell'impegno traslativo poiché quest'ultimo racchiude in sé l'impegno alla totale dismissione della situazione alienata (in tal senso, Cass. 21 marzo 1989, n. 1403, FI, 1990, I, 222).

6. La doppia vendita immobiliare, gli acquisti a non domino e le figure affini

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1478, 1482, 1484, 1485, 1489, 1497

BIBLIOGRAFIA RUBINO 1971 – LUZZATTO 1961 – GORLA 1923 – LUMINOSO 2003 – GRECO E COTTINO 1981 – BIANCA 1993 – GIUSTI 2007 – TOMASSETTI 2007 – SCALITI 1996

Le corti sono chiamate a stabilire quale tutela applicare al compratore che abbia subito la perdita del diritto legittimamente acquistato a seguito di atti di disposizione compiuti (i) successivamente dal venditore o (ii) a causa di iniziative dei creditori del venditore volte alla conservazione (es. azione revocatoria, sequestro) o al soddisfacimento del credito (es. pignoramento).

Alcune sentenze richiamano la garanzia per evizione - pur con diverse sfumature: per esempio, il Supremo Collegio ha richiamato la garanzia in esame con riferimento ad un pignoramento della cosa successivo alla vendita, ma dotato di trascrizione a questa anteriore (Cass. 19 luglio 1986 n. 4667, *VN*, 1986, 779); ed ancora, nel caso in cui il compratore deve subire la pretesa del terzo sul bene compravenduto a causa della mancata trascrizione dell'acquisto del bene precedentemente compiuto dal suo dante causa (Cass. 16 maggio 1981 n. 3249).

Altre sentenze manifestano un orientamento più restrittivo rispetto ai presupposti dell'evizione e fondano, per esempio, l'applicabilità della garanzia (pur essendo la causa della vicenda successiva al contratto) sulla circostanza che la causa dell'evizione consista nel "fatto proprio del venditore" (Cass. 21 marzo 1989 n. 1403, *FI*, 1990, I, 222, nota Casentino e *RN*, 1990, 550, secondo la quale: "Poiché nella volontà di trasmettere la proprietà di una cosa determinata è implicito il vincolo di non trasferirla successivamente ad altri e poiché il venditore è sempre tenuto per legge alla garanzia per l'evizione derivante da un fatto suo proprio, concreta inadempimento di natura contrattuale il comportamento di chi, avendo dato in permuta la proprietà di un immobile, lo trasferisce poi ad un terzo, che trascrive in pregiudizio del primo acquirente").

Una parte della giurisprudenza di merito ha escluso l'applicabilità dell'istituto in esame rilevando che l'evizione trova applicazione solo quanto il diritto o il vincolo grava direttamente sulla cosa ed è anteriore alla conclusione del contratto di compravendita (App. Lecce 23 agosto 1989, *GM*, 1991, 572).

Vi è poi un orientamento che riconosce al compratore i rimedi previsti per l'inadempimento sul presupposto che la compravendita è fonte non solo dell'effetto traslativo ma anche (implicitamente) di una obbligazione tesa ad assicurare la conservazione dell'avvenuto acquisto e che si fonda sul principio di buona fede e correttezza (artt. 1175 - 1375 c.c.) (Cass. 21 marzo 1989 n. 1403, *GI*, 1989, I, 1, 1720). La giurisprudenza di merito ha riconosciuto la responsabilità contrattuale dell'alienante (App. Cagliari 24 settembre 1986, *RG SA*, 1988, 709).

La dottrina si interroga se tali ipotesi siano riconducibili all'evizione anche se, in tali casi, all'origine della perdita del diritto vi è un fatto successivo alla conclusione del contratto di compravendita. Per un autore (Rubino 1971, 675) tali fattispecie esulano dai confini dell'evizione e pertanto il compratore potrebbe esercitare unicamente l'azione extracontrattuale. Per un altro autore (Luzzatto 1961, 228) è possibile derogare al requisito dell'antiorità della causa evizionale quando l'evizione deriva da un fatto proprio del venditore (ai sensi dell'art. 1487, 2 co., c.c.).

Altra dottrina, pur escludendo l'applicazione della garanzia per assenza dei presupposti, ritiene comunque di ammettere una protezione di natura contrattuale al compratore. Tale impostazione ravvisa nell'ipotesi in discorso la violazione da parte del venditore di una obbligazione, intesa ora come l'obbligo del venditore di non danneggiare

la prestazione (Gorla 1937, 103-104) ora - distinguendo tra le varie situazioni che possono condurre alla perdita del diritto da parte del compratore - come l'obbligo di correttezza e di buona fede che segue all'acquisto (Tomassetti 2007, 538, Luminoso 2003, 228-229, Scaliti 1996, 165).

Interessante è, poi, la posizione di quegli studiosi che intendono la garanzia in esame in senso ampio considerandola un rimedio per la violazione dell'impegno traslativo che può rimanere privo di attuazione tanto per una causa riferibile al venditore anteriore - o successiva - alla conclusione del contratto (Greco e Cottino 1981, 194, 219).

Diverse dalle fattispecie sopra considerate sono quelle ipotesi in cui la vendita è successiva ad una situazione in grado di causare l'evizione a carico del compratore che può però giovare dei meccanismi di inopponibilità nei suoi confronti della vicenda evizionale, ovvero quelle ipotesi in cui il compratore ha acquistato il diritto nonostante il difetto della titolarità dell'alienante in virtù del realizzarsi di un acquisto a non domino.

In entrambi i casi occorre verificare se sia possibile che il compratore - non rilevando l'inopponibilità o la rinuncia al suo acquisto - subisca la pretesa del terzo pur conservando le pretese che derivano dalla garanzia per evizione.

Alcuni autori riportano tali ipotesi alla figura dell'esatto adempimento e pongono in capo al compratore l'onere di far valere il proprio acquisto ai danni del terzo, pena l'inapplicabilità della garanzia (Rubino 1971, 657-667). Altri autori ritengono che l'acquisto in forza della buona fede costituisca un inesatto adempimento e che sarebbe perciò rimesso all'accettazione del compratore che potrebbe diversamente rifiutarlo, rinunciando ad opporre l'acquisto al terzo. Qualora in corrispondenza di tale comportamento si dovesse verificare la perdita del diritto, questa va considerata evizione e come tale suscettibile della relativa garanzia (Bianca 1993, 859).

La giurisprudenza relativa a fattispecie analoghe a quella di cui all'art. 1153 c.c., sembra porsi in linea con questa opinione nel ritenere che, in tali fattispecie, il contratto di compravendita abbia il fine di "programmare un acquisto lecito" (Cass. 25 luglio 1977 n. 3306, *FI*, 1977, I, 2164).

Un conflitto potrebbe, infine, manifestarsi anche tra il compratore e colui che acquista il bene a titolo originario (i.e. per usucapione). In tal caso, il bene compravenduto, pur essendo di proprietà del venditore, è posseduto da un terzo che sta maturando o ha già maturato il tempo necessario a perfezionare l'acquisto. Se la fattispecie acquisitiva si perfeziona prima della conclusione del contratto non vi sono particolari difficoltà: il venditore risponde per il mancato perfezionamento della fattispecie traslativa. La dottrina (Giusti 2007, 104) rileva invece la differenza di effetti che può derivare da una usucapione maturata a ridosso della conclusione del contratto e da una usucapione maturata alcuni anni dopo. Nel primo caso, la responsabilità del venditore è chiara data la vicinanza dei due eventi, mentre nel secondo il tempo a disposizione del compratore impedirebbe di riscontrare una qualsiasi responsabilità del venditore, vista la possibilità di impedire, con l'ordinaria diligenza, l'acquisto del terzo. Sul punto, la Corte di cassazione ha precisato che per ipotizzare la figura dell'evizione è necessario che l'evento che l'ha determinata, anche se verificatosi in concreto successivamente, sia da attribuire ad una causa preesistente al contratto (Cass. Sez. Un. 26 gennaio 1995, n. 945, *MGC*, 1995, 188).

7. Irrilevanza della conoscenza del compratore circa le cause di evizione

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1478, 1482, 1484, 1485, 1489, 1497

BIBLIOGRAFIA LUMINOSO 2003 - BIANCA 1993 - RUBINO 1971

Secondo una costante giurisprudenza, la conoscenza del pericolo di evizione da parte del compratore non esclude la garanzia a carico del venditore se l'evizione si verifica. In particolare, alcune sentenze qualificano la garanzia per evizione come un rimedio al fatto "obiettivo della perdita del diritto acquistato" che - facendo venire meno la ragione della controprestazione - altera l'equilibrio del contratto di compravendita (Cass. 6 novembre 1986 n. 6491, *GI*, 1988, I, 1, 108).

Altre sentenze sottolineano invece che la garanzia per evizione opera indipendentemente dalla colpa del venditore e fondano su tale ragione l'irrilevanza della conoscenza o dell'ignoranza del compratore dei vizi di diritto che possono sfociare nell'evizione. A tale riguardo, va detto che la giurisprudenza e la dottrina riferiscono la colpa alla mancata conoscenza da parte del venditore della causa evizionale, nonostante la possibilità di accertarla con l'uso dell'ordinaria diligenza (Luminoso 2003, 217).

"Gli effetti della garanzia per evizione, che sanziona l'inadempimento da parte del venditore dell'obbligazione di cui all'art. 1476 c.c., conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato e, quindi, indipendentemente dalla colpa del venditore e dalla stessa conoscenza da parte del compratore della possibile causa della futura evizione, in quanto detta perdita comporta l'alterazione del sinallagma contrattuale e la conseguente necessità di porvi rimedio con il ripristino della situazione economica del compratore quale era prima dell'acquisto".

(Cass., sez. II, 18 ottobre 2005, n. 20165, RFI, 2005, Vendita [6990], n. 59)

Tale orientamento è condiviso dalla dottrina assolutamente maggioritaria (Bianca 1993, 836, Luminoso 2003, 229) che argomenta in tal senso basandosi sulla *ratio* dell'istituto, quale rimedio estremo rispetto ad un contratto del quale il compratore non consegue l'utilità principale, e sul dato normativo. La dottrina rileva, inoltre, la diversità dell'elemento soggettivo della garanzia in esame rispetto alla vendita di cosa altrui. In quest'ultimo caso il compratore ha diritto all'acquisto del diritto anche se consapevole dell'altruità della cosa e se successivamente l'alienante non rispetta l'impegno ed il terzo ottiene la condanna alla restituzione del bene, lo stato soggettivo del compratore non ha alcuna rilevanza rilevando solo la responsabilità del venditore per non avere garantito l'effetto traslativo del contratto. Nel caso della garanzia ai sensi dell'art. 1489 c.c. la rilevanza dello stato soggettivo si giustifica invece per il fatto che i pesi sulla cosa non impediscono l'effetto tipico del contratto, ma incidono sul godimento della cosa (Rubino 1971, 648). La garanzia per evizione opera *indipendentemente* dalla conoscenza della possibile causa di evizione da parte dell'acquirente: ed infatti, gli effetti della garanzia conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato che altera l'equilibrio contrattuale e fa sorgere la necessità di trovare un rimedio con il ripristino della situazione economica dell'acquirente anteriore all'acquisto. Ne consegue che la conoscenza da parte dell'acquirente della possibile causa di evizione è irrilevante.

Si può inoltre rilevare che nel caso di un contratto preliminare di compravendita, sul quale gravi un pericolo di una rivendica del bene, un sequestro conservativo ovvero un pignoramento immobiliare che era ignorato dal promittente acquirente, quest'ultimo può non solo rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo ma anche legittimamente pretendere che il contratto venga concluso con sospensione del pagamento del prezzo (o in ogni caso con il versamento di questo secondo le modalità più idonee a garantirlo in caso di evizione). Recentemente, i giudici di legittimità hanno confermato che

"Anche il promettente venditore può essere chiamato a rispondere per evizione, sebbene non compaia nel contratto definitivo tra proprietario ed acquirente, purché abbia svolto una attività diretta alla conclusione del contratto definitivo" (Cass. 23 novembre 2007. n. 24448, CED-Cassazione)

8. I rimedi riconosciuti al compratore

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1478, 1479, 1482, 1484, 1485, 1489, 1497

BIBLIOGRAFIA BIANCA 1993 - RUBINO 1971 - GRECO E COTTINO 1981 – DE MARTINI 1964

Sulla scorta del dato normativo (art. 1483 c.c.) la dottrina è unanime nel ritenere che all'evizione segua la risoluzione del contratto, anche se essa è comunque rimessa alla scelta del compratore e non ha carattere automatico (Bianca 1993, 866, Greco e Cottino 1981, 201). Dello stesso avviso, la giurisprudenza che ha inoltre precisato che il compratore può esercitare l'azione di risarcimento danni senza chiedere la risoluzione del contratto. Dottrina e giurisprudenza sono, inoltre, concordi nel dire che il rimedio della risoluzione prescinde dalla colpa o dal dolo del venditore (Rubino 1971, 711, Greco e Cottino, 1981, 201, Bianca 1993, 867, Cass. 6 novembre 1986 n. 6491, *FI*, 1988, I, 245).

Il compratore contro il quale il terzo abbia fatto valere in via giudiziale il proprio diritto incompatibile ha l'onere di chiamare in giudizio il proprio dante causa (art. 1485 c.c.), ma tra i due non si costituisce un litisconsorzio necessario (Ferrerri e Musy 2006, 257 ss.). Instaurato il processo con la partecipazione di entrambe le parti convenute, l'esito della lite dipende anche dalle pretese avanzate dal compratore: questi può decidere di proporre direttamente la propria azione di garanzia o limitarsi a espletare quella attività che gli consentirà di respingere eventuali difese successive del venditore che potrebbe altrimenti opporgli le ragioni che avrebbero consentito la reiezione della pretesa dell'attore. In tal caso, l'onere probatorio è soggetto alle stesse circostanze dell'art. 1479 c.c., cioè a prescindere dalla dimostrazione di una colpa del venditore, per il solo fatto che il diritto alienato sia risultato altrui (ciò in parallelo con quanto rilevato in relazione alla garanzia per vizi della cosa).

Premesso l'effetto risolutivo dell'evizione, l'art. 1483 c.c. menziona, ponendolo a carico del venditore, l'obbligo di risarcire il danno subito dal compratore e rinvia per la disciplina all'art. 1479 c.c., il quale impone al venditore l'obbligo (a) di restituire il prezzo e di rimborsare (b) al compratore le spese e i pagamenti legittimamente fatti per il contratto nonché (c) le spese necessarie e utili fatte per la cosa (fermo restando che se la cosa è deteriorata, o diminuita di valore per fatto del compratore, occorrerà sottrarre una somma corrispondente all'utilità che il compratore ne ha ricavato).

Il compratore ha diritto, in particolare, anche alla restituzione delle spese sostenute per la denuncia della lite, nonché delle spese processuali da lui rimborsate al terzo vittorioso in giudizio (De Martini 1964, 1066). Anche in assenza di una esplicita previsione normativa, un autore ritiene che spetti al compratore il diritto alla restituzione delle spese processuali da lui sostenute per il giudizio petitorio, salvo che il compratore abbia duplicato inutilmente i giudizi senza proporre l'azione di garanzia all'interno della causa con il terzo (cfr. art. 1227 c.c.) (Rubino, 1971, 710). Diversa sul punto è invece l'opinione di autorevole dottrina secondo la quale il dovere di rimborso del venditore discenderebbe dal nesso di causalità che lega le spese processuali al fatto evizionale e che potrebbe dirsi interrotto allorquando la resistenza del compratore alle pretese del terzo dovesse integrare un comportamento colposo (Bianca 1993, 870).

