

AperTO - Archivio Istituzionale Open Access dell'Università di Torino

Commento agli artt. 1476 c.c. (Obbligazioni principali del venditore) e 1477 cc. (Consegna della cosa)

This is the author's manuscript

Original Citation:

Availability:

This version is available <http://hdl.handle.net/2318/126170> 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)

Obbligazioni principali del venditore.

“Le obbligazioni principali del venditore sono:

- 1) *quella di consegnare la cosa al compratore;*
- 2) *quella di fargli acquistare la proprietà della cosa o il diritto, se l'acquisto non è effetto immediato del contratto;*
- 3) *quella di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa”*

IMPORTANZA ●●● – La norma preannuncia in modo sintetico le principali obbligazioni del venditore che saranno regolate negli articoli successivi. La norma è dotata di rilievo pratico, in quanto funzionale rispetto al raggiungimento dello scopo negoziale (i.e. il trasferimento di un diritto contro il corrispettivo di un prezzo).

CONTENUTO – La norma introduce tre categorie di obblighi in capo al venditore: di consegna del bene, di trasferimento del diritto (laddove esso non si attua direttamente con la stipula del contratto) e di garanzia per l'evizione e per i vizi.

FONTI E SISTEMA - La disciplina codicistica distingue espressamente due categorie di obbligazioni nascenti in conseguenza della stipula del contratto di compravendita, a seconda che tali obblighi siano posti a carico del venditore (artt. 1476 c.c. ss.) o del compratore (artt. 1498-1499 c.c.).

Norme codicistiche correlate: 1376, 1453, 1455, 1464, 1478, 1479, 1480, 1482-1484, 1489, 1490, 1492, 1497.

Art. 129, d. lg. 6 settembre 2005, n. 206 (codice del consumo)

Conv. Vienna sulla vendita internazionale di merci, 11 aprile 1980, rat. Con l. 11 dicembre 1985, n. 765, artt. 30 ss.

QUESTIONI PRINCIPALI - La principale questione concerne la vendita ad effetto traslativo differito e la vendita obbligatoria. Molto controversa anche la definizione della garanzia come oggetto di una obbligazione del venditore.

APPLICAZIONI – La norma trova applicazione in relazione a diversi aspetti dell'esecuzione del contratto (es. l'obbligo di consegna e la disciplina delle vendite obbligatorie).

GIURISPRUDENZA ESSENZIALE

Cass. 15 febbraio 1996 n. 1156 (RFI, 1996, Possesso, n. 20 e *Notariato*, 1996, 241) - “Nel negozio traslativo della proprietà o di altro diritto reale non è ravvisabile, nel caso in cui si protragga il godimento della cosa da parte dell'alienante, un costituito possessorio implicito, occorrendo indagare, caso per caso, secondo il comportamento delle parti e le clausole contrattuali che non siano di mero stile, se la continuazione da parte dell'alienante dell'esercizio del potere di fatto sulla cosa sia accompagnata dall'*animus sibi habendi* ovvero configuri una mera detenzione nomine alieno”

Cass. 1 marzo 2007, n. 4888 (RFI, 2007, 11); *in senso conforme* 10 agosto 2006, n. 18129, RFI, 2006, 102). “Il contratto preliminare di vendita di cosa futura ha come contenuto soltanto la stipulazione di un successivo contratto definitivo e costituisce, pertanto, un contratto in formazione produttivo, dal momento in cui si perfeziona, di semplici effetti obbligatori preliminari, distinguendosi dal contratto di vendita di cosa futura che si perfeziona ab initio ed attribuisce lo *ius ad habendam rem* nel momento in cui la cosa venga ad

esistenza; ne consegue che, accertata la sussistenza di un contratto preliminare di vendita di cosa futura, nel caso di fallimento del promittente venditore anche quando il promissario acquirente abbia già proposto domanda giudiziale per l'adempimento in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. ed abbia, inoltre, trascritto la domanda stessa, resta impregiudicata per il curatore intervenuto - ai sensi dell'art. 72 r.d. n. 267 del 1942 (c.d.l.fall.) - la facoltà di dare esecuzione al contratto, oppure (come nel caso di specie) di chiederne lo scioglimento”

Cass., sez. II, 16 febbraio 2006, n. 68 (RFI, *Obbligazioni in genere* [4500], n. 28)

“La prestazione per la quale non è prefisso alcun termine di adempimento è immediatamente esigibile, dovendosi applicare, ai sensi dell'art. 1183 c.c., la regola secondo la quale quod sine die debetur statim debetur; ne consegue che il compratore e il venditore, in caso di mancato accordo sulle modalità di pagamento, che si risolve in una indeterminatezza del tempo dell'adempimento, devono immediatamente adempiere alle rispettive prestazioni, sicché, in tale ipotesi, la traditio e la solutio, debbono avvenire simultaneamente”.

Cass., sez. un., 15 febbraio 2005, n. 2983 (FI, 2006, I, 2187)

“Nella vendita internazionale di merci, in assenza di specifica pattuizione delle parti, il luogo di consegna può essere individuato con riferimento alla convenzione di Vienna sulla vendita di cosa mobili dell'11 aprile 1980 che, dettando la disciplina sostanziale uniforme della vendita internazionale, si applica a prescindere dalle norme di diritto internazionale privato dei due Stati contraenti le quali sono, pertanto, irrilevanti ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile alle obbligazioni contrattuali dedotte in giudizio”

Cass., sez. un., 3 gennaio 2007, n. 7 (RFI, 2007, *Giurisdizione civile* [3330], n. 10)

“In tema di vendita internazionale implicante trasporto di merci, luogo della consegna - ai sensi dell'art. 31, 1° comma, lett. a), convenzione di Vienna 11 aprile 1980 (resa esecutiva con la legge di autorizzazione alla ratifica 11 dicembre 1985, n. 765) - è quello nel quale i beni sono trasmessi al vettore, salvo specifica deroga pattizia in ordine alla diversa consegna rilevante ai fini della liberazione del venditore; sicché, ove la consegna delle merci al primo trasportatore perché le faccia pervenire all'acquirente debba avvenire in Italia, la giurisdizione in ordine alla controversia sull'esecuzione e sull'adempimento del contratto è devoluta al giudice italiano, a nulla rilevando che detto contratto contenga anche una pattuizione sulla destinazione finale della merce nei magazzini, all'estero, della società acquirente, trattandosi di clausola non destinata ad incidere sulla determinazione del luogo di consegna in senso giuridico”

Cass. 23 marzo 2005 n. 5757 (RFI, 2005, *Vendita*, 83; *I Contratti*, 2005, 47; *Riv. Not.* 2004, 1535)

“La vendita alternativa (o di genere limitato) è configurabile anche per gli immobili allorché le parti concordino di trasferire una determinata estensione immobiliare da distaccarsi da un'entità di maggiori dimensioni (nella specie, un lotto di terreno da staccarsi da una più vasta proprietà, senza determinarne la forma e l'esatta consistenza, ma stabilendone l'estensione ed il prezzo in un contratto preliminare); il contratto in tal modo concluso, di natura obbligatoria, acquista effetti reali allorquando si procederà alla concreta individuazione del bene venduto, sulla base della scelta che dovrà operare il soggetto indicato nel contratto stesso e, ove si tratti di preliminare, questo viene a porsi come preparatorio di un contratto ad effetti esclusivamente obbligatori, in relazione al quale soltanto si pone poi il problema della scelta, essendo questione di interpretazione della comune intenzione dei contraenti l'identificazione della parte a cui spetta tale diritto”

Cass. 31 maggio 2005, n. 11585 (GC, 2006, I, 385) - “In tema di vendita di cose mobili da trasportare da un luogo all'altro, la proprietà si trasferisce al compratore al momento della consegna al vettore, e con essa si trasferiscono anche i rischi ed i pericoli cui è esposta la merce; ne consegue che i diritti nascenti dal contratto di assicurazione stipulato dal venditore (prima o dopo la consegna) non possono essere fatti valere dallo stesso venditore, bensì dall'acquirente”

Cass. 26 gennaio 2006, n. 1514 (RFI, 2006, *Vendita* [6990], n. 103). Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poiché vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità; pertanto, il mancato rilascio della licenza di

abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità, o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza (nella specie, la sentenza di merito, confermata dalla suprema corte, aveva ritenuto che detto esonero non vi fosse stato, atteso che il compratore poteva nutrire la legittima aspettativa che nei sette mesi intercorrenti tra la stipula del preliminare e il tempo stabilito per la stipula del contratto definitivo, la controparte avrebbe procurato il certificato).

Sommario - 1. L'obbligo di consegna del bene - 1.1 Modalità di consegna - 1.2 Tempo della consegna - 1.3 Attuazione della consegna: luogo dell'adempimento - 1.4 Consegna materiale e forme simboliche di consegna - 1.5 Consegna della cosa, accessori e documenti
2. L'obbligo di trasferimento del diritto - 3. L'obbligo di garanzia

1. L'obbligo di consegna del bene

LEGISLAZIONE c.c. 1477, 1453, 1455, 1464, 1479, 1480, 1482-1484, 1489, 1490, 1492, 1497, 1525, 1671, 1722, 1989, 1990, 1991, 2237

BIBLIOGRAFIA BIANCA 1995 - GRECO COTTINO 1981 - FERRI 1984 - RUBINO 1971 - LUZZATTO 1961 - SIRENA 2007 - DALMARTELLO 1957 - FUNAIOLI 1961 - SACCO E CATERINA 2000 - MARZO 1999

Ai sensi dell'art. 1376 c.c., i contratti di alienazione producono effetto traslativo in virtù del consenso del solo consenso della parti legittimamente manifestato (i.e. il principio con sensualistico o del consenso traslativo). Nel seguire tale impostazione, l'ordinamento giuridico italiano ha seguito il modello del codice civile francese (Sacco e De Nova 2004 I, 719-721) superando il sistema romanistico di trasferimento della proprietà tra vivi in forza del quale il contratto di alienazione poteva soltanto obbligare il dante causa a trasferire il proprio diritto, ma non era idoneo a produrre l'effetto traslativo che era collegato alla consegna della cosa. Ne consegue che il contratto non è idoneo a produrre soltanto effetti obbligatori, ma anche effetti reali, in particolare traslativi (Bianca 1995, 5, Sirena, 2007, 385 ss.).

L'efficacia reale del contratto di vendita comporta alcune conseguenze. Innanzitutto, la consegna trasmette il bene già divenuto proprietà del compratore. La materiale apprensione del bene riguarda generalmente il bene specifico o individuato che è entrato nel patrimonio dell'acquirente nel momento dell'accordo o dell'individuazione. Ne deriva, inoltre, che le obbligazioni del venditore si esauriscono con la consegna del bene specifico venduto o nell'individuazione e nella consegna del bene generico (Marzo 1999, 1240, Greco e Cottino 1981, 129).