La dottrina qualifica tali doveri come obblighi restitutori conseguenti alla risoluzione, mentre la giurisprudenza riconduce tali doveri al testo normativo e segnatamente al concetto di "risarcimento del danno per l'interesse negativo".

Le sentenze si dividono però nel definire se tali obblighi costituiscono debiti di valore, suscettibili di rivalutazione monetaria (Cass. 6 novembre 1986 n. 6491, *FI*, 1988, I, 245) o debiti di valuta (Cass. 4 dicembre 1992 n. 12942, *CG*, 1993, 322).

Per quanto concerne la restituzione del prezzo, un autore ritiene per esempio che siano dovuti al compratore solo gli interessi moratori sullo stesso dal giorno della domanda giudiziale contro il venditore, e non anche gli interessi compensativi dal giorno in cui il prezzo era stato pagato perché il venditore deve già restituire al compratore i frutti da lui dovuti all'evincente (Rubino 1971, 707, in senso contrario Bianca, 1993, 866).

In relazione al rimborso delle spese fatte per la cosa, alcuni autori (Greco e Cottino 1981, 199, Rubino 1971, 707) sottolineano che il compratore potrebbe avere diritto nei confronti del terzo ai rimborsi per le spese destinate a riparazioni, miglioramenti o addizioni da lui sostenute a vantaggio del bene restituito e che tale importo andrebbe detratto dal calcolo complessivo delle pretese restitutorie che il medesimo può vantare nei riguardi del venditore.

La giurisprudenza di merito precisa, poi, che la prescrizione dell'azione di evizione decorre non dalla data di conclusione di un contratto di compravendita, ma dal momento in cui il *diritto del terzo sul bene risulta incontestabilmente accertato* e tale incontestabilità può coincidere con il passaggio in giudicato della sentenza ovvero con la declaratoria di nullità del contratto (Tribunale di Genova, 3 marzo 2003, *RFI*, 2003, Vendita [6990], n. 50).

8.1. I frutti

LEGISLAZIONE c.c. 1148 - 1476, 1478, 1479, 1482, 1484, 1485, 1489, 1497

BIBLIOGRAFIA BIANCA 1993 - RUBINO 1971

L'art. 1483, c. 2 c.c. aggiunge a queste somme quelle corrispondenti al valore dei frutti che il compratore deve restituire al terzo vittorioso, insieme alle spese sostenute "per la denuncia della lite" e quelle che il compratore abbia dovuto rimborsare all'attore. Il rimborso dei frutti è una conseguenza propria dell'evizione che si realizza rispetto a un diritto suscettibile di possesso (Bianca 1993, 869).

Il compratore è tenuto a restituire i frutti all'evincente secondo i parametri che regolano gli effetti del possesso (art. 1148 ss. c.c.) con le consuete distinzioni a seconda che egli fosse in buona o mala fede: di conseguenza il compratore potrà trattenere quei frutti che saranno stati separati o maturati fino alla domanda giudiziale: ciò dovrebbe riverberarsi sugli interessi e sulla rivalutazione monetaria che la giurisprudenza accorda al compratore.

La dottrina sottolinea come il dovere del venditore di rimborsare al compratore i frutti viene a sancire un diritto ai frutti di quest'ultimo e dunque una "eccezionale irretroattività della risoluzione della vendita, rispetto al godimento del bene da parte dell'acquirente" (Bianca 1993, 868 e Rubino 1971, 709).

Al fine di calcolare il valore dei frutti la dottrina indica quale riferimento il momento della loro restituzione al terzo da parte del compratore, mentre al fine di stabilire la somma dovuta dal venditore occorre avere riguardo al valore della moneta al momento della liquidazione (Bianca 1993, 868).

9. Il risarcimento dei danni

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1478, 1479, 1482, 1484, 1485, 1486, 1489, 1494, 1497

BIBLIOGRAFIA GIUSTI 2007 - FERRERI E MUSY 2006

In caso di dolo o colpa del venditore, il compratore ha diritto di essere risarcito dell'intero danno sofferto a causa dell'evizione. La giurisprudenza tutela infatti l'acquirente non solo per l'interesse negativo ma anche per quello positivo, ossia non solo per le perdite sofferte, ma anche per il lucro cessante (Giusti 2007).

“Il compratore evitto ha diritto ad essere risarcito dal venditore dal danno subito sia per la lesione dell'interesse negativo che per la lesione dell'interesse positivo; nella prima ipotesi, poiché il diritto al risarcimento sorge in conseguenza del mero fatto della perdita del bene acquistato, che, facendo venir meno la ragione giustificatrice della controprestazione, altera l'equilibrio del sinallagma funzionale, occorre porvi rimedio mediante il ripristino della situazione economica dell'acquirente quale era prima dell'acquisto, in tal caso è irrilevante l'eventuale buona fede dell'alienante; nella seconda ipotesi, invece, in caso di lucro cessante, l'acquirente, per ottenere il risarcimento, deve provare non solo il danno subito ma anche la colpa di parte venditrice”.

(Cass., sez. II, 16 luglio 2001, n. 9642, RFI, 2001, Vendita [6990], n. 48; Cass., 9 marzo 1988, n. 2369, *FI*, 1988, I, 2285)

Il compratore può pertanto pretendere la differenza tra il valore commerciale del bene e il prezzo convenuto avendo riguardo al momento in cui propone la domanda di risoluzione (Cass. 9 marzo 1988 n. 2369, *FI*, 1988, I, 2285).

“In tema di vendita, poiché la garanzia - sia quella per evizione che quella per vizi della cosa - ha la funzione di eliminare lo squilibrio delle prestazioni determinato dall'inadempimento del venditore, tale rimedio, essendo rafforzativo e non sostitutivo di quello generale previsto per i contratti, opera nei limiti del ripristino della situazione anteriore alla conclusione del contratto anche in mancanza di colpa del venditore; quest'ultimo requisito è, invece, necessario allorché il compratore chieda il risarcimento integrale dei danni (cioè comprensivo anche dell'interesse positivo), in relazione al quale opera la presunzione di carattere generale prevista dall'art. 1218 c.c. in tema di inadempimento contrattuale”.

(Cass., sez. II, 22 giugno 2006, n. 14431, 2006, Vendita [6990], n. 61)

Una parte della dottrina lega tra loro la previsione da ultimo ricordata e quella dell'art. 1494, c. 1, c.c. in materia di vizi, che collega il risarcimento alla colpa (presunta) del venditore: l'insieme delle norme concorrerebbe a comporre il quadro di un sistema di rimedi solo parzialmente difformi da quelli generali; la specialità delle norme sulla vendita sarebbe cioè ridotta ad alcuni tratti. L'insistenza su questo aspetto è volta a negare la “eccezionalità” della disciplina della vendita.

Va inoltre precisato che l'importo a carico del venditore è determinato in modo diverso nel caso previsto dall'art. 1486 c.c.: quando il compratore abbia scongiurato l'evizione, prima dell'emissione della sentenza, mediante il pagamento di una somma, il venditore “può liberarsi” col rimborsare la somma con gli interessi e tutte le spese. Il venditore può soggiacere all'azione fondata sull'art. 1483 c.c. o avvalersi della scelta garantita dall'art. 1486 c.c. (Ferreri, Musy 2006, 261).

L'interpretazione prevalente esclude letture estensive della regola, in particolare si ritiene che l'indicazione di “una somma di denaro” sia da intendersi in senso letterale, per cui prestazioni diverse effettuate dal compratore per ottenere lo stesso risultato sono destinate a restare a suo carico: non solo perché la norma ha carattere eccezionale, ma per la natura della prestazione che dovrebbe essere assunta di rimbalzo dal venditore.

In caso di perimento o di deterioramento-riduzione del valore della cosa, il compratore, che sia stato chiamato a rispondere di ciò per colpa verso il terzo, non ha azione di regresso contro il venditore per il risarcimento del danno corrisposto: egli avrà diritto alla restituzione dell'intero prezzo ai sensi dell'art. 1479 c.c.

Va, infine, sottolineato che la giurisprudenza riconosce all'azione di risarcimento del danno una piena autonomia rispetto al rimedio della risoluzione e a quello dell'azione di riduzione in caso di evizione parziale (Cass., sez. II, 9 febbraio 1993, n. 1600, RFI, 1993, Vendita [6990], n. 54).

Barbero D.

1951 *Sistema istituzionale del diritto privato italiano*, Utet, Torino, II, 267 ss.

Bianca M.

1993 *La vendita e la permuta*, in *Tratt. di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Utet, Torino

Cabella Pisu L.

1983 *Garanzia e responsabilità nelle vendite commerciali*, Giuffrè, Milano

Carboni B., Ballorini M.

2007 *Le garanzie e la vendita di cosa altrui*, in D. Valentino, *I contratti di vendita*, *Tratt. dei contratti*, diretto da P. Rescigno, E. Gabrielli, tomo secondo, 985-1078

Chianale A.

1992 *Voce Evizione*, *Digesto Civile*, VIII, Utet, Torino. 160ss.

De Martini

1964 *Voce Evizione (diritto civile)*, in *Nuovissimo Digesto Italiano*, IV, Utet, Torino, 1049 ss.

Ferri G.B.

2000 *La vendita (La vendita in generale. Le obbligazioni del venditore. Le obbligazioni del compratore)*, in *Tratt. dir. priv.*, a cura di P. Rescigno, II edizione, Utet, Torino, 485 ss.

Ferreri S., Musy A. M.

2006 *La vendita*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da Sacco, Utet, Torino

Galgano F.

1993 *Vendita (dir. priv.)*, in *Enciclopedia del Diritto*, XLVI, Giuffrè, Milano

Giusti G.

2007 *Garanzia per evizione*, in Cendon P., *Il diritto privato nella giurisprudenza*, *Compravendita e figure collegate*, VIII, Cedam, Padova, pp. 91-124

Gorla G.

1937 *La compravendita e la permuta*, in *Tratt. Vassalli*, Utet, Torino

Greco P., Cottino G.

1981 *Della vendita*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja Branca, Zanichelli, Bologna-Roma

Luminoso A.

2003 *La compravendita*, Utet, Torino

Luzzatto R.

1961 *La compravendita*, edizione postuma a cura di G. Persico, Utet, Torino

Mengoni L.

1953 *Profili di una revisione della garanzia per vizi nella vendita*, in *Riv. dir. comm.*, I, 10 ss.

Rubino D.

1971 *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu Messineo, Mengoni*, Giuffrè, Milano

Russo E.

1964 *Evizione e garanzia*, Giuffrè, Milano

Scaliti G.

1996, *Il problema della doppia alienazione*, in *La vendita*, vol. IV: garanzie e inadempimento, tomo I, a cura di Bin, in *I grandi orientamenti della giurisprudenza civile e commerciale*, Padova, 1996, 165-231

Tomassetti C.

2007 *Garanzia per evizione e doppia alienazione immobiliare*, *Obbligazioni e contratti*, 538 - 547

Ugas A.P.

2005 *Evizione totale*, in Buonocore V. e Luminoso A., *Codice della vendita*, Giuffrè, Milano, 463-489

1484

Evizione parziale.

“In caso di evizione parziale della cosa, si osservano le disposizioni dell’art. 1480 e quella del secondo comma dell’articolo precedente”

IMPORTANZA ● - La norma in esame completa, insieme all’art. 1483 c.c., la disciplina della garanzia per evizione sul bene oggetto della compravendita

CONTENUTO - Mediante il rinvio all’art. 1480 c.c., la norma indica i rimedi a disposizione del compratore in relazione all’ipotesi dell’evizione parziale

FONTI E SISTEMA - La norma va letta congiuntamente alle disposizioni del Codice Civile di cui agli artt.: 1148, 1153, 1453, 1455, 1463, 1476, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1484, 1485, 1486, 1489, 1490, 1492, 1494, 1497, 2652, 2914

QUESTIONI PRINCIPALI - La distinzione tra la figura dell’evizione parziale e le fattispecie rientranti nel disposto di cui all’art. 1489 c.c. (“Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi”)

APPLICAZIONI - La giurisprudenza si concentra sulla definizione dell’ambito di applicazione della figura dell’evizione parziale

GIURISPRUDENZA ESSENZIALE

Cass., 19 marzo 1999, n. 2541 (RFI, 1999, Vendita [6990], n. 56) - “Il diritto alla restituzione del prezzo pagato per l’evizione parziale del bene costituisce un credito di valuta, e poiché prescinde dalla colpa, anche solo presunta, del venditore, se il giudice esclude la sussistenza del diritto al risarcimento del danno, e l’acquirente non prova il pregiudizio derivatogli dal ritardo nel riavere la somma, su di essa non può esser riconosciuta la svalutazione monetaria”

Cass., 22 giugno 2006, n. 14431 (RFI, 2006, Competenza civile [1420], n. 70) - “Qualora il compratore, agendo ai sensi degli art. 1483 e 1484 c.c., abbia chiesto il risarcimento dei danni conseguenti alla lamentata evizione parziale della cosa venduta, la domanda, rientrando nella azione di garanzia propria, è devoluta - ai sensi dell’art. 32 c.p.c. - al giudice competente per la causa principale, anche se ecceda la sua competenza per valore, affinché siano decise nello stesso processo”

Cass. 6 dicembre 1984, n. 6399 (RFI, 1984, Vendita [6990], n. 75) – “Allorquando la compravendita abbia per oggetto un immobile costruito in difformità del progetto edilizio approvato, non si ha nullità del contratto per illiceità o impossibilità dell’oggetto né vizio della cosa venduta, secondo la previsione dell’art. 1490 c.c., non vertendosi in tema di anomalia strutturale della cosa stessa, bensì si verifica una fattispecie riconducibile al paradigma dell’art. 1489 c.c. per il quale il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, quando la cosa risulti gravata da oneri o diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento; pertanto, quando, in conseguenza della accertata difformità della costruzione rispetto al progetto edilizio sopraggiunga l’ordine amministrativo di demolizione dell’opera illegittima, si producono gli effetti sostanziali dell’evizione totale o parziale (art. 1483, 1484 c.c.), a seconda che sia disposta la eliminazione integrale o soltanto per una parte della costruzione, e, quindi, il venditore, anche se non tenuto alla garanzia per essere l’acquirente a conoscenza della difformità dell’immobile rispetto al progetto approvato, dovrà pur sempre restituire a quest’ultimo il prezzo e rimborsargli le spese, salvo il caso in cui la compravendita sia stata conclusa a rischio e pericolo del compratore”

Cass. 6 dicembre 1984, n. 6402 (GI, 1985, I, 1, 1511, nota di Gabrielli) - “Quando l’immobile venduto risulti costruito in violazione delle limitazioni legali della proprietà, la pretesa del proprietario del fondo confinante diretta a ottenere il rispetto di tali limitazioni, può concretare un’ipotesi riconducibile, alternativamente, nel paradigma dell’evizione (art. 1483, 1484 c.c.), ovvero in quello della garanzia prevista dall’art. 1489 c.c., secondo che dall’accoglimento della domanda derivi in tutto o in parte la perdita della cosa venduta (totale o parziale demolizione dell’edificio costruito a distanza illegale), ovvero consegua soltanto una restrizione del godimento della cosa medesima la quale resti, però, integra nella sua identità strutturale; con la conseguenza che il corrispondente diritto del compratore resta soggetto ai correlativi termini di prescrizione con decorso non dalla conclusione del contratto bensì dal passaggio in giudicato della sentenza definitiva sull’evizione o sulla sussistenza della minore garanzia del bene venduto”

Appello Napoli, 6 agosto 1996, (AC, 1997, 985, nota di Santarsiere) - “La riduzione del prezzo, in conseguenza della vendita di cosa parzialmente altrui, va operata diminuendo il prezzo convenuto di una percentuale pari ai minori valore e utilità della cosa trasferita in conseguenza del mancato trasferimento della parte di essa, risultata in proprietà di terzi, contrazione determinabile anche col criterio equitativo.

Sommario - 1. *Evizione parziale e limitativa* - 2. *Rimedi*

1. Evizione parziale e limitativa

LEGISLAZIONE 1483 - 1480 - 1489

BIBLIOGRAFIA CARBONI E BALLORIANI 2007 - BIANCA 1993 - RUBINO 1971 - LUZZATTO 1961 - GIUSTI 2007 - UGAS 2005 - CECCHERINI 2003 - BILOTTI 2001 - OBERTO 1996

L’articolo 1484 c.c. prevede che “In caso di evizione parziale della cosa, si osservano le disposizioni dell’art. 1480 e quella del secondo comma dell’articolo precedente”. L’evizione parziale si identifica, pertanto, con il mancato acquisto o con la perdita di una parte soltanto del diritto trasmesso (Giusti 2007, 119, Ugas, 2005, 489).

La ricostruzione di questa figura consegue a quella dell’evizione totale (confronta il commento all’art. 1483 c.c.). In particolare, l’evizione parziale si riferisce a quelle ipotesi nelle quali l’acquirente viene privato di parte del diritto acquisito a causa dell’intervenuto accertamento della preesistenza di diritti, sul bene oggetto della compravendita, appartenenti al terzo che ha richiesto l’accertamento.

La giurisprudenza ha cercato soprattutto di delineare la distinzione tra questa fattispecie e quella dell’evizione limitativa, che ricorre quando l’acquirente subisca, su iniziativa di un terzo, l’imposizione di un limite al godimento o alla disponibilità del bene ex art. 1489 c.c. (“Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi”). In particolare, i giudici si sono soffermati sul caso in cui il terzo, anziché vantare diritti in positivo sul bene venduto, lamenti l’inesistenza di diritti affermati dal compratore a vantaggio del fondo acquistato e ai danni di quello altrui. Per i giudici, il compratore che abbia ragionevolmente confidato nell’esistenza della servitù, ovvero ne sia stato espressamente garantito, può chiamare a rispondere il venditore ai sensi dell’art. 1484 c.c. qualora abbia esercitato con esito negativo, verso il terzo, l’azione “confessoria servitutis” (Cass. 6 novembre 1985, n. 5396, RFI, 1985, Servitù [6180], n. 35).

La distinzione assume notevole importanza sul piano della disciplina: nel caso di evizione parziale il venditore è tenuto alla garanzia anche se il compratore era a conoscenza della causa di evizione, mentre nell’ipotesi disciplinata dall’art. 1489 c.c. è richiesta da parte dell’acquirente la non conoscenza degli oneri o degli altri diritti di godimento di terzi gravanti sulla cosa oggetto di compra-vendita (Carboni e Balloriani 2007, 1070, Oberto,

1996, 127, Bianca 1993, 782).

Sul punto si legge che l'evizione parziale comporta, sul piano quantitativo, il mancato acquisto di una parte del diritto, mentre l'altra fattispecie - disciplinata dall'art. 1489 c.c. - tutela il compratore di buona fede per l'ipotesi in cui il diritto acquistato non sia qualitativamente esercitabile "in tutta l'espansione consentita dal suo contenuto tipico per la sussistenza di oneri e diritti a favore di terzi" (Cass., 7 settembre 1970 n. 1240, GI, 1971, I, 1, 277; conforme: Cass., 11 ottobre 1956 n. 3510, FP, 1957, I, 256 (con nota critica di Biondi); Cass., 6 giugno 1962 n. 1969, GC, 1963, I, 1, 117 (con nota adesiva di Granata). Sulla scorta di tali considerazioni, si ravvisa l'evizione parziale quando il terzo ottenga una sentenza che accerti o costituisca la perdita del diritto o del possesso su una porzione o quota del bene acquistato, mentre vi è una evizione limitativa quando il terzo riesca ad imporre un diritto di usufrutto o servitù sul bene trasferito che limiti il godimento del bene da parte dell'acquirente (es. azione costitutiva, azione di riduzione o azione di accertamento) (Bianca 1993, 783).

Per la dottrina il carattere "parziale" discende dal mancato acquisto o dalla perdita del diritto su una porzione materiale del bene dedotto nel contratto di vendita. Partendo da questa definizione, un autore ha qualificato l'evizione parziale come un "concetto meramente quantitativo" diverso dalla ipotesi di cui all'art. 1489 c.c. nella quale vi sia "impossibilità dell'esercizio di alcune facoltà comprese nel normale contenuto del diritto, per accertamento di diritti minori altrui sulla cosa" (Rubino 1971, 564). Lo stesso autore (Rubino, 1971, 722-723, Bianca 1993, 871) rileva che l'evizione parziale può verificarsi anche in seguito all'espropriazione per pubblico interesse e non invece nella espropriazione per esecuzione forzata dal momento che questa non può investire che l'intero bene (in senso conforme, Luzzatto, 1961, 225; sul caso della vendita forzata si veda A. Ceccherini, 2003, 47).

Secondo alcuni autori l'evizione parziale potrebbe conseguire anche all'attribuzione di un diritto in comunione anziché esclusivo: è tuttavia controverso se possa configurare un'evizione parziale il caso della vendita di un bene in comunione da parte di uno o alcuni soltanto dei contitolari (in senso contrario Rubino 1971, 722; in senso favorevole Bianca 1993, 872). Sul punto la giurisprudenza si è espressa rilevando che

"la quota di comproprietà di una res (che, a mente dell'art. 1103 c.c. può essere oggetto di autonoma disposizione da parte del titolare) è un bene giuridico dotato di una propria individualità, sicché, in caso di vendita per intero della res communis, non è tenuto a rispondere della evizione relativa ad una quota il comproprietario titolare dell'altra quota" (Cass. 4 giugno 1999, n. 5443, RC, 2001, 398, nota di Coppola).

Occorre ora esaminare in dettaglio alcune fattispecie che sono state considerate in giurisprudenza.

Alcune sentenze ammettono l'evizione parziale quando il terzo pretenda l'eliminazione di opere costruite in violazione delle distanze legali; altre giungono alla medesima conclusione per quanto concerne il caso in cui il terzo chieda l'eliminazione di opere comunque predisposte per l'esercizio di una servitù inesistente (Cass. 6 novembre 1985, n. 5396, RFI, 1985, Servitù [6180], n. 35; in dottrina, Bilotti, 2001, 1189). In particolare,

Quando l'immobile venduto risulti costruito in violazione delle limitazioni legali della proprietà, la pretesa del proprietario del fondo confinante diretta a ottenere il rispetto di tali limitazioni, può concretare un'ipotesi riconducibile, alternativamente, nel paradigma dell'evizione (art. 1483, 1484 c.c.), ovvero in quello della garanzia prevista dall'art. 1489 c.c., secondo che dall'accoglimento della domanda derivi in tutto o in parte la perdita della cosa venduta (totale o parziale demolizione dell'edificio costruito a distanza illegale), ovvero consegua soltanto una restrizione del godimento della cosa medesima la quale resti, però, integra nella sua

identità strutturale; con la conseguenza che il corrispondente diritto del compratore resta soggetto ai correlativi termini di prescrizione con decorso non dalla conclusione del contratto bensì dal passaggio in giudicato della sentenza definitiva sull'evizione o sulla sussistenza della minore garanzia del bene venduto (Cass. 6 dicembre 1984, n. 6402, GI, 1985, I, 1, 1511, nota di Gabrielli; si veda anche Cass., 2 agosto 1975 n. 2947 in MFI, 1975, 846-847).

Ed ancora, i giudici di legittimità hanno affermato l'esistenza di una causa di evizione parziale nel caso di condanna alla chiusura di finestre rivolte verso il fondo del vicino a distanza irregolare (Cass., 31 gennaio 1968 n. 318, GI, 1969, I, 1, 2058, con nota adesiva di Moscati, conformi Cass., 6 giugno 1962 n. 1369, GC, I, 117).

Anche l'applicabilità della garanzia in esame agli immobili costruiti in difformità rispetto al progetto edilizio approvato è stata oggetto di interesse. In particolare,

Allorquando la compravendita abbia per oggetto un immobile costruito in difformità del progetto edilizio approvato, non si ha nullità del contratto per illiceità o impossibilità dell'oggetto né vizio della cosa venduta, secondo la previsione dell'art. 1490 c.c., non vertendosi in tema di anomalia strutturale della cosa stessa, bensì si verifica una fattispecie riconducibile al paradigma dell'art. 1489 c.c. per il quale il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, quando la cosa risulti gravata da oneri o diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento; pertanto, quando, in conseguenza della accertata difformità della costruzione rispetto al progetto edilizio sopraggiunga l'ordine amministrativo di demolizione dell'opera illegittima, si producono gli effetti sostanziali dell'evizione totale o parziale (art. 1483, 1484 c.c.), a seconda che sia disposta la eliminazione integrale o soltanto per una parte della costruzione, e, quindi, il venditore, anche se non tenuto alla garanzia per essere l'acquirente a conoscenza della difformità dell'immobile rispetto al progetto approvato, dovrà pur sempre restituire a quest'ultimo il prezzo e rimborsargli le spese, salvo il caso in cui la compravendita sia stata conclusa a rischio e pericolo del compratore (Cass. 6 dicembre 1984, n. 6399, RFI, 1984, Vendita [6990], n. 75)

Infine, una particolare ipotesi di evizione parziale si verifica quando il compratore acquista il diritto da fonte diversa dal contratto di vendita; si pensi ad esempio al caso in cui il compratore, dopo la stipulazione del contratto di vendita, riceva il bene in donazione dal vero proprietario, oppure al caso in cui il compratore riacquisti successivamente il bene dal vero proprietario a titolo oneroso. In relazione a simili ipotesi, nelle quali non si ha la perdita ma l'acquisto del diritto, parte della dottrina parla di evizione invertita per riconoscere l'applicabilità della garanzia: l'acquisto da fonte diversa rispetto alla compravendita costituirebbe l'accertamento del mancato acquisto ex vendita (Rubino, 1971, 683). L'autore sottolinea che il compratore non può invocare la garanzia quando, pur avendo acquistato il diritto da fonte diversa dalla vendita, sia poi giunto all'acquisto grazie alla cooperazione del venditore: non si può quindi parlare di evizione se il compratore acquista per usucapione o ex articolo 1153 c.c. (in base ad un possesso datogli dal venditore). Tale impostazione deriva dal fatto che in questi casi "sebbene il compratore abbia acquistato il diritto in forza di un fatto giuridico diverso dalla vendita, tuttavia a questo fatto ha concorso la cooperazione del venditore, senza la quale il compratore non sarebbe giunto all'acquisto" (Rubino, 1971, 684). Altra parte della dottrina invece contesta che si possa parlare di evizione dal momento che in questi casi non si accerta il mancato acquisto da parte del compratore che, invece, ha acquistato il diritto, sebbene da altra fonte: "non si può dire che il venditore sia tenuto alla garanzia per evizione posto che questa è da ritenere non avvenuta" (Luzzatto, 1961, 230). Secondo l'autore, in queste ipotesi esisterebbe pur sempre una responsabilità per il venditore fondata tuttavia sul sistema dei contratti in generale e non riconducibile alla evizione: in caso di acquisto gratuito dal vero proprietario il compratore avrebbe diritto alla restituzione del prezzo rimasto senza alcuna causa giustificativa e delle spese sostenute per il contratto. Al compratore spetterebbe anche il risarcimento di eventuali ulteriori danni, e in caso di acquisto a titolo oneroso potrebbe trovare applicazione anche il disposto di cui all'art. 1486 c.c.

E' tuttavia necessario rilevare che anche coloro che classificano queste ipotesi come "evizione" giungono alle stesse conclusioni per quanto riguarda l'entità dei rimborsi dovuti al compratore (Luzzatto, 1961, 231). La giurisprudenza registra una sola sentenza nella quale si afferma che "si ha un'ipotesi di evizione anche quando il compratore, il quale non abbia acquistato il diritto in virtù del contratto di vendita, lo acquistò successivamente da altra fonte, senza la cooperazione del venditore, costituendo il successivo acquisto l'accertamento definitivo del mancato acquisto ex vendita (...)" (App. Cagliari, 18 luglio 1962, RGI, 1963, voce Vendita n. 67-68). In quest'ultimo caso il compratore avrebbe diritto unicamente al "rimborso del prezzo pagato e delle spese di registrazione dell'atto di vendita".

2. I rimedi

LEGISLAZIONE 1483 - 1480 - 1489

BIBLIOGRAFIA CARBONIE BALLORIANI 2007 - GRECO E COTTINO 1981

La tutela concessa per l'evizione parziale è la medesima di quella prevista per l'acquisto di cosa parzialmente altrui di cui all'art. 1480 c.c. e quella specifica di cui all'art. 1483, 2 co, c.c.

Pertanto, l'acquirente parzialmente evitto ha il diritto alla risoluzione del contratto laddove, in ragione dell'interesse concreto del quale è portatore, debba ritenersi che in mancanza della parte evitta non avrebbe affatto concluso il contratto.

Egli ha anche diritto alla restituzione del prezzo pagato per l'evizione parziale del bene. Tale importo costituisce un credito di valuta, e poiché prescinde dalla colpa, anche solo presunta, del venditore, se il giudice esclude la sussistenza del diritto al risarcimento del danno e l'acquirente non prova il pregiudizio derivatogli dal ritardo nel riavere la somma, su di essa non può esser riconosciuta la svalutazione monetaria (Cass. 19 marzo 1999, n. 2541, 1999, RFI, 1999, Vendita [6990], n. 5).

Diversamente, egli ha diritto alla riduzione del prezzo, oltre che al risarcimento del danno (anche se a conoscenza del vincolo al momento della conclusione del contratto).