Secondo, la condizione della cosa deve corrispondere a quella che essa aveva al momento in cui si è perfezionata la vendita (art. 1477, 1 co. c.c.). Nell'obbligo di consegnare la cosa è perciò implicito il dovere del venditore di custodire il bene con l'ordinaria diligenza. Se un'alterazione, un deperimento interviene nell'intervallo di tempo tra l'acquisto e la consegna, il venditore risponde a titolo di colpa, secondo le ordinarie regole della responsabilità contrattuale. Se invece il bene risulta carente, dopo la consegna, per cause che esistevano prima del trasferimento della proprietà, interviene la garanzia per vizi (art. 1490 c.c.) o, se ne ricorrono le circostanze, la protezione per la mancanza delle qualità promesse o essenziali (art. 1497 c.c.).

La questione della natura giuridica della consegna è controversa in dottrina. Per alcuni autori si tratterebbe di un vero e proprio atto negoziale, mentre per altri autori la consegna andrebbe qualificata come un atto in senso stretto (Bianca 1995, 359).

Giurisprudenza e dottrina chiariscono che l'obbligo di consegna consiste

nell'attribuzione della concreta disponibilità della cosa così da porre il compratore in grado di esercitare sulla stessa il diritto acquistato.

La dottrina si è lungamente divisa tra quanti ritengono che consegnare significhi attribuire il possesso (Rubino 1971, 355 e Luzzatto 1961, 282; per la differenza tra possesso e detenzione si veda: Sacco e Caterina, *Il possesso*, 2000) e coloro che, invece, sono dell'avviso che significhi attribuire al compratore la detenzione del bene (Bianca 1995, 401, Dalmartello 1957, 112). Tale questione è evidentemente legata a quella delle diverse modalità della consegna dal momento che vi sono ipotesi (che saranno esaminate nel prosieguo) in cui il compratore ha già la detenzione e deve, perciò, acquistare il possesso (*traditio brevi manu*) ed altre in cui egli acquista il possesso ma non anche la detenzione (*constituto possessorio*) (Funaioli 1961, 131).

L'obbligo di consegna può estendersi anche ad altre prestazioni, ulteriori rispetto a quella principale di trasferimento del possesso materiale, quali l'installazione e la posa in opera nel caso di compravendita di macchinari: per i giudici di legittimità, la consegna è l'atto con cui il compratore è posto nella condizione non solo di disporre materialmente della cosa trasferita nella sua proprietà, ma anche di goderla secondo la funzione e destinazione in considerazione della quale l'ha comprata. Pertanto, quando dal contratto risulta che il venditore si è obbligato a mettere a disposizione il suo personale specializzato, sia pure verso compenso da conteggiarsi a parte, per la messa in opera della macchina deve ritenersi che le parti abbiano inteso che a carico del venditore sussiste l'obbligo di provvedere al montaggio come requisito indispensabile per l'adempimento dell'obbligazione di consegnare (così: Cass. 25 luglio 1981, n. 4818, *RFI*, 1983, 105).

A tale riguardo, va sottolineato che l'art. 129, 5 co. del Codice del consumo, intervenendo sul punto, stabilisce che: "Il difetto di conformità che deriva dall'imperfetta installazione del bene di consumo è equiparato al difetto di conformità del bene quando l'installazione è compresa nel contratto di vendita ed è stata effettuata dal venditore o sotto la sua responsabilità".

La violazione dell'obbligo di consegna costituisce un inadempimento contrattuale e produce la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. ss. (Cass. 4 marzo 1981, n. 1260, *GC*, 1981, I, 2690). A tale fine, l'inadempimento dell'obbligo di consegna deve presentare tutti gli elementi richiesti dall'art. 1453 c.c. s.s. e, in particolare, la gravità prescritta dall'art. 1455 c.c.

La dottrina si è chiesta se la consegna di beni difettosi o carenti possa costituire anche un inadempimento di un'obbligazione scaturente dal contratto di vendita. La letteratura sul punto è prevalentemente negativa: "l'obbligo della consegna è propriamente quello di conferire la detenzione del bene alienato...Se la cosa non ha gli attributi previsti non è quindi l'obbligo della consegna che può ritenersi violato" (Bianca 1993, 704).

Una violazione è riscontrabile nel caso in cui il venditore consegni una cosa "altra" da quella alienata, una cosa completamente diversa da quella pattuita che, appartenendo ad un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto inadatta ad assolvere alla destinazione economico-sociale della res vendita e, quindi, a soddisfare in concreto i bisogni che determinarono l'acquirente ad effettuare l'acquisto, (Cass. 18 gennaio 2007, n. 1092, *RFI*, 2005, 5 e *I Contratti*, 2007, 655-665; Cass., 4 maggio 2005, n. 9227, *RFI*, 2005, 74).

1.1 Modalità della consegna

BIBLIOGRAFIA FERRARI 1980 - FERRERI & MUSY 2006

L'obbligazione che l'art. 1476 c.c. pone in prima evidenza, quella di trasmettere al compratore il controllo fisico del bene, è governata da una serie di norme che disciplinano, in modo dispositivo e quindi derogabile, lo svolgersi dell'atto.

Nella vendita di cose mobili da trasportare in un luogo diverso da quello in cui si trovano al momento della conclusione del contratto, l'obbligo di consegna è adempiuto, in mancanza di patto o di uso contrario, con la materiale dazione del bene al vettore e non direttamente al compratore.

“In tema di vendita di cose mobili da trasportare da un luogo all'altro, la proprietà si trasferisce al compratore al momento della consegna al vettore, e con essa si trasferiscono anche i rischi ed i pericoli cui è esposta la merce; ne consegue che i diritti nascenti dal contratto di assicurazione stipulato dal venditore (prima o dopo la consegna) non possono essere fatti valere dallo stesso venditore, bensì dall'acquirente.”
(Cass. 31 maggio 2005, n. 11585, GC, 2006, I, 385)

L'articolo 31 della convenzione di Vienna del 1980 stabilisce che la consegna sia adempiuta alternativamente a) quando il venditore trasmette (“hand over”) i beni da trasportare al primo vettore, b) quando il venditore mette a disposizione del compratore (“placing the goods at the buyer's disposal”) i beni specifici o da individuare da una determinata massa o da produrre, nel luogo in cui si trovavano o dovevano essere prodotti se al momento della conclusione del contratto le parti conoscevano tale luogo e c) quando il venditore mette a disposizione i beni nel luogo in cui il venditore aveva la sua sede d'affari al momento della stipulazione del contratto, negli altri casi (Ferrari 1980, Ferreri & Musy 2006, 184).

Recentemente le Sezioni Unite della Corte di cassazione hanno formulato alcune precisazioni relativamente al luogo della consegna nella vendita internazionale di merci

“In tema di vendita internazionale implicante trasporto di merci, luogo della consegna - ai sensi dell'art. 31, 1° comma, lett. a), convenzione di Vienna 11 aprile 1980 (resa esecutiva con la legge di autorizzazione alla ratifica 11 dicembre 1985, n. 765) - è quello nel quale i beni sono trasmessi al vettore, salvo specifica deroga pattizia in ordine alla diversa consegna rilevante ai fini della liberazione del venditore; sicché, ove la consegna delle merci al primo trasportatore perché le faccia pervenire all'acquirente debba avvenire in Italia, la giurisdizione in ordine alla controversia sull'esecuzione e sull'adempimento del contratto è devoluta al giudice italiano, a nulla rilevando che detto contratto contenga anche una pattuizione sulla destinazione finale della merce nei magazzini, all'estero, della società acquirente, trattandosi di clausola non destinata ad incidere sulla determinazione del luogo di consegna in senso giuridico”
(Cass., sez. un., 3 gennaio 2007, n. 7, *RFI*, 2007, Giurisdizione civile [3330], n. 10)

1.2 Tempo della consegna

BIBLIOGRAFIA BIANCA - FERRI 1984 - BONFANTE 1991 - LUMINOSO 2003

La disciplina speciale del contratto di vendita non prevede regole ulteriori rispetto a quelle che governano in genere l'adempimento delle prestazioni. Il termine di consegna è di regola quello stabilito dalle parti

“Il mancato godimento di immobili, per ritardo nella consegna di essi rispetto al termine pattuito nell'atto di trasferimento costituisce di per sé un danno, indipendentemente dall'uso al quale si intendeva destinare gli immobili stessi; in tal caso è quindi consentito al giudice di merito di procedere alla liquidazione del danno anzidetto sulla base del valore locativo degli immobili”
(Cass. 24 marzo 1981, n. 1702, *MGC*, 1981, I, 655)

Quando i beni sono individuati, la consegna tende a coincidere con la stipulazione del contratto (Bianca 1993, 422, Ferri 1984, 224, Bonfante 1991, 59). Nei casi di vendita ad effetti obbligatori il termine della consegna tende a coincidere con il momento in cui diventa effettivo il trasferimento della proprietà (Luminoso 2003, 132).

Le parti possono dissociare consegna e trasferimento della proprietà. In linea generale, la prestazione è infatti esigibile al momento concordato dalle parti, altrimenti è immediatamente dovuta (art. 1183 c.c.).

Le regole sull'interpretazione del contratto entrano in atto al fine di stabilire se sia stato implicitamente concordato un termine o se la volontà delle parti debba essere integrata dal riferimento agli usi, molto significativi in certe aree geografiche o in settori merceologici definiti (Bianca 1993, 421). In particolare, l'art. 1183, 1, c.c. prevede anche l'eventualità che "in virtù degli usi o per la natura della prestazione ovvero per il modo o il luogo dell'esecuzione, sia necessario un termine".

"La prestazione per la quale non è prefisso alcun termine di adempimento è immediatamente esigibile, dovendosi applicare, ai sensi dell'art. 1183 c.c., la regola secondo la quale quod sine die debetur statim debetur; ne consegue che il compratore e il venditore, in caso di mancato accordo sulle modalità di pagamento, che si risolve in una indeterminatezza del tempo dell'adempimento, devono immediatamente adempiere alle rispettive prestazioni, sicché, in tale ipotesi, la traditio e la solutio, debbono avvenire simultaneamente".

(Cass., sez. II, 16 febbraio 2006, n. 68, Obbligazioni in genere [4500], n. 28)

Per esempio, secondo la giurisprudenza, le esigenze organizzative del venditore non paiono giustificare la richiesta di fissazione di un termine, mentre merita considerazione la circostanza che il bene sia stato acquistato prima di essere assemblato o che il trasporto sia posto a carico del venditore stesso (Bianca 1993, 422).