La riduzione del prezzo, in conseguenza della vendita di cosa parzialmente altrui, va operata diminuendo il prezzo convenuto di una percentuale pari ai minori valore e utilità della cosa trasferita in conseguenza del mancato trasferimento della parte di essa, risultata in proprietà di terzi, contrazione determinabile anche col criterio equitativo (Appello Napoli, 6 agosto 1996, AC, 1997, 985, nota di Santarsiere)

La dottrina precisa che "La riduzione del prezzo non deve essere il mero risultato di una proporzione impostata sulla base del rapporto matematico tra il prezzo totale e l'entità fisica della cosa venduta, ma deve essere invece calcolata tenendo il debito conto del valore della frazione di cosa e del rapporto di tale valore rispetto al tutto (nonché del fatto che il deprezzamento della cosa per la perdita di una sua parte può essere superiore a quello che si ricaverebbe da un mero calcolo aritmetico)" (Greco-Cottino, 1981, 204).

Il Supremo Collegio è intervenuto recentemente sul tema della competenza giurisdizionale sulla domanda di risarcimento del danno ai sensi degli artt. 1483 e 1484 c.c. specificando quanto segue.

Qualora il compratore, agendo ai sensi degli art. 1483 e 1484 c.c., abbia chiesto il risarcimento dei danni conseguenti alla lamentata evizione parziale della cosa venduta, la domanda, rientrando nella azione di garanzia propria, è devoluta - ai sensi dell'art. 32 c.p.c. - al giudice competente per la causa principale, anche se ecceda la sua competenza per valore, affinché siano decise nello stesso processo (Cass., 22 giugno 2006, n. 14431, RFI, 2006, Competenza civile [1420], n. 70)

Si è infine rilevato che, in caso di evizione parziale, il compratore, al quale spetti anche il risarcimento dei danni subiti, può “limitarsi ad esperire l’azione di risarcimento del danno” rinunciando alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo (Cass., 6 novembre 1975, n. 3749, RGI, 1975 voce *Vendita* n. 93 (solo massima)).

L’acquirente può infine avvalersi, ai sensi dell’art. 1483, 2 co., c.c., del diritto al rimborso dei frutti che abbia dovuto restituire al terzo, al rimborso delle spese giudiziarie sopportate e di quelle che egli abbia, a sua volta, dovuto rimborsare al terzo (Carboni e Balloriani 2007, 1070).

Bianca C.M.

1993 *La vendita e la permuta*, in *Tratt. di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Utet, Torino

Bilotti E.

2001 *Regolamento di confini ed evizione parziale*, La Nuova giurisprudenza civile commentata, 118-126

Carboni B., Balloriani M.

2007 *Le garanzie e la vendita di cosa altrui*, in D. Valentino, *I contratti di vendita*, *Tratt. dei contratti*, diretto da P. Rescigno, E. Gabrielli, tomo secondo, 985-1078

Ceccherini A.

2003 *Evizione parziale nella vendita forzata*, Il Fallimento e le altre procedure concorsuali, 47-49

Giusti G.

2007 *Garanzia per evizione*, in Cendon P., *Il diritto privato nella giurisprudenza*, *Compravendita e figure collegate*, VIII, Cedam, Padova, pp. 91-124

Greco P., Cottino G.

1981 *Della vendita*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja Branca, Zanichelli, Bologna-Roma

Luminoso A.

2003 *La compravendita*, Utet, Torino

Luzzatto R.

1961 *La compravendita*, edizione postuma a cura di G. Persico, Utet, Torino

Oberto Giacomo

1996 *La garanzia per oneri o diritti di godimento di terzi nella vendita*, Giurisprudenza italiana, 127-152

Rubino D.

1971 *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu Messineo, Mengoni*, Giuffré, Milano

Ugas A.P.

2005 *Evizione parziale*, in Buonocore V. e Luminoso A., *Codice della vendita*, Giuffr , Milano,
489

Chiamata in causa del venditore.

“Il compratore convenuto da un terzo che pretende di avere diritti sulla cosa venduta, deve chiamare in causa il venditore. Qualora non lo faccia e sia condannato con sentenza passata in giudicato, perde il diritto alla garanzia, se il venditore prova che esistevano ragioni sufficienti per far respingere la domanda.

Il compratore che ha spontaneamente riconosciuto il diritto del terzo perde il diritto alla garanzia, se non prova che non esistevano ragioni sufficienti per impedire l'evizione.”

IMPORTANZA ● - La norma in esame completa, insieme agli articoli 1483 e 1484 c.c., la disciplina della garanzia per evizione

CONTENUTO – L'art. 1485 c.c. regola l'istituto della chiamata in causa del venditore da parte del compratore convenuto da un terzo che vanta diritti sulla cosa

FONTI E SISTEMA - La norma va letta congiuntamente alle disposizioni del Codice Civile di cui agli artt.: 1218, 1453, 1461, 1478, 1481, 1482, 1483, 1484, 1486, 1487, 1488, 1489, 1498, 2652, 2914

QUESTIONI PRINCIPALI - L'onere delle chiamate in causa del venditore. Le “ragioni sufficienti” di cui al 1° comma dell'articolo in esame. Il riconoscimento spontaneo

APPLICAZIONI - Figure particolari (es. evizione espropriatoria e risolutoria).

GIURISPRUDENZA ESSENZIALE

Cass., 13 maggio 2003, n. 7294 (RFI, 2003, Vendita [6990], n. 49) - “L'elemento caratterizzante la garanzia per evizione, sia in relazione a vendita volontaria che a vendita forzata, è dato dall'intervento rivendicativo o espropriativo da parte del terzo, pertanto, non si ha evizione, con conseguente sorgere del diritto alla garanzia, per la sola affermazione della esistenza del diritto di proprietà da parte del terzo, indipendentemente da ogni azione di quest'ultimo, ma occorre che il terzo si attivi per recuperare il diritto nella propria sfera patrimoniale, che il suo diritto sia accertato definitivamente; la suddetta situazione è ritenuta legalmente esistente nelle seguenti quattro ipotesi, al di fuori delle quali non può operare la garanzia per evizione: diritto accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato; riconoscimento del diritto del terzo da parte del compratore, dotato delle caratteristiche di cui all'art. 1485, 2° comma, c.c.; espropriazione per esecuzione forzata o espropriazione per pubblico interesse”

Cass. 27 marzo 1996, n. 2714 (RFI, 1996, Vendita [6990], n. 42) - “Quando il compratore oltre a chiamare in causa il venditore per la denuncia della lite ex art. 1485 c.c., propone contro di questi nel medesimo processo anche l'azione di garanzia, fra la causa principale e quella di garanzia (propria) si instaura un vincolo non di inscindibilità ma di dipendenza, perché l'accoglimento della domanda di garanzia è subordinato all'accertamento del diritto del terzo, ciò che non impedisce che il giudice separi le due cause, decidendo solo quella principale, facendo cessare la relazione di dipendenza”

Cass., 23 novembre 2007, n. 24448 (Redazione Giuffrè 2007) - “Anche il promittente venditore può essere chiamato a rispondere per evizione, sebbene non compaia nel contratto definitivo tra proprietario ed acquirente, purché abbia svolto una attività diretta alla conclusione del contratto definitivo”

Cass. 4 dicembre 1982, n. 6603 (MGC, 1982, 12) - “Il compratore, convenuto da un terzo che pretende di avere diritti sulla cosa venduta che voglia garantirsi a norma dell'art. 1485 c.c. può chiamare il venditore nel processo ai sensi dell'art. 106 c.p.c., ma deve, al riguardo, attenersi al disposto dell'art. 269 dello stesso codice, e, cioè, o citare senz'altro il terzo per la prima udienza, ovvero chiedere, nella stessa udienza, al

giudice istruttore la fissazione di un termine per provvedere alla citazione, ma se sceglie questo secondo sistema, la fissazione o meno del termine e, quindi, la autorizzazione o meno della chiamata nel processo rientrano nei poteri discrezionali del giudice istruttore, con la conseguenza che la relativa decisione è insindacabile in sede di legittimità”

Cass. 1 dicembre 1992, 1992, n. 12834 (RFI, Vendita [6990], n. 43) – “Il compratore che ha riconosciuto mediante transazione la pretesa del terzo sulla cosa acquistata conserva l’azione di rivalsa per garanzia da evizione nei confronti del venditore, quando dimostri che il diritto del terzo risultava obiettivamente certo”

Cass. 14 gennaio 1993, n. 393 (GI 1994, I,1, 82 nota Chiné) - “In relazione a tale figura, il Supremo Collegio ha precisato che l’acquirente di un bene immobile espropriato può agire in evizione contro l’alienante anche dopo essere intervenuto nel processo esecutivo, intrapreso dal creditore pignorante nei confronti del costruttore venditore originario, ed aver conseguito con la distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell’immobile, una parte del prezzo pagato, non sufficiente ad estinguere il credito”

Cass. 9 settembre 1998, n. 8908 (MGC, 1998, 1871) - “Il venditore di un fondo, non chiamato in garanzia propria, ovvero per la denuntiatio litis ai sensi dall’art. 1485 c.c., dal compratore destinatario della domanda di affrancazione, è legittimato ad esperire soltanto intervento adesivo dipendente in favore di questi, e quindi non poteva nè opporsi all’ordinanza pretorile di affranco, nè impugnare autonomamente la decisione emessa dalla sezione specializzata agraria del tribunale se il compratore è acquiescente, perché privo di interesse, finché non è convenuto per evizione”

Cass. 3 settembre 1982, n. 4805 (MGC, 1982, fasc. 8) - “Nel caso in cui il venditore sia convenuto in giudizio dal compratore unitamente ad un terzo che pretende di avere diritti sulla cosa venduta - la partecipazione del primo al processo, qualora contro di lui non sia proposta azione ai rivalsa - non ha altro scopo che quello di assoggettare il medesimo alla decisione della controversia promossa dal compratore contro il terzo per fare accertare la insussistenza degli anzidetti diritti. Il venditore, pertanto, quale parte in causa soggetta alla decisione sul rapporto principale ha tutti i poteri ed i doveri che competono alle altre parti, ivi compreso il potere di impugnare la decisione sfavorevole al compratore nei confronti del terzo per evitare che il passaggio in giudicato di tale decisione pregiudichi irrimediabilmente la sua posizione nei confronti del compratore medesimo, con la conseguenza che, anche se quest’ultimo abbia fatto acquiescenza alla decisione con il conseguente passaggio in giudicato di essa nei suoi confronti, il venditore, mentre ha interesse ad impugnarla limitatamente alla parte in cui estenda i suoi effetti sul rapporto di garanzia, è carente di interesse in ordine ai capi della decisione che su tale rapporto non producono effetti”

Cass. 16 luglio 2001, n. 9642 (GC, 2001, I, 2949, nota di Costanza) - “Nel caso di vendita di beni sottoposti a vincolo storico artistico, il compratore, ove lo stato eserciti con successo il diritto di prelazione, può agire ex art. 1485 c.c. contro il venditore e i suoi diritti non subiscono la prescrizione, se non a decorrere dal momento in cui lo stato acquista il bene compravenduto”

Sommario - 1. Introduzione - 2. Profili processuali: la posizione del venditore e del compratore - 3. L’azione in garanzia - Figure particolari: l’evizione espropriatoria e risolutoria - Il riconoscimento spontaneo

1. Introduzione

LEGISLAZIONE artt. 1483-1484, 1486, 1487, 1488, 1489 c.c., artt. 106, 163-bis, 268 e 269 c.p.c.

BIBLIOGRAFIA TOMASSETTI 2007 - CARBONI E BALLORIANI 2007 - UGAS 2005 – BIANCA 1993 – GRECO E COTTINO 1981, RUBINO 1971 – MONTELEONE 1989 – LA CHINA 1969 - GIUSTI 2007 – FERRERI 2006

L’art. 1485, 1° comma, c.c. onera il compratore, che sia convenuto in giudizio da un terzo che pretende di avere diritti sulla cosa venduta, alla chiamata in causa della controparte contrattuale. La dottrina maggioritaria ritiene che il comportamento richiesto dalla norma in questione costituisca il contenuto di un onere per il compratore (in generale:

Tomassetti 2007, 538, Giusti 2007, 109, Carboni e Balloriani 2007, 1064, Ferreri 2006, 248, Ugas, 2005, 493, Bianca 1993, 853, Greco e Cottino 1981, 205 e Rubino 1971, 655). L'onere di chiamare in giudizio il venditore corrisponde all'interesse del compratore di ottenere la diretta condanna del primo in forza della garanzia per evizione o, quanto meno, all'interesse di rendere opponibili anche al venditore gli effetti della sentenza conclusiva del giudizio tra acquirente e terzo (La China 1969, 470). La mancata chiamata in causa del venditore non implica di per sé la perdita della garanzia che permane, nonostante l'omissione della chiamata, se il venditore non prova che esistevano ragioni sufficienti a respingere la domanda del terzo.

Secondo una recente decisione del Supremo Collegio, anche il promittente venditore può essere chiamato a rispondere per evizione, sebbene non compaia nel contratto definitivo tra proprietario ed acquirente, purché abbia svolto una attività diretta alla conclusione del contratto definitivo (Cass. 23 novembre 2007, n. 24448, Redazione Giuffrè 2007).

Autorevole dottrina distingue tra chiamata e azione di garanzia e sottolinea l'autonomia delle due figure (Rubino 1971, 569). Un altro autore sottolinea che la chiamata non seguita dall'esercizio dell'azione verso il garante ha la funzione di estensione della lite e in particolare di ampliare l'autorità del giudicato al venditore chiamato (Bianca 1993, 659). Dal punto di vista pratico, la suddetta chiamata si esegue mediante la notifica di un atto di citazione a comparire alla prima udienza del giudizio pendente, osservati i termini stabiliti dalla legge (artt. 269 e 163-bis c.p.c.).

Il compratore, convenuto da un terzo che pretende di avere diritti sulla cosa venduta che voglia garantirsi a norma dell'art. 1485 c.c. può chiamare il venditore nel processo ai sensi dell'art. 106 c.p.c., ma deve, al riguardo, attenersi al disposto dell'art. 269 dello stesso codice, e, cioè, o citare senz'altro il terzo per la prima udienza, ovvero chiedere, nella stessa udienza, al giudice istruttore la fissazione di un termine per provvedere alla citazione, ma se sceglie questo secondo sistema, la fissazione o meno del termine e, quindi, la autorizzazione o meno della chiamata nel processo rientrano nei poteri discrezionali del giudice istruttore, con la conseguenza che la relativa decisione è insindacabile in sede di legittimità. (Cass. 4 dicembre 1982, n. 6603, MGC, 1982, 12)

Occorre rilevare che la chiamata in causa può avvenire anche in ipotesi specifiche: a tale riguardo, si rinvia a quanto sostenuto in Cass. 3 giugno 1991, n. 6255, MGC 1991, 6, Cass. 9 settembre 1998, n. 8908, FI 1999, I, 2303, Cass. 21 febbraio 1996, n. 1339, MGC 1996, 227 e AL 1996, 512.

In particolare, in relazione alle vendite a catena, la giurisprudenza ammette l'esercizio dell'azione di garanzia da parte del compratore anche nei confronti dei precedenti venditori, congiuntamente o separatamente rispetto a quella da esercitare nei confronti del venditore immediato, pur escludendo che tra i venditori sussista solidarietà passiva (Cass. 13 gennaio 1945 n. 20, GI, I, 100, Cass. 4 agosto 1949 n. 2164, GI, 1950, I, 1, 399). La dottrina rileva che per accedere a tale conclusione dovrebbe supporre che oggetto della vendita sia la posizione contrattuale, comprensiva dei diritti di azione (Luzzatto 1961, 232, Bianca 1993, 754, Calvo, 1996, 1466) e dunque solo qualora ciò accada realmente. Per un altro autore, tale soluzione giurisprudenziale si fonda su un uso invalso (Luminoso 2003, 234).

In ogni caso, il compratore può rivolgersi in via di regresso al proprio venditore, per essere tenuto indenne di quanto potrà essere costretto a versare a sua volta a titolo di danni al subacquirente (Cass. 23 ottobre 1959, GC, 1960, I, 1033) (in dottrina: Luminoso 2003, 221 e 238).

2. Profili processuali: la posizione del venditore e del compratore

LEGISLAZIONE artt. 1483-1484, 1486, 1487, 1488 e 1489 c.c., artt. 106, 163-bis, 268 e 269, 404 c.p.c.

BIBLIOGRAFIA CAVALLINI 2007 - LUZZATTO 1961 – BIANCA 1993 – CALVO 1996 – LUMINOSO 2003 – RUBINO 1971 – GRECO E COTTINO 1981

Il venditore, in quanto chiamato, diventa vera e propria parte del giudizio e può proporre tutte le eccezioni e le difese che riguardano il giudizio principale (Cavallini 2007, 1221, Bianca 1993 854, in senso contrario Rubino 1971, 658).

La dottrina (Rubino 1971, 660, in dubbio: Greco e Cottino 1981, 207) ritiene che il 1° comma sia applicabile anche nel caso in cui il compratore, anziché essere convenuto, agisca in rivendica, vedendosi opporre in via riconvenzionale, una affermazione contraria circa la proprietà della cosa o, comunque, rimanendo soccombente per non essere riuscito a fornire la prova della propria titolarità. Va sottolineato che la giurisprudenza ammette la possibilità di proporre l'azione di garanzia autonomamente, oltreché all'interno del giudizio tra compratore e terzo. In particolare,

“Quando il compratore oltre a chiamare in causa il venditore per la denuncia della lite ex art. 1485 c.c., propone contro di questi nel medesimo processo anche l'azione di garanzia, fra la causa principale e quella di garanzia (propria) si instaura un vincolo non di inscindibilità ma di dipendenza, perché l'accoglimento della domanda di garanzia è subordinato all'accertamento del diritto del terzo, ciò che non impedisce che il giudice separi le due cause, decidendo solo quella principale, facendo cessare la relazione di dipendenza”
(Cass., 27 marzo 1996, n. 2714, RFI, 1996, Vendita [6990], n. 42)

Il venditore è soggetto, in virtù della chiamata, all'autorità di cosa giudicata della sentenza emanata nel giudizio in cui è chiamato. In particolare,

“Nel caso in cui il venditore sia convenuto in giudizio dal compratore unitamente ad un terzo che pretende di avere diritti sulla cosa venduta - la partecipazione del primo al processo, qualora contro di lui non sia proposta azione ai rinalsa - non ha altro scopo che quello di assoggettare il medesimo alla decisione della controversia promossa dal compratore contro il terzo per fare accertare la insussistenza degli anzidetti diritti. Il venditore, pertanto, quale parte in causa soggetta alla decisione sul rapporto principale ha tutti i poteri ed i doveri che competono alle altre parti, ivi compreso il potere di impugnare la decisione sfavorevole al compratore nei confronti del terzo per evitare che il passaggio in giudicato di tale decisione pregiudichi irrimediabilmente la sua posizione nei confronti del compratore medesimo, con la conseguenza che, anche se quest'ultimo abbia fatto acquiescenza alla decisione con il conseguente passaggio in giudicato di essa nei suoi confronti, il venditore, mentre ha interesse ad impugnarla limitatamente alla parte in cui estenda i suoi effetti sul rapporto di garanzia, è carente di interesse in ordine ai capi della decisione che su tale rapporto non producono effetti”
Cass., 3 settembre 1982, n. 4805, MGC, 1982, fasc. 8)

Per quanto concerne il compratore, qualora costui non proceda alla chiamata del venditore, per ciò stesso non perde la garanzia. Il legislatore infatti ammette il venditore a provare che esistevano ragioni sufficienti ad evitare l'evizione; solo in caso positivo, la garanzia risulta esclusa (non persa giacché si accerta che in realtà il compratore non l'aveva mai acquistata: Rubino 1971, 654). Il tal caso, egli deve però proporre ogni difesa giudiziale utile, fermo restando che esiste una certa discordanza in letteratura sulle eccezioni che sarebbe onere del compratore opporre. Per un autore tale onere concernerebbe solo la proposizione delle eccezioni; il compratore che abbia assolto a tale incombenza sarebbe comunque protetto dalla garanzia anche nel caso in cui non avesse compiutamente illustrato le sue ragioni, soccombendo pertanto nel giudizio col terzo (Rubino 1971, 656). Altra dottrina (Bianca 1993, 858) ritiene invece che all'intero comportamento processuale del compratore debba applicarsi il principio di cui all'art. 1227 c.c. e che pertanto questi

abbia l'onere di difendersi per evitare (art. 1227, 2 comma, c.c.) o ridurre il danno (art. 1227, 1 comma, c.c.).

Dalla previsione in discorso un autore desume che il venditore, non chiamato al processo, non possa impugnare la sentenza emessa tra il terzo ed il compratore, ex art. 404 c.p.c., cioè con l'opposizione di terzo. Quest'ultima è infatti ammessa o a favore del terzo che subisca un pregiudizio giuridico diretto dalla sentenza. E tale, nelle circostanze, non sarebbe il venditore. Oppure si ammette l'opposizione a favore di chi subisca un pregiudizio in via di fatto, ma solo se non possa evitarlo in altro modo, che rimuovendo la decisione giudiziale (Rubino 1971, 658).

Altro studioso ammette invece che il venditore non chiamato proponga opposizione di terzo, avverso alla sentenza pronunciata nel giudizio di evizione (Bianca 1993, 855). Se viceversa il venditore non raggiunge la prova richiesta, il compratore risulterà ugualmente protetto. Il compratore che ometta la chiamata si espone poi al rischio che la sentenza non possa essere opposta.

In base alla giurisprudenza e alla dottrina, le “*ragioni sufficienti*” che il compratore può addurre per fare respingere la domanda del terzo possono essere di natura processuale e sostanziale. L'unico limite sarebbe costituito dalle eccezioni puramente dilatorie, da ritenere del tutto insufficienti (Rubino 1971, 657, Greco e Cottino 1981, 208). Tra le argomentazioni sostanziali dovrebbero ammettersi anche quelle attraverso le quali il compratore avrebbe potuto far valere l'avvenuto acquisto “a non domino” del bene, in virtù della cooperazione del venditore, ovvero quelle in grado di paralizzare la pretesa del terzo perché inopponibile nei confronti del compratore (Rubino 1971, 657). Alcuni autori escludono invece la rilevanza di tutte le eccezioni processuali, ammettendola solo per quelle sostanziali (per Bianca 1993, 856, Luminoso 2003, 233).

3. L'azione in garanzia

LEGISLAZIONE artt. 1483-1484, 1486, 1487, 1488 e 1489 c.c., artt. 106, 163-bis, 268 e 269 c.p.c.

BIBLIOGRAFIA RUBINO 1971

La chiamata in causa (che avviene con atto di citazione) deve esser disposta al più tardi alla prima udienza effettiva (art. 269 c.p.c.). Il venditore che non sia chiamato in giudizio può esplicitare un intervento volontario in ogni momento, anche in appello, o proporre opposizione ai sensi dell'art. 404 c.p.c. (Bianca 1993, 854, in senso contrario Rubino, 1971, 658).

Qualora alla chiamata si accompagni l'esercizio della pretesa verso il venditore, la causa può restare riunita davanti allo stesso giudice. In passato questo era individuato nell'autorità davanti alla quale era stato instaurato il primo giudizio. La causa di garanzia poteva pertanto subire uno spostamento di competenza. Allo stato della legislazione vigente (cfr. art. 54 del D.lg. 19 febbraio 1998 n. 51), ferma restando la proponibilità della causa di garanzia al giudice competente per il processo principale, qualora essa ecceda per valore la competenza del giudice adito, si prevede che questi deve rimettere entrambe le cause al giudice superiore, assegnando alle parti un termine perentorio per la riassunzione.

Secondo i giudici di legittimità (Cass. 6 luglio 2001 n. 9642, RFI, 2001, Vendita [6990], n. 48) il compratore ha la facoltà di proporre nei confronti del venditore l'azione di garanzia per l'evizione minacciata dal terzo, ma in tal caso l'accoglimento della domanda è subordinato all'accertamento del diritto del terzo, e il giudice, per ragioni di economia processuale, potrebbe disporre la separazione dei giudizi decidendo solo la causa principale.

Secondo autorevole dottrina (Rubino 1971, 661), qualora la causa di garanzia e quella principale si svolgano davanti allo stesso giudice ed entrambe le domande vengano

accolte, le due azioni andranno di pari passo; la sentenza di appello, per sua natura esecutiva, potrà essere eseguita senz'altro anche nei confronti del venditore, senza bisogno di attenderne il passaggio in giudicato, e ancorché non sia stata eseguita a favore del terzo contro il compratore. Qualora viceversa le cause siano pendenti presso giudici diversi, quella di garanzia andrà sospesa (art. 295 c.p.c.) e potrà essere decisa solo una volta concluso il processo principale. Al riguardo si precisa che occorrerà attendere il passaggio in giudicato della pronuncia che accerta il diritto del terzo, non essendo sufficiente l'emanazione di una sentenza di condanna anche se esecutiva, ad integrare l'evizione.

4. Figure particolari: l'evizione espropriatoria e risolutoria

LEGISLAZIONE artt. 1483-1484, 1486m, 1487, 1488 e 1489 c.c., artt. 106, 163-bis, 268 e 269 c.p.c.

BIBLIOGRAFIA RUBINO 1971 – GRECO E COTTINO 1981 – BIANCA 1993 – DE MARTINI 1964

La dottrina distingue l'evizione che segue ad un procedimento di espropriazione giudiziale da quella che deriva da un provvedimento amministrativo di espropriazione forzata, o da altro atto di natura amministrativa.

Secondo un autore, l'onere della denuncia al venditore sussisterebbe anche nel caso di espropriazione per esecuzione forzata o per atto amministrativo (De Martini, 1964, 1045). Alcuni studiosi replicano che laddove manchi un giudizio verrebbe meno quell'interesse del compratore (a non rimanere assoggettato ad una sentenza) che giustifica l'onere della chiamata. (Bianca, 1993, 853, Greco e Cottino, 1981, 207, Rubino, 1971, 660).

Altra parte della dottrina diverge in parte da questa opinione. Pur non ravvisando l'onere di opporsi all'esecuzione, questa linea interpretativa ritiene che, qualora il compratore la proponga, ne derivi l'onere di chiamare in causa il venditore (se intende estendere ecc.). In mancanza di chiamata, resta ferma la possibilità per il venditore della prova liberatoria (Bianca 1993, 859).

In caso di evizione tramite procedimento di espropriazione giudiziale, l'azione di garanzia dovrà essere proposta in un autonomo giudizio, non potendo esercitarsi all'interno del processo esecutivo. Il giudice dovrà sospendere la causa di garanzia fino a quando sarà ultimata l'espropriazione (Rubino 1971, 669).

All'evizione che si consuma attraverso atti di natura amministrativa risulta difficile applicare le regole contenute nell'art. 1485 c.c.: alcuni ritengono che non possa aver luogo la chiamata in causa, giacché la sua operatività significherebbe porre a carico del compratore l'onere stesso di instaurare il giudizio sulla legittimità del provvedimento amministrativo (Rubino 1971, 671, Bianca 1993, 855; in senso contrario De Martini 1964, 1064). Secondo taluni interpreti, il venditore potrebbe comunque provare che esistevano ragioni sufficienti per far revocare o annullare l'atto della Pubblica Amministrazione ed evitare le conseguenze della garanzia (Rubino 1971, 671); per altri, invece, proprio in ragione dell'assenza di un onere di chiamata, si deve concludere che il venditore non abbia alcuna possibilità di liberarsi dalla garanzia (Greco e Cottino 1981, 208).

In relazione a tale ipotesi, il Supremo Collegio ha precisato che l'acquirente di un bene immobile espropriato può agire in evizione contro l'alienante anche dopo essere intervenuto nel processo esecutivo, intrapreso dal creditore pignorante nei confronti del costruttore venditore originario, ed aver conseguito con la distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell'immobile, una parte del prezzo pagato, non sufficiente ad estinguere il credito (Cass. 14 gennaio 1993, n. 393, GI 1994, I,1, 82, nota Chinè).

Successivamente, i giudici di legittimità hanno considerato che il venditore di un fondo, non chiamato in garanzia propria, ovvero per la *denuntiatio litis* ai sensi dall'art. 1485 c.c., dal compratore destinatario della domanda di affrancazione, sia legittimato ad esperire soltanto intervento adesivo dipendente in favore di questi, e quindi che non potesse nè opporsi all'ordinanza pretorile di affranco, nè impugnare autonomamente la decisione emessa dalla sezione specializzata agraria del tribunale se il compratore è acquiescente, perché privo di interesse, finché non è convenuto per evizione (Cass. 9 settembre 1998, n. 8908, MGC, 1998, 1871).

Nell'evizione risolutoria, il compratore può essere travolto dal giudicato intervenuto tra il terzo ed il venditore, avente ad oggetto la caducazione del titolo di acquisto dello stesso venditore. In tal caso non vi è spazio perché operi l'istituto della chiamata.

Diversa è l'ipotesi in cui, pur subendo l'acquisto del compratore, il terzo non possa avvantaggiarsi nei confronti del compratore del giudicato conseguito rispetto al venditore. In tal caso qualora il terzo instauri un ulteriore giudizio nei confronti del compratore (si tratterà per lo più di un'azione di rivendica), andranno applicate le regole della chiamata in causa del venditore (Rubino 1971, 666).

A questa ipotesi è assimilabile quella in cui il terzo goda di una pretesa dotata di efficacia reale, in grado come tale di essere fatta valere direttamente nei confronti del compratore. Anche in tal caso opera l'istituto della chiamata in causa del venditore, nel processo instaurato dal terzo nei confronti del compratore per far valere la predetta pretesa (Cass. 21 febbraio 1996 n. 1339, *Arch. locazioni*, 1996, 512 ; in dottrina, Rubino 1971, 666).

A fini di completezza, occorre notare che la Corte di cassazione si è espressa in relazione alla vendita di beni sottoposti a vincolo storico artistico, rilevando che il compratore, ove lo stato eserciti con successo il diritto di prelazione, può agire ex art. 1485 c.c. contro il venditore e i suoi diritti non subiscono la prescrizione, se non a decorrere dal momento in cui lo stato acquista il bene compravenduto (Cass. 16 luglio 2001, n. 9642, GC, 2001, I, 2949, nota di Costanza).

Nel caso di vendita di beni sottoposti a vincolo storico artistico, il compratore, ove lo stato eserciti con successo il diritto di prelazione, può agire ex art. 1485 c.c. contro il venditore e i suoi diritti non subiscono la prescrizione, se non a decorrere dal momento in cui lo stato acquista il bene compravenduto. (Cass. 16 luglio 2001, n. 9642, GC, 2001, I, 2949, nota di Costanza).