1.3 Attuazione della consegna: il luogo dell'adempimento

BIBLIOGRAFIA CABELLA PISU 1983 - CARPINO 1984 - BOCCHINI 2002

Le modalità di attuazione delle consegna dipendono dall'oggetto su cui verte l'alienazione. I beni immobili saranno consegnati secondo procedimenti diversi dai mobili ai quali ultimi sono riservate le norme sulla vendita con trasporto (art. 1510, co. 2 c.c.).

In assenza di una specifica pattuizione (o di usi) si applicano le regole generali dettate per l'adempimento delle obbligazioni: nel caso di immobili la consegna è effettuata nel luogo in cui l'immobile si trova. Viceversa, per i beni mobili, l'art. 1510 c.c. indica come luogo di adempimento quello in cui la cosa si trovava al tempo delle vendite, se le parti ne erano a conoscenza (Cabella Pisu 1983, 6).

In caso contrario la legge prescrive come luogo di adempimento dell'obbligazione in questione il domicilio del venditore al tempo della vendita o la sede dell'impresa. Le regole dettate avendo in mente il trasferimento di cose specifiche (art. 1182 c.c.) sono ritenute estensibili "alla vendita di magazzino, di genere limitato e di cose future", nel ricorrere della condizione che sia noto il luogo in cui si trova il genus o in cui verrà ad esistenza la cosa futura (Carpino 1984, 279).

Nella vendita da piazza a piazza stipulata tra commercianti ed avente ad oggetto merci destinate al consumo, con ordinazione fatta su modulo di commissione predisposto dal rappresentante (in cui si preveda la non necessità della conferma dell'ordine da parte del venditore, con conseguente esecuzione della prestazione senza una preventiva risposta) il contratto deve ritenersi concluso, anche ai fini della competenza, territoriale, nel tempo e nel luogo in cui ha avuto inizio l'esecuzione (nella specie, con la consegna della merce al

vettore, avente, ai sensi dell'art. 1510, 2 co. c.c., effetto liberatorio per il venditore) (così: Cass., sez. II, 8 gennaio 1996, n. 52, *RFI*, 1996, Competenza civile [1420], n. 94).

I casi di maggiore rilievo riguardano però la vendita con trasporto (art. 1510, co. 2 c.c.): il codice prevede che in questa eventualità, salva diversa pattuizione o diversi usi, “il venditore si libera dall’obbligo della consegna rimettendo la cosa al vettore o allo spedizioniere”. L’interpretazione delle clausole di deroga è talvolta problematica e la giurisprudenza tende a risolvere la questione nel senso di una presunzione forte a favore della vendita con spedizione, mentre la vendita con consegna all’arrivo richiede un apposito patto contrario perché occorrono “elementi precisi e univoci atti a dimostrare la volontà di deroga” (Bocchini 2002, 20).

Per quanto concerne la vendita internazionale di merci, in assenza di specifica pattuizione delle parti, il «luogo di consegna» può essere individuato con riferimento alla convenzione delle Nazioni Unite sui contratti di compravendita internazionale di merci, adottata a Vienna in data 11 aprile 1980 che, dettando la disciplina sostanziale uniforme della vendita internazionale, si applica a prescindere dalle norme di diritto internazionale privato dei due stati contraenti le quali sono, pertanto, irrilevanti ai fini dell’individuazione della disciplina applicabile alle obbligazioni contrattuali dedotte in giudizio. A riguardo, le Sezioni Unite del Supremo Collegio si sono espresse come segue

“Nella vendita internazionale di merci, in assenza di specifica pattuizione delle parti, il luogo di consegna può essere individuato con riferimento alla convenzione di Vienna sulla vendita di cosa mobili dell’11 aprile 1980 che, dettando la disciplina sostanziale uniforme della vendita internazionale, si applica a prescindere dalle norme di diritto internazionale privato dei due Stati contraenti le quali sono, pertanto, irrilevanti ai fini dell’individuazione della disciplina applicabile alle obbligazioni contrattuali dedotte in giudizio” (Cass., sez. un., 15 febbraio 2005, n. 2983, *FI*, 2006, I, 2187)

Successivamente, le Sezioni Unite della Corte di cassazione hanno inoltre chiarito che nella vendita internazionale di merci il “luogo di consegna” rilevante per il riconoscimento della giurisdizione è quello nel quale i beni sono trasmessi al primo vettore, indipendentemente dall’indicazione del luogo di destinazione finale della merce (Cass., sez. un., 3 gennaio 2007 n. 7, *GI*, 2007, I, 1132-1136 e *GC*, I, 1624-1626).

1.4 Consegna materiale e forme simboliche di consegna

BIBLIOGRAFIA GRECO COTTINO 1981 - BIANCA 1993- BOCCHINI 2002 - LUMINOSO 2003 E 2006 - PUGLIATTI 1958 - SACCO & CATERINA 2000 - CABELLA PISU 1983

La dottrina accosta alla consegna effettiva la *traditio* simbolica (a mezzo di documenti o di strumenti di accesso come le chiavi, ecc.) o consensuale (secondo lo schema classico del costituito possessorio e della *traditio brevi manu*) (Rubino, 1971, 205, Greco Cottino 1981, 142, Luminoso 2003, 132, Chessa, 2007, 405, Cabella Pisu 1983, 6).

L’art. 1527 c.c. regola (come illustrato nella sede competente) specificamente la consegna di documenti rappresentativi della merce. Va subito sottolineata che taluni documenti legittimano il portatore alla consegna delle merci e circolano come titoli rappresentativi di beni che i contraenti possono non aver neanche mai visto (Bianca, 450; Bocchini 2002, 351). Tali questioni saranno esaminate in dettaglio a proposito delle vendite speciali, con le previsioni riguardanti polizze di carico.

La consegna è immateriale nelle due ipotesi indicate come costituito possessorio e *traditio brevi manu*. Nella seconda ipotesi la consegna materialmente intesa non si verifica poiché la cosa è già nella disponibilità del compratore, sebbene ad altro titolo, e

l'espressione "consegna consensuale" indica che l'accordo tra le parti muta l'animus da *detinendi in possidendi*. Nel costituito possessorio si assiste, viceversa, alla costituzione di un nuovo rapporto obbligatorio che giustifica il permanere della disponibilità materiale del bene presso il venditore: in questo caso, quindi, l'accordo muta l'animus da *possidendi in detinendi* (Sacco e Caterina 2000, 244, Bianca 1993, 419).

Alcune difficoltà sono emerse in relazione alle vendite nelle quali la consegna del bene non è contestuale al passaggio della proprietà. In particolare, le corti sono state chiamate a dirimere questioni relative alla qualificazione del rapporto tra venditore e bene oggetto di vendita: esiste incertezza, nel silenzio delle parti, sul fatto se la perdita della titolarità comporti il mutamento implicito del possesso in detenzione nell'interesse del compratore o se si possa ancora riconoscere un *animus possidendi* anche nel venditore il quale, spogliato della proprietà, abbia conservato il controllo materiale del bene.

La giurisprudenza in materia si è mostrata oscillante sino alla fine dello scorso decennio (in senso favorevole al costituito possessorio: Cass. 29 maggio 1981 n. 3523; in senso contrario: Cass. 18 marzo 1981 n. 1613, *GI*, 1982, I, 374, Cass. 16 dicembre 1983 n. 7419, *FI*, 1984, I, 1272, Cass. 12 marzo 1984 n. 1693, *FI*, 1984, I, 1271). La giurisprudenza propende per un accertamento caso per caso in ordine al trasferimento del possesso

"Nel negozio traslativo della proprietà o di altro diritto reale non è ravvisabile, nel caso in cui si protragga il godimento della cosa da parte dell'alienante, un costituito possessorio implicito, occorrendo indagare, caso per caso, secondo il comportamento delle parti e le clausole contrattuali che non siano di mero stile, se la continuazione da parte dell'alienante dell'esercizio del potere di fatto sulla cosa sia accompagnata dall'*animus sibi habendi* ovvero configuri una mera detenzione nomine alieno".

(Cass. 15 febbraio 1996 n. 1156, *RFI*, 1996, Possesso, n. 20 e *Notariato*, 1996, 241)

In dottrina prevale l'opinione per cui il venditore - se non è stipulato un nuovo titolo per il suo controllo del bene, ad es. una locazione o un deposito - conserva il possesso del bene (Bianca 1993, 419). Diversamente, quando il bene resta al venditore per una diversa causa, sia contrattuale che di garanzia, la consegna si considera avvenuta: il compratore non potrà più pretendere che il bene gli sia trasmesso per l'avvenuta alienazione, ma per scadenza, inadempimento, rescissione del successivo titolo che legittimava il venditore a trattenere il bene (Pugliatti 1958, 1523).

1.5 Consegna della cosa, accessori e documenti

BIBLIOGRAFIA GRECO COTTINO 1981, BIANCA 1993, LUMINOSO 2003 – RUBINO 1971 – LLUZZATTO 1961 – LUMINOSO 2003

L'obbligo di consegnare non concerne solo la cosa in senso stretto: il legislatore prevede due diverse condotte complementari. Il venditore deve consegnare – se non è diversamente pattuito - (art. 1477, 2 co., c.c.) "accessori, pertinenze e i frutti dal giorno della vendita"; inoltre, sono anche dovuti "i titoli e i documenti" relativi alla proprietà e all'uso della cosa (art. 1477, 3 co., c.c.). Entrambi i profili considerati in questo paragrafo sono oggetto di un ulteriore approfondimento nel commento all'art. 1477 c.c.

La prima indicazione (accessori, pertinenze) riprende il disposto dell'art. 818, 1, .c. secondo cui "gli atti e i rapporti che hanno oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto".

In dottrina è sorta questione rispetto alla frase finale della norma che ribadisce, in seno alla vendita, quanto già è stabilito riguardo ai beni in generale: l'art. 1477, 1, c.c. termina con la locuzione "dal giorno della vendita". In particolare, ci si chiede se se l'ultima

clausola si riferisca solo all'elemento più prossimo (es. i frutti) oppure riguardi anche i precedenti termini dell'elenco (es. pertinenze, accessori). In sostanza si è ipotizzato che il venditore debba consegnare al compratore anche pertinenze asservite al bene dopo la vendita: pensando al caso in cui il bene rimasto nel possesso dell'alienante venga arricchito di complementi nell'intervallo tra la stipulazione del contratto e la consegna, così come il bene produttivo si completa dei frutti che maturano via via (Rubino 1971, 388, Greco e Cottino 1981, 117, Luzzatto 1961, 326-327).

Va, inoltre, rilevato che, secondo alcuni autori, il venditore non potrebbe – dopo il trasferimento della proprietà - costituire nuovi vincoli pertinenziali rispetto al bene ceduto (Greco e Cottino 1981, 418). Per un altro autore, invece, il vincolo può essere anche creato da terzi (titolare di un diritto reale sul bene, art. 817, 2 co., c.c. o in casi speciali previsti dalla legislazione ad es. in materia di navigazione) e nella vendita con effetti obbligatori il venditore conserva la titolarità del bene fino al suo trasferimento (Bianca 1993, 413).