5. Il riconoscimento spontaneo

LEGISLAZIONE artt. 1483-1484, 1489 c.c., artt. 106, 163-bis, 268 e 269 c.p.c.

BIBLIOGRAFIA RUBINO 1971 – BIANCA 1993 - LUMINOSO 2003

L'art. 1489, 2 comma, c.c. regola le conseguenze causate dal riconoscimento del diritto del terzo da parte dello stesso compratore sul diritto alla garanzia. Tale norma offre un argomento a conferma della ammissibilità di forme di evizione stragiudiziale (Bianca 1993, 851; Luminoso 2003, 232) ed è utile anche per definire l'esatto contenuto del concetto di evizione (Bianca 1993, 851). In effetti la norma ammette che la garanzia possa operare nel caso in esame e, dunque, che sussista un fatto evizionale, ma impone al compratore l'onere di provare che non esistevano ragioni sufficienti per impedire l'evizione.

Un autore rileva che l'art. 1485, 2 comma, c.c., si riferisce all'oggetto dell'accertamento e non al contenuto dell'onere probatorio del compratore: questi dovrà limitarsi a fornire la prova positiva della fondatezza della pretesa del terzo. Spetterà invece

al venditore la prova dei fatti che, col segno negativo, hanno impedito o estinto tale pretesa (Rubino 1971, 663; Bianca 1993, 85, Luminoso 2003, 236).

Al compratore che ha riconosciuto mediante transazione la pretesa del terzo sulla cosa acquistata, spetta l'azione di rivalsa per garanzia per evizione nei confronti del venditore, quando dimostri che il diritto del terzo risulti obiettivamente certo (Cass. 1 dicembre 1992, n. 12834, 1992, RFI, Vendita [6990], n. 43).

E' equiparata a tale prova la circostanza che il venditore non sollevi contestazioni sul buon diritto del terzo (Cass. 10 gennaio 1997 n. 184, RFI, 1997, Vendita [6990], n. 53). Inoltre, ad avviso di una parte della dottrina, l'atto di riconoscimento del compratore, di cui la legge richiede espressamente la spontaneità (Bianca 1993, 852) ha natura negoziale (Rubino 1971, 665). Occorre, infine, sottolineare che la differenza tra il caso in cui la transazione tra il terzo e il compratore contenga il riconoscimento e l'ipotesi invece in cui la transazione comprenda la rinuncia del terzo alle sue ragioni (Rubino 1971, 655; Bianca 1993, 852). Laddove vi sia riconoscimento, l'evizione è realizzata, mentre qualora vi sia una rinuncia, l'evizione deve dirsi evitata, e a tale ipotesi corrisponde una differente disciplina (art. 1486 c.c.).

Bianca C.M.

1993 *La vendita e la permuta*, in *Tratt. di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Utet, Torino

Calvo R.

1996 *Patologie contrattuali e vendite a catena*, *La Vendita*, a cura di M. Bin, IV, Garanzia e inadempimento, 1451 ss.

Carboni B., Balloriani M.

2007 *Le garanzie e la vendita di cosa altrui*, in D. Valentino, *I contratti di vendita*, Tratt. dei contratti, diretto da P. Rescigno, E. Gabrielli, tomo secondo, 1064-1066

De Martini

1964 voce *Evizione* (diritto civile), *Noviss. Digesto Diritto Italiano*, VI, Torino, 1049 ss.

Ferreri S.

2006 *La vendita*, Ferreri S. e Musy A., *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, *I Singoli Contratti*, Torino, 248-268

Giusti G.

2007 *Garanzia per evizione*, in Cendon P., *Il diritto privato nella giurisprudenza*, *Compravendita e figure collegate*, VIII, Cedam, Padova, 91-124, 109

Greco P., Cottino G.

1981 *Della vendita*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja Branca, Zanichelli, Bologna-Roma

La China S.

1969 *Garanzia (chiamata in)*, in *Enc. Dir.*, XVIII, Milano, 470 ss.

Luminoso A.

2003 *La compravendita*, Utet, Torino

Luzzatto R.

1961 *La compravendita*, edizione postuma a cura di G. Persico, Utet, Torino

Monteleone G.

1989 voce *Garanzia (chiamata in garanzia)*, *Enc. Giur. Treccani*, XIV, Roma, 1 ss.

Rubino D.

1971 *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu Messineo, Mengoni*, Giuffré, Milano

Tomassetti C.

2007, *Garanzia per evizione e doppia alienazione immobiliare*, in *Obbligazioni e contratti*, 538 - 547

Ugas A.P.

2005 *Chiamata in causa del venditore*, in Buonocore V. e Luminoso A., *Codice della vendita*, Giuffré, Milano, 493-500

Responsabilità limitata del venditore.

“Se il compratore ha evitato l’evizione della cosa mediante il pagamento di una somma di denaro, il venditore può liberarsi da tutte le conseguenze della garanzia col rimborso della somma pagata, degli interessi e di tutte le spese”

IMPORTANZA ● - La norma in esame completa, insieme agli articoli 1483 e 1484 c.c., la disciplina della garanzia per evizione sul bene oggetto della compravendita

CONTENUTO - La norma regola l’ipotesi in cui il compratore abbia evitato l’evizione dietro pagamento di una somma di denaro, prevedendo che il venditore possa liberarsi dalle conseguenze della garanzia con il rimborso della somma pagata, degli interessi e di tutte le spese.

FONTI E SISTEMA - La norma va letta congiuntamente alle disposizioni del Codice Civile di cui agli artt.: 1218, 1453, 1461, 1478, 1481, 1482, 1483, 1484, 1486, 1487, 1488, 1489, 1498, 2652, 2914

QUESTIONI PRINCIPALI - La responsabilità limitata del venditore

APPLICAZIONI - L’evizione evitata e l’evizione invertita

GIURISPRUDENZA ESSENZIALE

Tribunale di Bergamo, 12 giugno 2002 (GM 2002, 1249 (s.m.) - “L’art. 1486 c.c. non attribuisce all’acquirente un diritto al rimborso della somma pagata per effetto di transazione conclusa col terzo onde impedire l’evizione; attribuisce invece al solo venditore la facoltà di liberarsi dalle conseguenze della garanzia mediante il pagamento della predetta somma. Pertanto, va rigettata la domanda

con cui il compratore chieda la condanna al rimborso anziché alle restituzioni e al risarcimento previsti negli art. 1479 e 1483 c.c.”

Corte appello di Milano, 16 ottobre 1990 (GC 1991, I, 1579) - “Nel caso di preliminare di vendita di cosa altrui il promittente alienante può adempiere a siffatta obbligazione o mediante l'acquisto della cosa da parte sua e il successivo trasferimento del diritto al promissario (doppio trasferimento) o inducendo il vero proprietario a prestare il suo consenso al trasferimento della proprietà direttamente al promissario stesso. Anche in quest'ultima ipotesi il promittente alienante risponde della garanzia per evizione nei confronti dell'acquirente (nella specie nel rogito notarile l'originario proprietario della cosa ed il terzo avevano indicato un prezzo di circa il 30% inferiore a quello pattuito nella promessa di vendita, sì che, fallito l'alienante, originario proprietario, l'acquirente - per evitare l'azione revocatoria - aveva dato, alla curatela, una somma pressoché pari al minore valore indicato nell'atto: la Corte ha accolto la domanda di garanzia proposta)”

Tribunale Roma, 12 luglio 1982 (TR, 1982, 594) - “Nel caso di fallimento del venditore di immobile gravato da ipoteca derivante da mutuo fondiario, di cui il venditore si sia assunto l'obbligo di estinzione e non vi abbia adempiuto prima dell'intervenuto fallimento, l'acquirente che, per evitare la vendita forzata dell'immobile minacciata dal creditore ipotecario, ha pagato le rate scadute del mutuo e si sia accollato il mutuo residuo, ha diritto a far valere verso il fallimento del venditore la garanzia per l'evizione attraverso l'insinuazione di credito nel passivo del fallimento. Il diritto dell'acquirente, nel caso di fallimento del venditore di immobile gravato da ipoteca derivante da mutuo fondiario, di far valere verso il fallimento del venditore la garanzia per l'evizione trova una limitazione in relazione al disposto dell'art. 1486 c.c., in base al quale l'acquirente può far valere tale diritto solo per le somme effettivamente già sborsate per evitare l'evizione e non anche per l'importo delle residue rate non ancora pagate. (Nella specie è stato ritenuto il diritto dell'acquirente all'insinuazione al passivo del fallimento per il credito corrispondente all'importo delle

rate di mutuo scadute ed effettivamente pagate e delle relative spese, mentre è stato escluso per l'importo degli interessi di mora successivi al fallimento, stante la sospensione di cui all'art. 55 l. fall.)”

Sommario - 1. La tacitazione del terzo - 2. L'evizione invertita

1. La tacitazione del terzo

LEGISLAZIONE 1483, 1484, 1485, 1487, 1488, 1489 c.c.

BIBLIOGRAFIA GRECO E COTTINO 1981 - GIUSTI 2007 - RUBINO 1971- BIANCA 1993 - LUZZATTO 1961

L'art. 1486 c.c. prevede le conseguenze del caso in cui si sia evitata l'evizione ricorrendo al pagamento di una somma di denaro. La tacitazione del terzo può avvenire con una transazione ovvero in qualsiasi altra forma dalla quale derivi la rinuncia del terzo alla pretesa sul bene ovvero l'estinzione della pretesa medesima (Bianca 1993, 862). La dottrina è divisa sul momento della tacitazione del terzo. Per alcuni autori essa potrebbe avere luogo sia prima sia dopo che l'altrui diritto sulla cosa sia accertato mediante una sentenza passata in giudicato (Bianca, 1993, 862). Per altri, il dettato letterale della norma (“ha evitato ...”) imporrebbe di ritenere che la tacitazione possa solo precedere l'evizione (Greco Cottino 1981, 211, Rubino 1971, 682).

Il pagamento della somma di denaro al compratore esclude che quest'ultimo debba dimostrare in via preventiva la bontà della pretesa del terzo ai sensi dell'art. 1485, 2 comma, c.c. Si tratta, infatti, di un comportamento volontario del venditore che effettua una valutazione di convenienza economica delle controversia, preferendo pagare direttamente al compratore al fine di evitare il risarcimento del danno e le restituzioni dovute in forza della garanzia per evizione (Greco e Cottino 1991, 212, in senso contrario Luzzatto 1961, 240). Il rimborso (rispetto al quale trova applicazione il principio nominalistico) è solo una facoltà del venditore di rimborsare al compratore quanto da questi erogato al terzo (Rubino 1971, 724, Bianca 1993, 863, Luminoso 2003, 236, Greco e Cottino 1981, 210). Un autore ritiene applicabile all'ipotesi

in esame il disposto del 2° comma dell'art. 1485 c.c. (Rubino 1961, 682).

Per la dottrina prevalente la norma avrebbe applicazione anche quando il compratore abbia tacitato il terzo mediante una prestazione non consistente in denaro (Bianca 1993, 862, Rubino, 1961, 724).

Detta norma stabilisce, poi, a favore del venditore una limitazione di responsabilità (che non opera in caso di riconoscimento): in caso di evizione evitata il venditore, che intenda rispondere secondo il contenuto della norma in questione, sarà tenuto verso il compratore a restituire il prezzo e le spese della vendita, e non a rifonderlo delle spese per la cosa, e neppure a risarcire il danno quantunque fosse in colpa (Rubino 1971, 724, 725 e Bianca 1993, 863).

La giurisprudenza si è espressa in relazione all'art. 1486 c.c. rispetto ad un caso di fallimento, segnalando quanto segue,

“Nel caso di fallimento del venditore di immobile gravato da ipoteca derivante da mutuo fondiario, di cui il venditore si sia assunto l'obbligo di estinzione e non vi abbia adempiuto prima dell'intervenuto fallimento, l'acquirente che, per evitare la vendita forzata dell'immobile minacciata dal creditore ipotecario, ha pagato le rate scadute del mutuo e si sia accollato il mutuo residuo, ha diritto a far valere verso il fallimento del venditore la garanzia per l'evizione attraverso l'insinuazione di credito nel passivo del fallimento. Il diritto dell'acquirente, nel caso di fallimento del venditore di immobile gravato da ipoteca derivante da mutuo fondiario, di far valere verso il fallimento del venditore la garanzia per l'evizione trova una limitazione in relazione al disposto dell'art. 1486 c.c., in base al quale l'acquirente può far valere tale diritto solo per le somme effettivamente già sborsate per evitare l'evizione e non anche per l'importo delle residue rate non ancora pagate ”

(Tribunale Roma, 12 luglio 1982, TR, 1982, 594)

A fini di completezza, si può anche ricordare che “le spese” indicate nell'articolo in esame sono quelle legali sopportate dal

compratore per difendersi contro la pretesa del terzo e quelle relative all'accordo di tacitazione (oneri fiscali, onorari di notaio). Gli interessi decorrono dalla data del pagamento del terzo (Bianca 1993, 862).

2. L'evizione invertita

LEGISLAZIONE 1483, 1484, 1485, 1487, 1488, 1489 c.c.

BIBLIOGRAFIA RUBINO 1971- BIANCA 1993

Secondo un orientamento che ha credito presso qualche autore, l'evizione non può considerarsi evitata quando l'acquirente, che non abbia acquistato il diritto in virtù del contratto, acquisti il bene del terzo. In questa ipotesi, indicata come evizione invertita, il nuovo contratto escluderebbe l'esecuzione del primo e pertanto il compratore verrebbe ad acquistare il diritto ponendo a fondamento del suo acquisto un titolo diverso da quello procuratogli dal venditore (Bianca 1993, 865, Rubino 1971, 727). Su tali basi, si ritiene che il nuovo prezzo pagato dall'acquirente possa valere come uno degli elementi indicativi dell'ammontare del danno sofferto che il venditore dovrà risarcire (Bianca 1993, 865). Attivando le normali norme sull'inadempimento?

Altra dottrina considera invece che la norma in esame sia applicabile anche al caso dell'evizione invertita: altrimenti la regola sarebbe troppo facilmente eludibile dal compratore, al quale basterebbe indurre il terzo a stipulare una nuova vendita al fine di ottenere il diritto al rimborso dell'intero prezzo originario (Rubino, 1971, 682, Luzzatto, 1961, 230).

Nel caso di evizione invertita non varrà generalmente la limitazione di responsabilità prevista dall'art. 1486 c.c.: entrambe le ipotesi condividono il fatto che non vi è la cooperazione del venditore (ma l'iniziativa esclusiva del compratore), tuttavia nella ipotesi di evizione evitata il venditore assolve comunque un compito: quello di fornire il titolo su cui l'acquisto del compratore continuerà a fondarsi. Nell'evizione invertita non vi è invece alcun riflesso della precedente alienazione.

Su tali basi, un autore conclude che il dettato dell'art. 1486 c.c.

(con la limitazione di responsabilità) si riferisca, , anche all'ipotesi di evizione invertita realizzata tramite la conclusione tra compratore e terzo di un nuovo contratto di vendita a prezzo inferiore rispetto a quello precedente. In tale ipotesi infatti il titolo fornito dal venditore al compratore svolgerebbe comunque il ruolo di consentire l'acquisto a minor prezzo (Rubino 1971, 729).

Bianca C.M.

1993 *La vendita e la permuta*, in *Tratt. di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Utet, Torino

Giusti G.

2007 *Garanzia per evizione*, in Cendon P., *Il diritto privato nella giurisprudenza, Compravendita e figure collegate*, VIII, Cedam, Padova, 91-124

Greco P., Cottino G.

1981 *Della vendita*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja Branca, Zanichelli, Bologna-Roma

Luzzatto R.

1961 *La compravendita*, edizione postuma a cura di G. Persico, Utet, Torino

Rubino D.

1971 *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu Messineo, Mengoni, Giuffré*, Milano

Ugas A.P.

2005 *Effetti dell'esclusione della garanzia*, in Buonocore V. e Luminoso A., *Codice della vendita*, Giuffré, Milano, 507-509

1487

Modificazione o esclusione convenzionale della garanzia.

“I contraenti possono aumentare o diminuire gli effetti della garanzia e possono altresì pattuire che il venditore non sia soggetto a garanzia alcuna. Quantunque sia pattuita l'esclusione della garanzia, il venditore è sempre tenuto per l'evizione derivante da un fatto suo proprio. E' nullo ogni patto contrario.”

IMPORTANZA ● - L'articolo 1487 c.c. completa la disciplina della garanzia per evizione

CONTENUTO - Le parti possono aumentare o diminuire gli effetti della garanzia per evizione e possono stabilire che il venditore non sia soggetto a garanzia alcuna

FONTI E SISTEMA - La norma va letta congiuntamente alle disposizioni del Codice Civile di cui agli artt.: 1481, 1482, 1483, 1484, 1486, 1487, 1488, 1489, 1498, 2652, 2914

QUESTIONI PRINCIPALI - Le modifiche convenzionali alla disciplina della garanzia per evizione. Il fatto proprio del venditore.

APPLICAZIONI - La casistica concerne in particolare le applicazioni degli artt. 1482 e 1489 c.c.

GIURISPRUDENZA ESSENZIALE

Cass. 23 settembre 1985, n. 4711 (GCM 1985, fasc. 8-9) - “La disciplina legale della garanzia per evizione è modificabile dalle parti mediante pattuizioni (anche posteriori al negozio di trasferimento del bene) il cui contenuto può essere liberamente determinato dalle parti medesime, con l'unico limite previsto dal comma 2 dell'art. 1487 c.c., il quale sancisce la nullità del patto di esclusione (non

anche del patto di aumento o diminuzione) della garanzia nel caso di evizione derivante da un fatto proprio del venditore. Fra le pattuizioni validamente stipulabili dalle parti successivamente alla vendita rientra, pertanto, anche quella che preveda - come presupposto dell'obbligo del venditore di rivalere il compratore di tutte le conseguenze dell'evizione - un negozio di accertamento con il quale le parti interessate diano atto che il bene rivendicato dal terzo nei confronti del compratore corrisponde, o ne fa comunque parte, a quello oggetto della vendita”

Cass. 9 marzo 1988 n. 2369 (FI, 1988, I, 2285) - “La circostanza che il compratore evitto sia stato in grado di conoscere, mediante l’esame dei registri immobiliari, l’esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli è irrilevante ai fini della responsabilità del venditore allorquando questi abbia espressamente garantito la libertà del bene venduto (nella specie, all’atto della vendita pendeva, nei confronti del venditore, un’azione di rivendica promossa da un terzo in base a precedente trasferimento a suo favore)”

Cass. 29 luglio 1983 n. 5223 (MGC 1983, 8) – “In tema di vendita di cosa gravata da oneri o diritti di godimento di terzi, la dichiarazione, o comunicazione, dei medesimi da parte del venditore e la loro conoscenza da parte del compratore operano come causa di esonero dall’obbligazione di garanzia ex art. 1489 c.c., attesa la lettera e la ratio di tale norma, escludente la rilevanza delle situazioni di mero sospetto o dubbio, solo quando abbiano riferimento ad un oggetto concreto, all’effettiva esistenza, cioè, di un gravame capace di ridurre il godimento della cosa compravenduta (nella specie: il supremo collegio enunciando il surriportato principio, ha cassato la decisione di merito che aveva ritenuto assolto dal venditore l’onere della dichiarazione in questione con l’enunciazione nel contratto di essere proprietario del bene venduto «con tutti i diritti accessori, servitù attive e passive, come scritto nei titoli antichi»)”.

Cass., 14 gennaio 1993, n. 393 (RFI, 1993, Vendita [6990], n. 57) - “L’acquirente di un immobile pignorato che, avendo volontariamente limitato la garanzia per evizione alla restituzione del prezzo pagato, sia intervenuto nel processo esecutivo ex art. 511 c.p.c., conseguendo l’assegnazione di parte della somma ricavata dalla vendita forzata dell’immobile, può proporre una nuova domanda in sede di cognizione, nei confronti dell’alienante e sul fondamento della subita evizione, per la realizzazione della parte non soddisfatta del proprio credito”

Cass., 27 gennaio 1981, n. 615 (Mass., 1981, nella motivazione, FI., 1981, I, 1635) - “Qualora nel giudizio promosso dall’acquirente di un fondo per rivendicazione di parte del fondo acquistato contro chi lo detiene e per garanzia per evizione parziale nei confronti del venditore, il venditore subentri per successione ereditaria nella posizione del terzo detentore della porzione di fondo rivendicata e ne assuma le relative ragioni, la cessazione della materia del contendere va circoscritta all’azione di rivendicazione, ma non investe l’azione di garanzia per evizione parziale, assumendo rilievo l’obbligo del venditore di prestare la dovuta garanzia per la evizione mediante la completa reintegrazione del fondo venduto ed il correlativo diritto dell’acquirente di pretendere con la consegna del bene la piena affermazione del suo diritto di proprietà nella interezza dell’oggetto acquistato automaticamente a norma dell’art. 1478 c.c.”

Sommario - 1. Modificazioni convenzionali alla disciplina della garanzia per evizione - 1.1. L’aumento della garanzia - 1.2. La limitazione e l’esclusione della garanzia - 2. Il fatto proprio del venditore

1. Modificazioni convenzionali alla disciplina della garanzia per evizione

LEGISLAZIONE 1483, 1484, 1485, 1486, 1488, 1489 e 1229

BIBLIOGRAFIA FERRI 2000 – BIANCA 1993 – RUBINO 1971 – DELOGU 1996 – LUMINOSO 2003 – DE MARTINI 1964 – FERRERI 2006

In relazione all' art. 1487 c.c. la giurisprudenza e la dottrina ritengono che le parti possano intervenire sull'intera materia, ossia su quanto disposto dagli artt. 1478-1489 c.c. (Ferreri 2006, 248, Ugas 2005, 500, Ferri 2000, 485, in giurisprudenza Cass. 13 maggio 1980 n. 3151, GI, 1981, I, 1, 246).

La garanzia può risultare per volontà dei contraenti tanto aumentata quanto diminuita o esclusa (e in tale caso trova applicazione l'art. 1229 c.c.) I patti in questione possono essere contestuali o successivi alla vendita (Bianca 1993, 877, Rubino 1971, 724).

La disciplina legale della garanzia per evizione è modificabile dalle parti mediante pattuizioni (anche posteriori al negozio di trasferimento del bene) il cui contenuto può essere liberamente determinato dalle parti medesime, con l'unico limite previsto dal comma 2 dell'art. 1487 c.c., il quale sancisce la nullità del patto di esclusione (non anche del patto di aumento o diminuzione) della garanzia nel caso di evizione derivante da un fatto proprio del venditore. Fra le pattuizioni validamente stipulabili dalle parti successivamente alla vendita rientra, pertanto, anche quella che preveda - come presupposto dell'obbligo del venditore di rivalere il compratore di tutte le conseguenze dell'evizione - un negozio di accertamento con il quale le parti interessate diano atto che il bene rivendicato dal terzo nei confronti del compratore corrisponde, o ne fa comunque parte, a quello oggetto della vendita.

(Cass. 23 settembre 1985, n. 4711, GCM 1985, fasc. 8-9)

La dottrina interpreta nel senso più ampio la possibilità prevista dalla norma in esame, così da ritenere che le parti possano intervenire tanto sui presupposti (le cause evizionali), quanto sul contenuto (i rimedi) della garanzia (Rubino 1971, 734). L'eliminazione degli stessi obblighi restitutori, pur essendo anch'essa possibile, è contemplata separatamente, ed è realizzabile tramite l'accordo di concludere il contratto a rischio e pericolo del compratore (art. 1488, 2 comma, c.c.). Alcuni ritengono che l'esonero attenga al tema dei rischi e non al campo della responsabilità (Rubino 1971, 739, Bianca 1993, 877). La precisazione va tuttavia accolta nella misura in cui ribadisce che i rimedi restitutori, su cui la clausola incide, sono quelli che nel sistema di tutela predisposto dalla garanzia per evizione operano obiettivamente. Adottando un'interpretazione letterale

dell'affermazione citata, si finirebbe infatti per contraddire l'assunto che la garanzia della vendita costituisca, nel suo complesso, una forma di responsabilità contrattuale del venditore.

1.1. L'aumento della garanzia

LEGISLAZIONE 1483, 1484, 1485, 1486, 1488, 1489 e 1229

BIBLIOGRAFIA FERRI 2000 – BIANCA 1993 – RUBINO 1971 – DELOGU 1996 – LUMINOSO 2003 – DE MARTINI 1964

L'assunzione da parte del venditore della garanzia rispetto ad eventi non coperti altrimenti dalla garanzia comporta solitamente un rafforzamento della tutela.

Occorre, tuttavia, sottolineare che la possibilità di aumentare la garanzia dovuta dal venditore incontra i limiti posti all'autonomia negoziale in tema di rafforzamento del credito, e più in generale in tema di sanzioni disposte dai privati (Bianca 1993, 875). In particolare le parti non possono prevedere la restituzione di una somma maggiore delle spese, o del prezzo, sopportati dal compratore, se non a titolo di risarcimento del danno con valutazione forfettaria (Bianca 1993, 875, Rubino 1971, 724, che configura un patto di questo tipo come clausola penale), dovendosi considerare altrimenti nullo l'accordo in tal senso, perché privo di causa.

Un autore (Rubino 1971, 735) indica a titolo esemplificativo la previsione con cui si stabilisce che la garanzia operi anche in caso di semplice spossessamento del compratore. Un altro autore ammette che le parti possano rafforzare la garanzia disponendo per esempio che la disciplina dell'evizione operi a partire dal momento della proposizione della domanda del terzo (Bianca 1993, 875, 876). Lo stesso autore ritiene peraltro che se gli accordi concernono eventi estranei all'impegno traslativo dell'alienante, non possano ravvisarsi in essi modificazioni convenzionali della garanzia, ma pattuizioni estranee alla causa della vendita.

Inoltre, i patti che definiscono in modo forfettario il risarcimento dovuto in caso di evizione rafforzano la garanzia incidendo sulla disciplina dei rimedi da essa predisposti (Bianca

1993, 877; Rubino 1971, 724). Sempre nella direzione di accentuare la tutela del compratore, le parti possono disporre che l'obbligazione di risarcimento sia svincolata dalla colpa del venditore, ed operi su basi oggettive come tutti gli altri rimedi (Rubino 1971, 734; Bianca 1993, 875).

1.2. La limitazione o l'esclusione della garanzia

LEGISLAZIONE 1483, 1484, 1485, 1486, 1488, 1489 e 1229

BIBLIOGRAFIA FERRI 2000 – BIANCA 1993 – RUBINO 1971 – DELOGU 1996 – LUMINOSO 2003 – DE MARTINI 1964

La giurisprudenza richiede un apposito patto per escludere la garanzia, non essendo sufficiente la circostanza che la vendita sia conclusa in una situazione di dubbio in ordine alla appartenenza del bene al venditore e ritiene insufficiente, ai fini dell'esclusione della garanzia, che il compratore abbia svolto di propria iniziativa gli opportuni accertamenti in ordine alla titolarità del bene venduto (Cass. 8 luglio 1981 n. 4488, FI, 1982, I, 763).

Un'ampia casistica concerne la disciplina di cui agli artt. 1482 e 1489 c.c. Così la giurisprudenza ravvisa un rafforzamento della garanzia in quelle pattuizioni con cui il venditore si impegna a rispondere nei confronti del compratore rispetto a vincoli giuridici, conosciuti dal compratore stesso o apparenti, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1482 e 1489 c.c. (Cass. 30 gennaio 1987 n. 881, GCM, 1987, 1, Cass. 6 maggio 1987/4195, MGC 1987, 5, Cass. 19 febbraio 1986 n. 1024, MGC 1986, 2, Cass. 13 febbraio 1985 n. 1215, MGC 1985, 2, Cass. 14 febbraio 1980 n. 1115, RG ED, 1981, I, 582). Al fine di sottrarsi alla responsabilità regolata dagli artt. 1482 e 1489 c.c. è sufficiente che il venditore renda edotto il compratore sull'esistenza di vincoli o limiti al godimento sul bene. In particolare, si legge:

In tema di vendita di cosa gravata da oneri o diritti di godimento di terzi, la dichiarazione, o comunicazione, dei medesimi da parte del venditore e la loro conoscenza da parte del compratore operano come causa di esonero dall'obbligazione di garanzia ex art. 1489 c.c., attesa la lettera e la ratio di tale norma, escludente la rilevanza delle situazioni di mero sospetto o dubbio, solo quando abbiano riferimento ad un oggetto concreto, all'effettiva

esistenza, cioè, di un gravame capace di ridurre il godimento della cosa compravenduta (nella specie: il supremo collegio enunciando il suriportato principio, ha cassato la decisione di merito che aveva ritenuto assolto dal venditore l'onere della dichiarazione in questione con l'enunciazione nel contratto di essere proprietario del bene venduto «con tutti i diritti accessori, servitù attive e passive, come scritto nei titoli antichi»).

Cass. 29 luglio 1983 n. 5223, MGC 1983, 8)

Inoltre, le corti affermano con frequenza che la dichiarazione del venditore circa la libertà del bene venduto da pesi od oneri - quando non si traduca in mera clausola di stile (Appello Bari 8 gennaio 1973, in GM, 1976, I, 87) - pone a suo carico la garanzia, nonostante gli stessi risultino da apposita trascrizione (Cass. 6 novembre 1986 n. 6491, in GI, 1988, I, 1, 108 e in FI, 1988, I, 245; in dottrina Delogu 1996, 1028). Le pronunce giurisprudenziali, affermando l'irrilevanza della trascrizione, paiono comportare il più ampio significato di escludere rilevanza alla conoscibilità da parte del compratore. In generale, la formula usata dalla giurisprudenza viene ad assegnare alla dichiarazione di inesistenza o di libertà del bene da vincoli, compiuta dal venditore, il significato di un rafforzamento della garanzia a favore del compratore.