Inoltre, un autore (Bianca 1993, 436) distingue i documenti tra quelli necessari al godimento del diritto e quelli utili alla prova della titolarità. Il venditore ha il dovere di procurare i primi (anche quando non li abbia a sua disposizione immediata) al compratore, con un maggiore impegno dipendente dal fatto che per il debitore si tratta di adempiere. La giurisprudenza insiste sulla documentazione che occorre per l'uso legittimo dei mezzi a motore (es. la carta di circolazione) (Luminoso 2003, 144).

“I documenti necessari all'immatricolazione di un'autovettura, in quanto preordinati a consentirne l'uso ordinario, si pongono rispetto al bene in rapporto di complementarietà funzionale e costituiscono, pertanto, pertinenze che, ai sensi dell'art. 818 c.c., vengono ipso iure acquistate anche dal possessore in buona fede che divenga proprietario del bene principale ai sensi dell'art. 1153 c.c.

(Cass., 11 novembre 2002, n. 15810, *RFI*, 2004, I, 857; si veda anche Cass. 14 maggio 2004, n. 9207, *RFI*, 2004, 54; T. Cagliari 22 ottobre 2002, *RFI*, 2002, 55)

Inoltre, la giurisprudenza è stata spesso chiamata a pronunciarsi sui vincoli imposti su singoli beni per effetto di provvedimenti amministrativi che impongono limiti urbanistici, quanto all'abitabilità, alla salubrità, all'edificabilità ecc. del bene (Cass. 19 gennaio 2001, n. 793, *GC*, 2001, I, 1207, Cass. 17 dicembre 1999, n. 14226, *MGC*, 1999, 2565). La giurisprudenza è tornata in diverse occasioni sul tema della presenza o meno nel caso di specie del certificato di abitabilità, in particolare si legge che:

“Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poiché vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità; pertanto, il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità, o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza (nella specie, la sentenza di merito, confermata dalla suprema corte, aveva ritenuto che detto esonero non vi fosse stato, atteso che il compratore poteva nutrire la legittima aspettativa che nei sette mesi intercorrenti tra la stipula del preliminare e il tempo stabilito per la stipula del contratto definitivo, la controparte avrebbe procurato il certificato)”.

(Cass., sez. II, 26 gennaio 2006, n. 1514, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 103

Si veda, inoltre: Cass. sez. II, 22 novembre 2006, n. 24786, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 105, Cass., sez. II, 20 aprile 2006, n. 9253, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 106 e Cass., sez. II, 27 luglio 2006, n. 17140, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 107.

Su un diverso piano si collocano secondo la prassi giurisprudenziale i documenti

che servono a provare l'avvenuto trasferimento della proprietà per la cui consegna si chiama a conforto il principio di buona fede nell'esecuzione delle obbligazioni (art. 1175 e art. 1375 c.c.): l'esempio più evidente consiste nella necessità di documentazione per procedere alla trascrizione che garantirà all'acquirente la prevalenza su eventuali altri compratori dal medesimo dante causa (Cass. 6 settembre 2000, n. 11756, *Danno e resp.*, 2001, 270; Cass., 22 febbraio 2000, n. 1960, *RFI*, 2000, 67; Cass., 24 febbraio 1995, n. 2135, *GI*, 1995, I, 1, 1652).

“A norma dell'art. 1477 c.c. il venditore di un autoveicolo è tenuto a consegnare al compratore i titoli e i documenti relativi alla proprietà ed all'uso del bene venduto dei quali abbia il possesso, ovvero l'obbligo di formazione o di recupero presso terzi detentori (carta o libretto di circolazione, foglio complementare e dichiarazione autenticata di vendita); la violazione di tale obbligo comporta la risoluzione del contratto in danno del venditore anche quando sia limitata alla mancata consegna dei documenti attinenti alla piena disponibilità del veicolo (titolo di vendita, dichiarazione autenticata di vendita e foglio complementare), importando un rilevante intralcio alla circolazione del bene e, quindi, una grave menomazione del diritto di disporre cioè di un aspetto essenziale del diritto di proprietà”.
(Cass., 24 febbraio 1995, n. 2135, *GI*, 1995, I, 1, 1652).

2. L'obbligo di trasferimento del diritto

LEGISLAZIONE. c.c. 1477, 1453, 1455, 1464, 1479, 1480, 1482-1484, 1489, 1490, 1492, 1497

BIBLIOGRAFIA RUBINO 1971 - BIANCA 1995 - GRECO & COTTINO 1981

Come accennato in apertura, il principio del consenso traslativo è stato introdotto nel Code Napoléon e, quindi, nel codice italiano del 1865 (art. 1125 c.c.) ed è stato ribadito nel codice del 1942 (Bianca 1995, 5, Sirena, 2007, 385 ss.). L'accoglimento nel nostro ordinamento del principio del consenso traslativo consente di includere la vendita tra i contratti ad effetti reali rispetto ai quali il consenso produce non soltanto la conclusione del negozio, ma anche l'immediato trasferimento in capo all'acquirente.

La dottrina discute se tale principio sia convenzionalmente derogabile e alcuni autori ritengono che sia consentito alle parti di stipulare un contratto che rinvii il trasferimento del diritto ad un successivo negozio traslativo di esecuzione del primo (in tal senso Rubino 1971, 458, Bianca 1995, 89-91, Greco e Cottino, 1981, 435).

La giurisprudenza è intervenuta sul caso in cui le parti pattuiscono di rinviare l'effetto traslativo della vendita di un bene immobile, conclusa per scrittura privata, alla stipulazione dell'atto pubblico, precisando che tale clausola non esclude “il carattere definitivo” della vendita, ma le attribuisce effetti meramente obbligatori. L'atto pubblico costituisce solo un atto rappresentativo della volontà espressa nella vendita già conclusa e non la manifestazione di una nuova volontà negoziale.

“La clausola che differisce gli effetti di una scrittura privata di compravendita (nella specie, di un bene immobile) alla data della prevista stipulazione dell'atto pubblico non esclude il carattere definitivo della vendita, ma le attribuisce effetti meramente obbligatori, costituendo il successivo atto pubblico solo un atto riproduttivo in cui le dichiarazioni delle parti assumono valore storico-rappresentativo (della volontà espressa nella vendita già conclusa) e non manifestazione di una nuova volontà negoziale.”
(Cass. 20 aprile 1994, n. 3741, *RFI*, 1994, 31).

Vi sono, poi, alcune ipotesi nelle quali il trasferimento della proprietà non avviene immediatamente, ma è rinviato ad un momento successivo rispetto alla conclusione del contratto. Tali fattispecie, che sono indicate sotto la dicitura “vendita obbligatoria”, si

caratterizzano per la presenza in capo al venditore dell'obbligazione di fare acquistare la proprietà della cosa o il diritto al compratore (art. 1476, co. 2 c.c.). Si tratta, in particolare, alle fattispecie di vendita di cosa generica, di vendita di cosa altrui, di vendita di cosa futura, di vendita alternativa: ipotesi tutte illustrate più ampiamente in relazione agli articoli pertinenti. In tali casi, il trasferimento del diritto è rinviato ad un momento successivo alla conclusione del contratto in attesa del verificarsi di un evento non ancora realizzatosi al momento della stipulazione - consistente nella scelta ad opera del compratore, nell'acquisto della titolarità della cosa da parte del venditore, nella venuta ad esistenza del bene (Cass. 18 febbraio 1999, n. 1371, *RFI*, 1999, 43).

Un autore sottolinea che quando l'individuazione del bene compravenduto avvenga contemporaneamente alla consegna, quindi più tardi che negli altri modi previsti dall'art. 1378, il compratore ha diritto di accertarsi se l'esemplare o gli esemplari proposti dal venditore appartengono al genere pattuito, se sono in buono stato, se presentano le qualità dovute, e se rispondono al dovuto grado di qualità. Viceversa, se il compratore accetta l'individuazione, la sua protezione si condensa nell'accesso ai rimedi per i vizi o i difetti di qualità essenziali secondo le modalità fissate dagli artt. 1490 ss. : avvenuta la individuazione l'obbligazione da generica si trasforma in specifica (Rubino 1971, 402).

E' dibattuto in dottrina se il compratore - che si renda conto, dopo l'individuazione, dei difetti dei beni - possa pretendere la sostituzione, sia pure entro i termini e con gli oneri di denuncia fissati per l'esercizio della garanzia per vizi occulti (per un quadro delle posizioni dottrinali, Ferreri e Musy 2006, 185 e ss.).

La giurisprudenza di legittimità ha affermato che la vendita di cose generiche è ammissibile anche rispetto agli immobili, relativamente al *genus limitatum* costituito dal complesso di un determinato fondo (Cass., 29 marzo 2006, n. 7279, *RFI*, 2006, 99. Si veda, inoltre: Cass. 23 marzo 2005 n. 5757 (*RFI*, 2005, Vendita, 83; *Contr*, 2005, 47; *RN* 2004, 1535).

Per quanto concerne la vendita di cosa futura, occorre rilevare che, nel 2007, la Corte di cassazione ha precisato che

“Il contratto preliminare di vendita di cosa futura ha come contenuto soltanto la stipulazione di un successivo contratto definitivo e costituisce, pertanto, un contratto in formazione produttivo, dal momento in cui si perfeziona, di semplici effetti obbligatori preliminari, distinguendosi dal contratto di vendita di cosa futura che si perfeziona ab initio ed attribuisce lo *ius ad habendam rem* nel momento in cui la cosa venga ad esistenza; ne consegue che, accertata la sussistenza di un contratto preliminare di vendita di cosa futura, nel caso di fallimento del promittente venditore anche quando il promissario acquirente abbia già proposto domanda giudiziale per l'adempimento in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c. ed abbia, inoltre, trascritto la domanda stessa, resta impregiudicata per il curatore intervenuto - ai sensi dell'art. 72 r.d. n. 267 del 1942 (c.d.l.fall.) - la facoltà di dare esecuzione al contratto, oppure (come nel caso di specie) di chiederne lo scioglimento”

(Cass. 1 marzo 2007, n. 4888, *RFI*, 2007, 11; in senso conforme 10 agosto 2006, n. 18129, *RFI*, 2006, 102).