La circostanza che il compratore evitto sia stato in grado di conoscere, mediante l'esame dei registri immobiliari, l'esistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli è irrilevante ai fini della responsabilità del venditore allorché questi abbia espressamente garantito la libertà del bene venduto (nella specie, all'atto della vendita pendeva, nei confronti del venditore, un'azione di rivendica promossa da un terzo in base a precedente trasferimento a suo favore)

(Cass. 9 marzo 1988 n. 2369, FI, 1988, I, 2285)

La maggioranza della dottrina ritiene, poi, che alle pattuizioni che limitano o escludono preventivamente la garanzia si applichino le limitazioni previste dall'art. 1229 c.c., in tema di responsabilità per inadempimento delle obbligazioni. Dovranno pertanto considerarsi nulle le clausole di esclusione preventiva della garanzia in caso di dolo o colpa grave del venditore (Bianca 1993, 876, Rubino 1971, 736, Luminoso 2003, 235, in senso contrario De Martini 1964, 69).

L'intervento delle parti in senso limitativo rispetto al contenuto della garanzia, potrà tradursi nella previsione che operino soltanto alcuni dei rimedi previsti all'interno della garanzia. A riguardo il Supremo Collegio ha chiarito che l'acquirente di un

immobile pignorato che, avendo volontariamente limitato la garanzia per evizione alla restituzione del prezzo pagato, sia intervenuto nel processo esecutivo ex art. 511 c.p.c., conseguendo l'assegnazione di parte della somma ricavata dalla vendita forzata dell'immobile, può proporre una nuova domanda in sede di cognizione, nei confronti dell'alienante e sul fondamento della subita evizione, per la realizzazione della parte non soddisfatta del proprio credito (Cass. 14 gennaio 1993 n. 393, in GI, 1994, I,1, 82 nota Chiné).

Infine, opportuno ricordare che quando la vendita interviene tra soggetti identificabili come professionista e consumatore trovano applicazione le regole introdotte dal Codice del Consumo (Luminoso 2003, 235).

2. Il fatto proprio del venditore

LEGISLAZIONE 1483, 1484, 1485, 1486, 1488, 1489

BIBLIOGRAFIA BIANCA 1993 – GRECO E COTTINO 1981 - RUBINO 1971 – DE MARTINI 1964

L'art. 1487 c.c. stabilisce una specifica limitazione, giacché prevede che la garanzia resti sempre ferma, quantunque ne sia pattuita l'esclusione, disponendo pertanto la nullità della clausola, in caso di evizione derivante da fatto proprio del venditore.

E' discusso tuttavia cosa debba intendersi con quest'ultima espressione, in particolare se essa comprenda o meno gli atti di disposizione compiuti dal venditore sullo stesso bene già alienato, quindi gli atti successivi alla vendita (in tal senso, Bianca 1993, 880, Greco e Cottino 1981, 218,; in senso contrario Rubino 1971, 746).

La questione è connessa alla soluzione che si intenda offrire al caso di doppia vendita immobiliare o ad altre ipotesi analoghe e in generale alla concezione che si accolga in ordine alla natura della garanzia.

Il fatto proprio viene ravvisato laddove il venditore proponga iniziative giudiziarie contro il compratore, o comunque faccia valere verso quest'ultimo la stessa posizione giuridica che, se opposta da un terzo, sarebbe in grado di condurre all'evizione (per es. acquista per via di successione dal vero proprietario del diritto sulla cosa, e

intenta contro il compratore la rivendica; o, viceversa, il vero proprietario subentra come erede nella posizione contrattuale di venditore, o – ancora - il venditore si rende aggiudicatario del bene venduto e gravato da ipoteca).

La giurisprudenza sembra ravvisare in tali ipotesi i presupposti della garanzia, nonostante a rigore il compratore non subisca alcuna privazione o nocumento in ordine al diritto acquistato. Così per esempio, vediamo la Corte di cassazione che si pronuncia relativamente al caso in cui il venditore subentra per successione ereditaria nella posizione del terzo, detentore della porzione di un fondo alienato, contro il quale il compratore abbia intentato azione di rivendica, ed afferma che spetta in tal caso al compratore la garanzia verso il venditore al fine della completa reintegrazione del fondo venduto, mentre cessa la materia del contendere in ordine all'azione di rivendicazione (Cass. 27 gennaio 1981 n. 615, FI, 1981, I, 1635; in dottrina, in senso contrario, Greco e Cottino 1981, 218, De Martini 1964, 1064).

La identificazione delle figure in discorso, richiede che si accerti se il comportamento del venditore costituisca o meno una violazione dell'impegno traslativo (Bianca 1993, 879). Potrà pertanto esercitare la rivendica senza nessun dovere di garanzia, il venditore che acquisti il bene dal compratore successivamente alla vendita, ovvero che ne divenga proprietario per via di usucapione in virtù del possesso autonomamente conseguito dopo la vendita, ecc. Tra le limitazioni alle pattuizioni volte a ridurre la garanzia, va collocata la previsione del legislatore che interpreta la clausola di esclusione della garanzia come diretta ad incidere solo sull'obbligo di risarcimento dei danni. È fatto onere pertanto ai contraenti che intendano assegnare una maggiore portata alla loro volontà, di esprimersi chiaramente ed univocamente sul punto.

Concludendo, va sottolineato che la dottrina non ritiene comunque decisiva la terminologia utilizzata dalle parti. Gli autori riconducono invece a problema interpretativo la questione dell'effettivo contenuto della clausola modificativa della disciplina della garanzia, e cioè l'interrogativo se essa sia volta a escludere l'obbligo risarcitorio che si o invece ad incidere anche sui rimedi restitutori, (Rubino 1961, 733, 743).

Bianca C.M.

1993 *La vendita e la permuta*, in *Tratt. di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Utet, Torino

De Martini

1964 Voce “*Evizione*” (*diritto civile*), *Noviss. Digesto*, IV, Utet, Torino, 1964, 1049 ss.

Delogu L.

1996 *Modifiche convenzionali alle garanzie*, in *La vendita*, a cura di Marino Bin, Vol. IV, *Garanzia e inadempimento*, Cedam, Padova, 947 ss.

Ferreri S.

2006 *La vendita*, Ferreri S. e Musy A., *Trattato di diritto civile*, diretto da R. Sacco, I Singoli Contratti, Torino, 248-268

Ferri G.B.

2000 *La vendita* (La vendita in generale. Le obbligazioni del venditore. Le obbligazioni del compratore.), *Trattato di Diritto Privato*, a cura di P. Rescigno, 11, t. 3, Utet, Torino, 485 ss.

Giusti G.

2007 *Garanzia per evizione*, in Cendon P., *Il diritto privato nella giurisprudenza, Compravendita e figure collegate*, VIII, Cedam, Padova, 91-124

Greco P., Cottino G.

1981 *Della vendita*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja Branca, Zanichelli, Bologna-Roma

Luminoso A.

2003 *La compravendita*, Utet, Torino

Rubino D.

1971 *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu Messineo, Mengoni, Giuffré, Milano*

Ugas A.P.

2005 *Responsabilità limitata del venditore*, in Buonocore V. e Luminoso A., *Codice della vendita*, Giuffré, Milano, 500-502

1488

Effetti dell'esclusione della garanzia.

“Quando è esclusa la garanzia, non si applicano le disposizioni degli artt. 1479 e 1480; se si verifica l'evizione, il compratore può pretendere dal venditore soltanto la restituzione del prezzo pagato e il rimborso delle spese. Il venditore è esente anche da quest'obbligo quando la vendita è stata convenuta a rischio e pericolo del compratore”

IMPORTANZA ● - L'articolo in esame concerne le conseguenze legate all'esclusione della garanzia per evizione. Essa completa perciò la disciplina dell'istituto di cui all'art. 1483 c.c.

CONTENUTO - Secondo la norma in esame, le disposizioni di cui agli artt. 1479 e 1480 c.c. non trovano applicazione in caso di esclusione della garanzia. Pertanto, in caso di evizione, il compratore può chiedere solo la restituzione del prezzo pagato e il rimborso delle spese.

FONTI E SISTEMA - La norma va letta congiuntamente alle disposizioni del Codice Civile di cui agli artt.: 1218, 1453, 1461, 1478, 1481, 1482, 1483, 1484, 1486, 1487, 1488, 1489, 1498, 2652, 2914 e 1229

QUESTIONI PRINCIPALI - Gli effetti dell'esclusione della garanzia

APPLICAZIONI - La vendita “a rischio e pericolo”

GIURISPRUDENZA ESSENZIALE

Cass. 14 gennaio 1993, n. 393 (MGC 1993, 53 s.m.) - “L'acquirente di un immobile pignorato che, avendo volontariamente limitato la garanzia per evizione alla restituzione del prezzo pagato, sia intervenuto nel processo esecutivo ex art. 511 c.p.c., conseguendo

l'assegnazione di parte della somma ricavata dalla vendita forzata dell'immobile, può proporre una nuova domanda in sede di cognizione, nei confronti dell'alienante e sul fondamento della subita evizione, per la realizzazione della parte non soddisfatta del proprio credito”

Sommario: 1. Effetti dell'esclusione della garanzia - 2. La vendita “a rischio e pericolo” del compratore

1. Effetti dell'esclusione della garanzia

LEGISLAZIONE 1483, 1484, 1485, 1486, 1487 e 1489 e 1229 c.c.

BIBLIOGRAFIA GRECO E COTTINO 1981 - RUBINO 1971- BIANCA 1993 - LUZZATTO 1961 –LUMINOSO 2003

L'art. 1488 c.c. disciplina le conseguenze legate alle pattuizioni di esclusione della garanzia di evizione. La clausola non opera invece con riferimento alla restituzione del prezzo e delle spese. Un'opinione minoritaria (Luzzatto 1961, 240), ritiene che la norma si riferisca alle sole spese di contratto, mentre la dottrina prevalente include tutte le spese, anche quelle sostenute dal compratore per la cosa (Greco e Cottino, 1981, 215).

Non viene fatto salvo dalla norma l'obbligo di rimborso rispetto ai frutti restituiti dal compratore all'evincente, e la dottrina ritiene pertanto che su di esso incida, liberando in tal senso il venditore, la clausola restrittiva della responsabilità (Rubino 1971, 735, Bianca 1993, 877).

La giurisprudenza ammette che sia sufficiente la dichiarazione del venditore circa l'esistenza di circostanze idonee a condurre all'evizione per escludere il rimedio del risarcimento dei danni per l'interesse positivo. Tale comportamento ha l'effetto di esonerare il venditore dall'obbligo di risarcire i danni per l'interesse c.d. positivo. La dichiarazione del venditore deve peraltro essere specifica, non essendo sufficiente la generica affermazione con la quale il bene si dice venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (Bianca 1993, 877, Luminoso 2003, 235).

Per quanto concerne l'evizione parziale, l'art. 1488, 1 comma, c.c. rinvia all'art. 1480 c.c. e ne stabilisce la non operatività in caso di esclusione della garanzia (salvi invece gli obblighi restitutori). Un autore ha sostenuto, partendo dal dato letterale, che la clausola di esclusione della garanzia in caso di evizione parziale privi il compratore della possibilità di scegliere la risoluzione, anche nell'ipotesi in cui egli possa dimostrare che non avrebbe acquistato la cosa senza la parte di cui è stato evitto (Rubino 1971, 737).

L'art. 1488, 1 comma, c.c. stabilisce, un limite massimo in ordine al contenuto delle clausole limitative della garanzia che non integrino la pattuizione "a rischio e pericolo del compratore". E' possibile alle parti intervenire in termini meno drastici sulla garanzia eliminando per esempio solo uno o alcuni dei tre effetti sopra citati, e non tutti (Rubino 1971, 737).

2. La vendita "a rischio e pericolo" del compratore

LEGISLAZIONE 1483, 1484, 1485, 1486, 1487 e 1489 e 1229 c.c.

BIBLIOGRAFIA GRECO E COTTINO 1981 - RUBINO 1971- BIANCA 1993 - LUMINOSO 2003

La vendita "a rischio e pericolo" (art. 1488, 2 comma, c.c.), pur qualificata come contratto aleatorio, è variamente configurata in dottrina (Bianca 1993, 881). Questo tipo di vendita non può comunque derogare alle previsioni di cui all'art. 1229 c.c. e all'art. 1487, 2 comma, c.c.

Tale patto non si può in linea di massima desumere dalla conoscenza che il compratore abbia della causa di evizione, anche se una rilevanza della conoscenza del compratore non può essere esclusa del tutto a priori (Rubino 1971, 774). Neppure può assumere valore decisivo l'esplicito riconoscimento della causa di evizione da parte del venditore all'atto della compravendita. Perciò, l'intento negoziale di addossare al compratore il rischio dell'alienità del diritto deve risultare da un patto espresso o almeno in modo inequivoco (Bianca, 1993, 881). La giurisprudenza sul punto è scarsa e risalente nel tempo (Cass. 11 ottobre 1956 n. 3510, GC, 1957, I, 481). Secondo la sentenza qui citata, in caso di dubbio, si deve presumere

che non sia stata pattuita alcuna diminuzione della garanzia normalmente prevista dalla legge.

Un autore sottolinea come una forte riduzione del prezzo, rispetto al valore di mercato del bene, accompagnato evidentemente dalla piena consapevolezza delle circostanze idonee a provocare l'evizione da parte del compratore, sia un elemento da tenere in considerazione per stabilire se la fattispecie rientra tra le ipotesi di "vendita a rischio e pericolo" (Rubino 1971, 744).

Per la dottrina, le parti non devono specificamente avvalersi nella clausola delle parole "a rischio e pericolo del compratore", essendo a ciò sufficiente precisi indizi idonei a provare che si è voluto escludere la restituzione del prezzo (Greco e Cottino 1981, 215).

Viceversa, la giurisprudenza edita sembra richiedere un patto espresso in tal senso (Appello Cagliari 2 maggio 1959, GIR, 1959, voce Vendita, 104). Le parti, realizzando la figura definita dal legislatore come *vendita pattuita a rischio e pericolo* del compratore, incidono sullo stesso contenuto dell'impegno traslativo dell'alienante. La dottrina prevalente attribuisce al contratto i caratteri tipici dei contratti aleatori e qualifica la pattuizione "a rischio e pericolo" come un particolare regime del rischio all'interno del contratto di compravendita (Bianca 1993, 882, Luminoso 2003, 236, in senso contrario Rubino 1961, 741, Greco e Cottino 1981, 213).

Bianca C.M.

1993 *La vendita e la permuta*, in *Tratt. di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Utet, Torino

Giusti G.

2007 *Garanzia per evizione*, in Cendon P., *Il diritto privato nella giurisprudenza, Compravendita e figure collegate*, VIII, Cedam, Padova, 91-124

Greco P., Cottino G.

1981 *Della vendita*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja
Branca, Zanichelli, Bologna-Roma

Luminoso A.

2003 *La compravendita*, Utet, Torino

Luzzatto R.

1961 *La compravendita*, edizione postuma a cura di G. Persico, Utet,
Torino

Rubino D.

1971 *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu
Messineo, Mengoni*, Giuffré, Milano

Ugas A.P.

2005 *Effetti dell'esclusione della garanzia*, in Buonocore V. e Luminoso
A., *Codice della vendita*, Giuffré, Milano, 507-509.