3. L'obbligo di garanzia

LEGISLAZIONE c.c. 1453, 1455, 1464, 1479, 1480, 1482-1484, 1489, 1490, 1492, 1497

BIBLIOGRAFIA GORLA 1959 E 1931 - FERRERI E MUSY 2006 - LUMINOSO 2003A, B - RUBINO 1952 - CARBONI E BALLORIANI 2007 - AMADIO 2001 - TERRANOVA 2007 - RUBINO 1971 - GALGANO 1993

L'art. 1476 c.c. pone in capo al venditore l'obbligo di garantire il compratore per l'evizione e i vizi della cosa. Il terzo comma dell'articolo 1476 c.c. ha posto agli interpreti il problema dei rapporti tra garanzia (artt. 1478-1497 c.c.) e obbligazione (artt. 1453 e ss. c.c.)

e occorre rilevare che tale rapporto non ha ad oggi trovato una soluzione univoca e appagante (Gorla 1937, 121, Luminoso 2003b, 159, Rubino, 1952, 505).

Anche la nozione di “garanzia” è stata oggetto di contrasti in dottrina: secondo alcuni essa è sinonimo di “assicurazione contro un evento pregiudizievole futuro e incerto” (es. l’evizione o la presenza di vizi nella cosa) (Gorla, 1937, 88), per altri escludono invece che garanzia sia equivalente a assicurazione richiamando il profilo strettamente tecnico-giuridico (per gli opportuni riferimenti Carboni e Balloriani, 2007, 993).

Secondo la giurisprudenza, la garanzia - sia quella per evizione (art. 1483 c.c. s.s.) che quella per vizi della cosa (artt. 1490-1497 c.c.) - ha la funzione di eliminare lo squilibrio delle prestazioni determinato dall’inadempimento del venditore. Pertanto, 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 (Cass., sez. II, 22 giugno 2006, n. 14431, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 61).

Il complesso dei rimedi di cui agli artt. 1490-1497 c.c. (indicato sotto la dicitura “garanzia per i vizi della cosa venduta”) è da tempo oggetto di attenta riflessione dottrinale (Gorla, 1959, 875). Nel caso in cui la cosa alienata risulti affetta da vizi, ossia da imperfezioni materiali che diminuiscano in modo apprezzabile il valore del bene ovvero lo rendano inidoneo all’uso cui è destinato e sempreché i vizi siano preesistenti alla conclusione del negozio o comunque siano preesistenti le cause degli stessi, il compratore può domandare, alternativamente, o la risoluzione del contratto (azione redibitoria) oppure la riduzione del prezzo (azione estimatoria o *quanti minoris*). Se però la cosa consegnata è perita a causa dei vizi il compratore può solo chiedere la risoluzione; diversamente, se il perimento della cosa è dovuto a caso fortuito, a colpa del compratore o quando la stessa sia stata da questi alienata o trasformata, la possibilità di risolvere il contratto è sempre preclusa, ma ciò non esclude la possibilità di esperire l’azione di riduzione. (Terranova 2007, 1081-1082). Il Supremo Collegio ha recentemente precisato che il rimedio della garanzia per vizi, apprestato dall’art. 1490 c.c. a tutela del compratore, opera anche nell’ipotesi di vendita di cosa futura (Cass., sez. II, 7 marzo 2007, n. 5202, 2007, *RFI*, Vendita [6990], n. 12).

Mentre la garanzia per i vizi della cosa venduta garantisce il compratore dall’inesattezza dell’attribuzione traslativa dovuta a vizi intrinseci della cosa venduta, la garanzia per evizione (art. 1483 c.c. ss.) tutela il compratore dall’evento della perdita totale, o parziale, del diritto acquistato o della cosa che ne è stata l’oggetto, per effetto di una causa o di un vincolo preesistente che consentono il vittorioso intervento espropriativo o rivendicativo del terzo (Bianca, 1993, 748, Rubino, 1971, 534, Luminoso, 2003a, 170, Galgano, 1993, 491, Carboni e Balloriani, 2007, 1059 ss.). I giudici di legittimità hanno precisato che gli effetti della garanzia per evizione conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato, che, facendo venire meno la ragione giustificatrice della controprestazione, altera l’equilibrio del sinallagma funzionale e fa sorgere la necessità di porvi rimedio con il ripristino della situazione economica dell’acquirente anteriore all’acquisto; ne consegue che, ai fini della responsabilità dell’alienante, è irrilevante che l’acquirente abbia avuto conoscenza della possibile causa dell’evizione (Cass., sez. III, 2 aprile 1996, n. 3020, in *Arch. locazioni*, 1997, 94). In particolare,

“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. 18 ottobre 2005, n. 20165, RFI, 2005, 57)

Il Supremo Collegio si è espresso sottolineando che l'impegno, assunto dal venditore, di eliminare i vizi della cosa venduta non dà vita, di per sé, ad una nuova obbligazione, sostitutiva dell'originaria obbligazione di garanzia (per la cui estinzione è necessario un accordo delle parti, espresso o per facta concludentia, a ciò rivolto), ma si sostanzia in un riconoscimento del debito, interruttivo della prescrizione (Cass., sez. un., 21-06-2005, n. 13294, *FI*, 2006, I, 2423, nota di Lanotte, *GI*, 2006, 29, *VN*, 2005, 1550, *GC*, 2005, I, 2955, *Contr.* 2006, 565, nota di Capilli, *RDC*, 2006, II, 469, nota Camilleri).

Diversamente da quanto previsto nell'art. 1476 c.c., le norme della convenzione di Vienna del 1980 per la vendita internazionale di beni mobili pongono a carico del venditore l'obbligazione di "consegnare i beni", di "trasferirne la proprietà e rilasciare tutti i documenti relativi ad essi", "alle condizioni previste dal contratto e dalla presente convenzione" (Ferreri e Musy 2006, 185 ss.). Quindi, la disciplina internazionale non menziona la "garanzia contro l'evizione e i vizi della cosa". In tale sede, le qualità (fisiche e giuridiche) dei beni vengono in rilievo all'interno dell'obbligo di consegna: il venditore deve "consegnare beni della quantità, qualità e tipo richiesti dal contratto" (art. 35), il venditore deve consegnare "beni liberi da ogni diritto o pretesa di terzi" (art. 41).

Una soluzione analoga a quella della convenzione di Vienna è accolta nel testo della direttiva 99/44/CE (Di Majo, 2002, 1 e ss.) e in sede di recepimento nell'art. 1519-ter: "Il venditore ha l'obbligo di consegnare al compratore beni conformi al contratto di vendita" (art. 129 del codice del consumo).

La dottrina discute se dalla disposizione in esame possa derivare fra gli obblighi del venditore anche quello di consegnare cose esenti da vizi (De Cristofaro 2000, 47). E' peraltro osservabile l'impossibilità logica per il venditore di assumere un'obbligazione di conformità del bene a certi standards (medi o specificati all'atto dell'accordo) (Mengoni 1953, I, 15).

Nella vendita di genere il venditore può implicitamente promettere di scegliere oculatamente il bene da trasmettere, in modo che corrisponda alle qualità medie del genere cui appartiene (e anche se non lo promette è la legge a imporglielo): una volta però che l'individuazione sia avvenuta secondo i modi stabiliti o "d'accordo" con l'acquirente, questa promessa si considera esaurita (Gorla 1959, 138).

Alcuni autori vedono nel consenso del venditore alla vendita al consumatore un patto implicito, imposto dalla legge, con cui il venditore promette di fare qualcosa nell'eventualità che i beni risultino inferiori alle aspettative: e precisamente promette di sostituire o riparare il bene (se possibile) oppure di restituire in parte o integralmente il prezzo pagato (nel caso di azione estimatoria o di risoluzione del contratto). Questa promessa implicita, imposta e inderogabile (art. 1519 octies c.c.), accedrebbe alla promessa implicita di consegnare ecc.. Una parte della dottrina sottolinea che, già in precedenza, alcune modifiche al regime ordinario erano state contemplate dalla letteratura e avallate dalla giurisprudenza nel caso di vendita effettuata dal fabbricante della cosa e, più in generale, nella vendita "di impresa" (Luminoso 2003b, 285, Amadio 2001, 882).

Amadio G.

2001 *Difetto di conformità e tutele sinallagmatiche*, in *Riv. dir. civ.*, 882 ss.

- Bandiera F.M.
2005 *L'effetto traslativo*, in Buonocore V. e Luminoso A., *Codice della vendita*, Giuffrè, Milano, 350-351.
- Bianca M.
1995 *Il principio del consenso traslativo*, *Diritto privato*, I, *Il trasferimento delle proprietà*, Cedam, Padova, 5 ss.
- Bianca M.
1993 *La vendita e la permuta*, in *Tratt. di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Utet, Torino
- Bocchini F.
2002 *La vendita tra piazze diverse di beni di consumo*, in *Riv. dir. civ.*, II, 1 ss.
- Bonfante G.
1991 *Il contratto di vendita*, in *Tratt. dir. commerciale*, diretto da F. Galgano, Cedam, Padova
- Borrione M.
2007 *Obbligazioni e disciplina della vendita*, in P. Cendon, *Il diritto privato nella giurisprudenza, Compravendita e figure collegate*, I, Cedam, Padova, 367-386
- Cabella Pisu L.
1983 *Garanzia e responsabilità nelle vendite commerciali*, Giuffrè, Milano
- 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
- Carpino B.
1984 *La vendita di cose mobili*, in *Tratt. dir. priv.*, a cura di P. Rescigno, Utet, Torino
- Dalmartello A.
1957 *Consegna (Diritto Civile)*, in *Noviss. Dig. It.*, IV, Utet, Torino, 112 ss.
- De Cristofaro G.
2000 *Difetto di conformità al contratto e diritti del consumatore, L'ordinamento italiano e la direttiva 99/44/CE sulla vendita e le garanzie dei beni di consumo*, Cedam, Padova, 47ss.
- Di Majo A.
2002 *Garanzia e inadempimento nella vendita di beni di consumo, Europa e dir. priv.*, 1 ss.
- Ferrari F.
1980 *La vendita internazionale: applicabilità ed applicazioni della Convenzione di Vienna*, Cedam, Padova
- Ferri G.B.
1984 *La vendita in genere*, in *Tratt. dir. priv.*, a cura di P. Rescigno, Utet, Torino
- Ferri S., Musy A. M.

- 2006 *La vendita*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da Sacco, Utet, Torino
- Funaioli C.A.
1961 *Consegna*, in *Enciclopedia del Diritto*, IX, Giuffré, Milano
- Galgano F.
1993 *Vendita (dir. priv.)*, in *Enciclopedia del Diritto*, XLVI, Giuffré, Milano
- Gorla G.
1937 *La compravendita e la permuta*, Tratt. Vassalli, Utet, Torino
- Gorla G.
1959 *Azione redibitoria*, in *Enciclopedia del Diritto*, Giuffré, Milano
- Greco P.
1952 *La compravendita*, Giuffré, Milano
- Greco P., Cottino G.
1981 *Della vendita*, in *Commentario al codice civile*, a cura di Scialoja Branca, Zanichelli, Bologna-Roma
- Luminoso A.
2003a *La compravendita*, Utet, Torino
- Luminoso A.
2003b *Le garanzie nella vendita dei beni di consumo*, in M. Bin, A. Luminoso, *Trattato di diritto comm. e dir. pub. econ.*, a cura di F. Galgano, Padova, Cedam
- Luminoso A.
2006 *La vendita e i contratti di alienazione (Relazione al convegno per il cinquantenario della Rivista sul tema: Il diritto delle obbligazioni e dei contratti: verso una riforma?, Treviso, 23-25 marzo 2006)*, in *Riv. dir. civ.*, 2006, 299-327
- 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.
- Marzo G.
1999 *La Consegna*, in AA. VV., *La vendita*, a cura di Marino Bin, Vol. I, Collana «I grandi orientamenti della giurisprudenza civile e commerciale», Cedam, Padova, 1240 ss.
- Pugliatti S.
1958 *Alienazione*, in *Enciclopedia del diritto*, Giuffré, Milano
- Rubino D.
1971 *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu Messineo, Mengoni*, Giuffré, Milano

Sacco R. De Nova G.
2004 *Il contratto*, Utet, Torino

Sacco R. Caterina R.
2000 *Il possesso*, in *Trattato di diritto civile e commerciale A. Cicu e F. Messineo*, Giuffrè, Milano

Sirena P.
2007 *L'effetto traslativo*, in D. Valentino, *I contratti di vendita, Tratt. dei contratti*, diretto da P. Rescigno, E. Gabrielli, tomo primo, 385-464

Terranova C.
2007 *La garanzia per vizi e difetti di qualità della cosa venduta*, in D. Valentino, *I contratti di vendita, Tratt. dei contratti*, diretto da P. Rescigno, E. Gabrielli, tomo secondo, 1081-1162

Ugas A.P.
2002 *Il negozio giuridico come fonte di qualificazione e disciplina di fatti*, Giappichelli, Torino

Consegna della cosa.

“La cosa deve essere consegnata nello stato in cui si trovava al momento della vendita. Salvo diversa volontà delle parti, la cosa deve essere consegnata insieme agli accessori, le pertinenze e i frutti dal giorno della vendita. Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all’uso della cosa venduta”.

IMPORTANZA ●● – Norma dotata di rilievo pratico, in quanto funzionale (insieme con il trasferimento del diritto) rispetto al pieno soddisfacimento dell’interesse del compratore.

CONTENUTO - La norma specifica l’obbligazione di consegnare con particolare riferimento alla consegna delle pertinenze, degli accessori e dei titoli e documenti relativi alla cosa venduta.

FONTI E SISTEMA -

Norme codicistiche correlate: 1476, 1453, 1455, 1464, 1479, 1480, 1482-1484, 1489, 1490, 1492, 1497.

d. lg. 6 settembre 2005, n. 206 (codice del consumo)

Conv. Vienna sulla vendita internazionale di merci, 11 aprile 1980, rat. con l. 11 dicembre 1985, n. 765, artt. 30 ss.

QUESTIONI PRINCIPALI - Consegna dei titoli e dei documenti

APPLICAZIONI - La giurisprudenza si è soffermata sulla consegna dei documenti relativi alla cosa venduta, con particolare attenzione al certificato di abitabilità nella vendita di immobili ad uso abitativo.

GIURISPRUDENZA ESSENZIALE

Cass., sez. II, 17-06-1997, n. 5394, (RFI, 1997, *Vendita* [6990], n. 94)

“Il venditore deve trasferire al compratore non soltanto la proprietà ed il possesso giuridico, ma anche il possesso reale o di fatto del bene venduto; né l’inadempimento a tale obbligo è esclusa dal fatto che l’acquirente fosse a conoscenza al momento della conclusione del contratto di una occupazione in atto del bene compravenduto”.

Cass., sez. II, 17 gennaio 2003, n. 634, (*Arch. locazioni*, 2003, 318 ss.)

“Gli accessori pertinenziali di un bene immobile devono ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell’atto di compravendita, essendo necessaria un’espressa volontà contraria per escluderli (nella fattispecie si lamentava la mancata menzione, nell’atto di ratifica della promessa di vendita del rappresentante senza poteri, della cantinola e del box dell’unità immobiliare oggetto del preliminare di vendita)”.

Cass. 31 maggio 2005, n. 11585 (GC, 2006, I, 385) - “In tema di vendita di cose mobili da trasportare da un luogo all’altro, la proprietà si trasferisce al compratore al momento della consegna al vettore, e con essa si trasferiscono anche i rischi ed i pericoli cui è esposta la merce; ne consegue che i diritti nascenti dal contratto di assicurazione stipulato dal venditore (prima o dopo la consegna) non possono essere fatti valere dallo stesso venditore, bensì dall’acquirente.”

Cass., 11 novembre 2002, n. 15810 (FI, 2004, I, 857) - “I documenti necessari all’immatricolazione di un’autovettura, in quanto preordinati a consentirne l’uso ordinario, si pongono rispetto al bene in rapporto di complementarietà funzionale e costituiscono, pertanto, pertinenze che, ai sensi dell’art. 818 c.c., vengono ipso iure acquistate anche dal possessore in buona fede che divenga proprietario del bene principale ai sensi dell’art. 1153 c.c.”

Cass. 26 gennaio 2006, n. 1514 (RFI, 2006, Vendita [6990], n. 103). Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poiché vale a incidere sull’attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità; pertanto, il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell’art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell’abitabilità, o esonerato comunque il venditore dall’obbligo di ottenere la relativa licenza (nella specie, la sentenza di merito, confermata dalla suprema corte, aveva ritenuto che detto esonero non vi fosse stato, atteso che il compratore poteva nutrire la legittima aspettativa che nei sette mesi intercorrenti tra la stipula del preliminare e il tempo stabilito per la stipula del contratto definitivo, la controparte avrebbe procurato il certificato).

Cass., 22 febbraio 1999, n. 1472, (RFI, 1999, Vendita [6990], n. 50)

“Ai sensi dell’art. 1477, 3° comma, c.c., il venditore di un bene iscritto in pubblici registri è tenuto a consegnare al compratore i titoli ed i documenti relativi alla proprietà ed all’uso del bene venduto dei quali abbia il possesso ovvero è obbligato a recuperarli presso eventuali terzi detentori; la violazione di tale obbligo comporta la risoluzione del contratto in danno del venditore, in quanto determina un rilevante intralcio alla circolazione del bene e, quindi, una grave menomazione del diritto di disporre”.

Cass., 22 febbraio 2000, n. 1960 (RFI, 2000, Vendita [6990], n. 37) “In caso di vendite successive dello stesso bene, qualora uno dei venditori venga meno al proprio obbligo primario, nascente dalla disposizione dell’art. 1477 c.c., di consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà ed all’uso della cosa venduta, il danno si ripercuote su tutta la serie dei trasferimenti successivi, nonostante l’autonomia dei singoli contratti, e il contraente in buona fede è legittimato a chiedere il risarcimento nei confronti del primo venditore inadempiente, sulla base dei rapporti obbligatori di garanzia che legano a catena i vari contraenti”.

Sommario 1. La consegna della cosa - 2. La consegna degli accessori, pertinenze e frutti - 3. La consegna di titoli e documenti

1. La consegna della cosa

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1453, 1455, 1464, 1479, 1480, 1482-1484, 1489, 1490, 1492, 1497

BIBLIOGRAFIA BISCONTINI E MARUCCI 2007 - FUNAIOLI 1942 - DALMARTELLO 1950 - GORLA 1937 - LUZZATTO 1961 - BIANCA 1993 - GRECO COTTINO 1981 - UGAS 2002 - BONFANTE 1991 - CHESSA 2007 - RUBINO 1971 - MARZO 1999

La consegna, insieme al trasferimento del diritto, concorre a realizzare pienamente il soddisfacimento dell’interesse del compratore. Per un inquadramento generale di tale obbligazione si rinvia a quanto illustrato nel commento all’art. 1476, 1 co., c.c.

La dottrina prevalente ritiene che la consegna consista nell’attribuzione della concreta disponibilità della cosa finalizzata al conseguimento del possesso in capo al compratore (Rubino 1971, 469). Inizialmente, la giurisprudenza ha evitato di attribuire un significato specifico alla consegna rilevando, soprattutto, la necessaria complementarietà dell’obbligo di trasferire il potere di fatto sulla cosa in capo al compratore rispetto al trasferimento del diritto in favore di quest’ultimo (Cass. 17 ottobre 1961 n. 2190, Cass. 9 aprile 1964 n. 823, FP, 1964, I, 1257). Successivamente, la Corte di cassazione è intervenuta

con due sentenze richiamando espressamente l'obbligo del venditore di trasferire all'acquirente il possesso reale o di fatto sul bene venduto (Cass. 27 aprile 1991 n. 4650).

“Il venditore deve trasferire al compratore non soltanto la proprietà ed il possesso giuridico, ma anche il possesso reale o di fatto del bene venduto; né l'inadempienza a tale obbligo è esclusa dal fatto che l'acquirente fosse a conoscenza al momento della conclusione del contratto di una occupazione in atto del bene compravenduto”.

(Cass., sez. II, 17-06-1997, n. 5394, *RFI*, 1997, Vendita [6990], n. 94)

Va rilevato che, in applicazione dell'art. 1189 c.c., la Corte di cassazione ha stabilito che la consegna in favore di una persona diversa dal compratore libera il venditore qualora quest'ultimo sia convinto, per errore scusabile, che il soggetto al quale la cosa è stata consegnata abbia ricevuto una specifica autorizzazione dall'acquirente (Cass. 9 giugno 1986 n. 3814).

La natura giuridica della consegna è da tempo discussa in dottrina. Per alcuni autori la consegna consiste in vero e proprio atto negoziale (Dalmartello 1950, 181), per altri autori essa va invece qualificata come un atto in senso stretto (Funaioli 1942, 213). La struttura di tale atto è controversa nell'ambito di coloro che sostengono la teoria dell'atto giuridico in senso stretto: atto complesso formato da due atti unilaterali distinti, ossia la consegna e la ricezione (Gorla 1937, 78) e atto complesso diseguale per la prevalenza della messa a disposizione della cosa (Luzzatto 1961, 286).

L'oggetto della consegna è la cosa compravenduta che deve essere consegnata nello stato in cui si trovava al momento della vendita (art. 1477, 1, c.c.). La giurisprudenza precisa in merito che nella vendita con riserva della proprietà il momento rilevante è la conclusione del contratto, anche se l'effetto traslativo non si è verificato (Cass. 19 luglio 1985 n. 4266), mentre nella vendita di cosa generica deve aversi riguardo esclusivamente al momento della individuazione delle cosa (Cass. 24 aprile 1982 n. 2548, Bonfante 1991, 59).

Il termine della consegna è di regola quello stabilito dalle parti (Cass. 24 marzo 1981, n. 1702, *MGC*, 1981, I, 655) e in mancanza di una espressa previsione trova applicazione l'art. 1183 c.c. (i.e. la prestazione è immediatamente esigibile a meno che, considerando gli usi o le modalità della prestazione, non si renda necessario un termine che in quel caso verrà fissato dal giudice) (Bianca 1993, 420). La Corte di cassazione ha ribadito non solo l'assoluta irrilevanza delle pattuizioni in ordine al tempo di esecuzione della consegna rispetto al perfezionamento del contratto di vendita, ma anche ammesso la facoltà di provare per testimoni il patto relativo alla data fissata per la consegna dell'immobile, non costituendo esso un elemento essenziale della vendita per il quale sia prescritta la forma ad substantiam (Cass. 13 ottobre 1982 n. 5290).

Per i beni mobili la consegna deve effettuarsi nel luogo in cui la cosa si trovava al momento della vendita se le parti ne erano a conoscenza ovvero nel luogo dove il venditore aveva il suo domicilio o la sede dell'impresa, mentre per gli immobili la consegna avviene nel luogo in cui essi si trovano o presso il domicilio del venditore (vendita simbolica). La giurisprudenza ha risolto un caso relativo alla vendita di un macchinario individuando nello stabilimento dell'acquirente il luogo della consegna del bene dopo aver accertato l'obbligo in capo al venditore di provvedere al montaggio della cosa venduta (Cass. 25 luglio 1981 n. 4818) (Chessa 2007, 404, Marzo 1999, 1240).

Occorre infatti ricordare che la consegna può avere luogo con diverse modalità indicate in dottrina: si può trattare di una consegna effettiva (i.e. uno spostamento materiale della cosa), simbolica (i.e. il trasferimento di un oggetto diverso da quello venduto, es. chiavi e documenti) e consensuale (i.e. costituito possessorio e traditio brevi manu) (Rubino 1971, 205, Luminoso 2003, 192). Il costituito possessorio implica la costituzione di un

nuovo rapporto obbligatorio che giustifica il permanere della disponibilità materiale del bene presso il venditore, mentre nella traditio brevi manu la consegna materialmente intesa non si verifica poiché la cosa è già nella disponibilità del compratore, sebbene ad altro titolo; a riguardo, può accadere che, prodottosi l'effetto traslativo, il venditore non abbia ancora adempiuto l'obbligazione di consegnare, avendo la disponibilità del bene. La dottrina (Bianca 1993, 419, Luminoso 2003, 132, Greco e Cottino 1981, 114) si è chiesta se in tal caso il venditore sia un detentore o un possessore e la giurisprudenza, pur con alcune oscillazioni (Cass. 29 maggio 1981 n. 3523, *MGC*, 1981, 1235), risolve il problema proponendo un accertamento caso per caso in ordine al trasferimento del possesso (Cass. 18 aprile 2003 n. 6331, Cass. 24 giugno 1994 n. 6095, Cass. 21 dicembre 1993 n. 12621, Cass. 16 dicembre 1983 n. 7419)

“Nel negozio traslativo della proprietà o di altro diritto reale non è ravvisabile, nel caso in cui si protragga il godimento della cosa da parte dell'alienante, un costituito possessorio implicito, occorrendo indagare, caso per caso, secondo il comportamento delle parti e le clausole contrattuali che non siano di mero stile, se la continuazione da parte dell'alienante dell'esercizio del potere di fatto sulla cosa sia accompagnata dall'*animus sibi habendi* ovvero configuri una mera detenzione nomine alieno”.

(Cass. 15 febbraio 1996 n. 1156, *RFI*, 1996, *Possesso*, n. 20 e *Notariato*, 1996, 241)

Il Supremo Collegio, attribuendo alla regola di cui all'art. 1477 c.c. una carattere dispositivo, ha previsto che, in assenza di una espressa pattuizione, il bene dovrà essere consegnato nello stato di fatto pattuito (Cass. 6 maggio 1987 n. 4195). Di conseguenza, qualora il venditore abbia assunto l'obbligo di consegnare l'immobile libero, l'inadempimento del venditore non è escluso neppure ove l'acquirente fosse a conoscenza al momento della conclusione del contratto di una occupazione in atto del bene compravenduto (Cass. 17 giugno 1997 n. 5394; Cass. 19 febbraio 1986 n. 1024).

Inoltre, la Corte di cassazione ha precisato che, qualora il venditore abbia assunto specificamente l'obbligo di fare cessare il rapporto di locazione esistente ed abbia collegato l'adempimento di quella obbligazione al pagamento del prezzo, l'acquirente può legittimamente rifiutarsi di pagare il residuo corrispettivo dovuto al venditore finché quest'ultimo non provveda a rendere l'immobile libero da persone e sgombero da cose (Cass. 6 maggio 1987 n. 419).

L'art. 1477, 1, c.c. disciplina l'obbligazione di consegna introducendo il riferimento allo “stato reale del bene al momento della vendita”. Tale riferimento va interpretato, secondo un autore, non solo come criterio per determinare la prestazione (qualitativa e quantitativa) della consegna, ma anche come indice per la individuazione dell'impegno traslativo dell'alienante (Bianca 1993, 408).

Il venditore ha un obbligo di custodia (art. 1177 c.c.) dal momento della conclusione del contratto fino alla consegna. La giurisprudenza ha stabilito che tale obbligo (coincidente con quello in capo al depositario) nasce automaticamente senza la preventiva stipulazione di un apposito contratto di deposito e permane fino al momento dell'acquisto della disponibilità di fatto sulla cosa da parte dell'acquirente. Nell'ipotesi di vendita di cose di genere tale obbligazione nasce dal momento dell'individuazione (Cass. 9 luglio 2003, n. 10770, *MGC*, 2003, 1627; Cass. 26 marzo 2001 n. 4344, *MGC*, 2001, 586).

Il venditore deve osservare l'obbligo di custodia nei limiti dell'ordinaria diligenza adottando tutte le cautele necessarie ad evitare che la cosa perisca o si deteriori (Bianca 1993, 409; Rubino 1971, 495).

La corretta esecuzione della prestazione di consegna è dunque collegata all'adempimento dell'obbligo accessorio di custodia che vincola il venditore fino all'ordinaria diligenza, criterio che assurge a parametro di valutazione dell'esatta esecuzione

della prestazione medesima e pertanto della responsabilità.

Nel caso in esame trova applicazione l'art. 1218 c.c. dal momento che il venditore può sottrarsi alla responsabilità dimostrando che l'inadempimento non è a lui imputabile perché, nonostante egli abbia agito con la diligenza dovuta, non è stato possibile evitare determinati eventi (es. distruzione, smarrimento, sottrazione del bene) (Ferri 1984, 226).

Diversamente, l'inadempimento imputabile al venditore giustifica il ricorso a diversi rimedi contrattuali a seconda dell'interesse del compratore per cui, nel caso di mancata consegna, egli può scegliere se agire per l'esecuzione in forma specifica o per la risoluzione.

Nel caso di inesatto adempimento (es. quando il bene presenti dei vizi sopravvenuti a causa di custodia negligente) trova applicazione l'art. 1492 c.c. e, perciò, il compratore ha la facoltà di scegliere se chiedere la risoluzione oppure la riduzione del prezzo, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Una parte della dottrina (Luzzatto 1961, 351) sottolinea che il compratore ha l'obbligo di ricevere il bene e, qualora egli rifiuti ingiustificatamente di riceverlo, il venditore può mettere in mora. Altri autori sollevano invece delle perplessità sulla possibilità di ricomprendere tra le obbligazioni del compratore anche quella di ritirare il bene acquistato (Bianca 1993, 405).

In ogni caso, la procedura di messa in mora del compratore non esime il venditore dall'obbligo di custodia dal momento che egli è tenuto al deposito del bene nelle forme previste dalla legge per la liberazione del debitore in generale (art. 1210 c.c. ss.). Il compratore, ovvero il creditore costituito in mora (art. 1218 c.c.), è tenuto a risarcire i danni al venditore che, quindi, assume le vesti di creditore rispetto all'obbligazione risarcitoria vantando un pieno diritto all'esatta attuazione del rapporto obbligatorio.

Occorre poi rilevare che le parti possono concordare un frazionamento dell'esecuzione dell'obbligo di consegna accompagnato (o meno) dal pagamento dilazionato del prezzo. In teoria, è pacifico che la vendita a consegne ripartite è caratterizzata dalla natura unitaria della prestazione: questa è solo distribuita lungo un arco temporale protratto e quindi scandita in spezzoni singoli (Greco Cottino 1981, 155, Ugas 2002, 277).

Per la giurisprudenza, nella vendita a consegne ripartite, l'oggetto della prestazione va sempre considerato unitario, anche se per convenienza dell'una o dell'altra parte è possibile, o anche convenuto, che diverse porzioni o quantità di esso vengano consegnate in tempi diversi (Cass. 2 luglio 1991 n. 4291). Nella somministrazione invece si riscontrano varie successive prestazioni che possono avere contenuto omogeneo con scadenze periodiche (Greco e Cottino 1981, 156, Bonfante 1991, par. 14).

Tradotta in pratica la linea di demarcazione tracciata in via teorica si rivela meno netta: esistono infatti contratti di somministrazione a tempo determinato in cui l'entità della prestazione complessiva è già fissata in anticipo ed esistono per altro verso contratti presentati come vendite in cui la prestazione è scandita lungo un arco di tempo esteso, magari anche accompagnate da clausole che consentono al compratore di indicare l'entità di ciascuna consegna (Bonfante 1991, par. 14, nota 33). Un autore consiglia di procedere all'interpretazione caso per caso, tenendo in considerazione la diversità di esigenze manifestate dai contraenti: riflettendo sul fatto che la vendita mira a soddisfare un'esigenza unitaria del compratore, mentre la somministrazione corrisponde ad una protratta richiesta del destinatario della prestazione, duratura nel tempo (Bianca 1993, 428-429).

2. La consegna di accessori, pertinenze e frutti

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1453, 1455, 1464, 1479, 1480, 1482-1484, 1489, 1490, 1492, 1497

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

L'obbligo di consegnare non concerne solo la cosa in senso stretto: il legislatore prevede due diverse condotte complementari. Il venditore deve consegnare, se non è diversamente pattuito, "accessori, pertinenze e i frutti dal giorno della vendita" (art. 1477, 2, c.c.).

Tale disposizione normativa è una applicazione della regola di cui all'art. 818 c.c. relativamente alle pertinenze, ovvero quei beni, destinati in modo durevole all'ornamento o al servizio di un altro bene, che seguono gli atti o rapporti giuridici della cosa principale, se non è diversamente stabilito (es. Cass. 9 dicembre 1985, n. 6180, *GC*, 1986, 1044). La giurisprudenza considera necessari per l'esistenza del rapporto pertinenziale due elementi: uno di carattere oggettivo, ossia il rapporto funzionale tra i due beni, e uno di carattere soggettivo rappresentato dalla volontà effettiva di destinazione da parte degli aventi diritto (titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati (Cass. 10 maggio 1996, n. 4392, *Arch. Locazioni*, 1996, 720; Cass. 27 gennaio 1986, n. 515, *MGC*, 1986, 161).

Il Supremo Collegio ha precisato in relazione alla vendita di beni immobili che

"Gli accessori pertinenziali di un bene immobile devono ritenersi compresi nel suo trasferimento, anche nel caso di mancata indicazione nell'atto di compravendita, essendo necessaria un'espressa volontà contraria per escluderli (nella fattispecie si lamentava la mancata menzione, nell'atto di ratifica della promessa di vendita del rappresentante senza poteri, della cantinola e del box dell'unità immobiliare oggetto del preliminare di vendita)".

(Cass., sez. II, 17 gennaio 2003, n. 634, *Arch. locazioni*, 2003, 318 ss.)

Diversamente, gli accessori, non presentando né il vincolo di durevole destinazione, né essendo legati stabilmente alla cosa principale, non possono formare oggetto di atti separati rispetto alla cosa principale (Cass. 14 maggio 1983, n. 3313, *MGC*, 1983, 1177 dove si legge che una cosa può definirsi accessoria rispetto ad un'altra principale solo quando la prima è parte integrante della seconda, in modo da non potersi le due cose separare senza che ne derivi l'alterazione dell'essenza e della funzione dell'insieme).

Si tratta cioè di categorie distinte ma soggette alla medesima regola dal momento che il venditore deve consegnare la cosa unitamente alle pertinenze e agli accessori esistenti al momento della vendita.

L'inciso "dal giorno della vendita" ha sollevato una controversia in dottrina che si è domandata se il venditore sia tenuto a consegnare anche le pertinenze e gli accessori aggiunti dopo la conclusione del contratto. In senso affermativo ha risposto chi ritiene che tale inciso, vista la sua posizione di chiusura del comma, si riferisca non solo ai frutti ma anche agli accessori e alle pertinenze che quindi dovranno essere rimessi al compratore, anche se costituiti dopo la conclusione del contratto e fino alla consegna (Rubino 1971, 388).

Questa tesi letterale è stata però oggetto di critiche: alcuni ritengono, ad esempio, che tale inciso vada riferito solo ai frutti in quanto indicativo di un *dies a quo* e non anche agli accessori e alle pertinenze (Greco e Cottino 1981, 117); altri (la dottrina prevalente) sottolineano che il venditore, al momento dello scambio dei consensi, perde la qualità di proprietario e che pertanto viene meno una delle caratteristiche essenziali per la costituzione del vincolo pertinenziale (Luzzatto 1961, 326-327; Greco Cottino 1981, 117). Una autorevole dottrina si discosta da queste critiche rilevando che l'ordinamento ammette pertinenze create da un soggetto che non è il proprietario e che esistono ipotesi in cui

L'effetto traslativo della proprietà è differito nel tempo e dove quindi il venditore sarebbe sicuramente in grado di creare vincoli pertinenziali (Bianca 1993, 413).

A riguardo, la giurisprudenza ha precisato che in virtù degli artt. 817 e 818 c.c. la relazione pertinenziale fra due beni, sorta per volontà del titolare della cosa principale, determina automaticamente l'estensione alla pertinenza degli effetti degli atti aventi ad oggetto il bene principale, sempreché il rapporto strumentale non sia cessato anteriormente all'atto concernente la cosa principale ovvero da questo risulti espressamente la volontà del proprietario di escludere la pertinenza come oggetto dell'atto medesimo (Cass. 5 ottobre 1983 n. 5790).

Giurisprudenza costante conferma, inoltre, che il venditore è tenuto a consegnare le pertinenze e gli accessori esistenti al momento della conclusione del contratto (Ferri 1984, 223, Bianca 1993, 414, Luminoso 2003, 31).

“In base al combinato disposto degli artt. 817 e 818 c.c. la relazione pertinenziale fra due cose, sorta per effetto della volontà del proprietario o del titolare di un diritto reale sulla cosa principale, determina automaticamente l'estensione alla pertinenza degli effetti degli atti o rapporti giuridici aventi ad oggetto la cosa principale, salvo che il rapporto strumentale sia cessato anteriormente all'atto concernente la cosa principale, ovvero da questo risulti espressamente la volontà del proprietario di escludere la pertinenza come oggetto dello stesso; pertanto, qualora, il compratore agisca ex art. 1477 c.c. nei confronti del venditore per la consegna della cosa che egli assume costituire pertinenza della cosa principale oggetto della compravendita, ed il venditore neghi in toto l'esistenza di un nesso pertinenziale o ne deduca la cessazione in data anteriore alla conclusione della compravendita medesima, l'onere probatorio si ripartisce nel senso che l'attore è tenuto a provare la nascita del rapporto pertinenziale, e non anche la sua protrazione fino al momento della conclusione della vendita, mentre al convenuto spetta provare la cessazione, avvenuta medio tempore di tale rapporto”.

(Cass. 5 ottobre 1983, n. 5790, *MGC*, 1983, 2031)

Un autore (Bianca 1993, 414) suggerisce che il compratore non potrà mai pretendere rispetto all'atto di vendita la consegna di pertinenze e accessori aggiunti dal venditore successivamente allo stesso perché ciò darebbe luogo ad una ipotesi di ingiustificato arricchimento. Il venditore è, a sua volta, libero di rimuovere tali opere qualora ciò non arrechi danno alla cosa principale e non può esigere, in caso contrario, un rimborso dal compratore che non è obbligato a ricevere pertinenze o accessori apportati dopo la stipulazione dell'atto, potendo anzi chiedere che le stesse siano eliminate a spese del venditore (Rubino, 218). Il compratore, che sia interessato a trattenere tali opere, dovrà corrispondere al venditore una somma di denaro secondo il regime dei miglioramenti e delle addizioni proprio della locazione (artt. 1592 c.c. e 1593 c.c.).

In ogni caso, la consegna da parte del venditore di un bene in uno stato difforme rispetto a quello che aveva al momento della stipulazione costituisce un inadempimento e il compratore può agire per la risoluzione (Cass. 30 luglio 2004, n. 14586, *MGC*, 2004, 1877).

Venendo ora all'obbligo di consegna dei frutti, un autore ha osservato che la norma di cui all'art. 1477, 2 co., c.c. presuppone che essi appartengano al compratore nel senso che questo, alla consegna, è già titolare del diritto di godimento (Bianca 1993, 416). Lo stesso autore distingue l'ipotesi di consegna precedente al trasferimento del diritto, in cui il compratore ha già diritto ai frutti della cosa, dalla fattispecie in cui il momento della consegna è rinviato successivamente al trasferimento del diritto (in tal caso, infatti, il venditore conserva il godimento dei frutti).

L'obbligo di conservare i frutti, che grava sul venditore, non deve essere inteso come una semplice attività di vigilanza, ma può implicare anche un'attività di gestione finalizzata alla conservazione, sempreché tale attività non determini un sacrificio apprezzabile (Bianca 1993, 416).

3. La consegna di titoli e documenti

LEGISLAZIONE c.c. 1476, 1453, 1455, 1464, 1479, 1480, 1482-1484, 1489, 1490, 1492, 1497

BIBLIOGRAFIA BIANCA 1993 - RUBINO 1971 - LUZZATTO 1961 - FERRI 1984 - LUMINOSO 2003 - GRECO E COTTINO 1981

L'art. 1477, 3, c.c. pone a carico del venditore l'obbligo di consegnare all'acquirente i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta. In proposito, la giurisprudenza della Corte di cassazione ha avuto occasione di rilevare che la norma si riferisce all'uso fattuale del bene venduto e non già all'uso secondo diritto. In particolare, il Supremo Collegio ha escluso che il venditore dell'azienda sia tenuto a consegnare il certificato di prevenzione degli incendi purché il documento sia stato richiesto dall'alienante all'autorità competente (Cass. 18 giugno 1991 n. 6882, Cass. 16 ottobre 1991 n. 10915). Vi sono tuttavia alcune sentenze di segno opposto che propendono per la consegna dei documenti relativi all'uso secondo diritto (Cass. 13 luglio 1981 n. 4557, *GC*, 1981, I, 2900).

La dottrina si interroga sul valore da attribuire ai documenti contemplati nella norma in questione. Secondo un autore i documenti contemplati nell'art. 1477, 3, c.c. non sono riferibili al prodursi dell'effetto traslativo, né possono essere considerati come strumenti di esecuzione della prestazione di consegna. Essi configurano veri e propri accessori della cosa principale, oggetto del contratto di compravendita (Bianca, 1993, 436). Altri autori rilevano che "l'obbligazione che ha per oggetto principale la cosa si estende non soltanto ai suoi accessori materiali, ma altresì ai documenti relativi alla cosa medesima, nonché al diritto trasmesso su di essa" (Rubino 1971, 394, Luzzatto 1961, 334, Ferri 1984, 225, Luminoso 2003, 133). Da tale considerazione (i.e. quella di considerare la consegna dei documenti come un obbligo accessorio) deriva che i documenti dovranno essere consegnati all'acquirente contestualmente alla consegna del bene medesimo e pertanto la disciplina relativa al tempo e al luogo dell'adempimento discenderà da quella pattuita per la cosa principale (artt. 1183 e 1182 c.c.). Nello stesso senso, la giurisprudenza secondo la quale l'azione contrattuale ai sensi dell'art. 1477 c.c. è soggetta all'ordinaria prescrizione decennale e non alla prescrizione breve di un anno stabilita per l'azione di garanzia per vizi occulti o mancanza di qualità essenziali (Cass. 27 luglio 1988 n. 4786, *RGI*, 1988, voce Vendita, 64).

La formulazione dell'art. 1477, 3 co., c.c. è alquanto ampia e la dottrina si è chiesta quali documenti debbano essere oggetto di consegna. A riguardo, un autore ha affermato che l'ampiezza di tale nozione dovrebbe consentire l'applicazione della disciplina in esame al maggiore numero possibile di titoli o documenti che possono ritenersi indispensabili per il migliore uso della cosa venduta (Rubino 1971, 394). Nella categoria dei documenti si ritiene necessario introdurre una distinzione tra quelli necessari al godimento del diritto e quelli utili alla prova della titolarità (Bianca 1993, 617).

Il venditore ha il dovere di procurare i primi (anche quando non li abbia a sua disposizione immediata) al compratore, con un maggiore impegno dipendente dal fatto che per il debitore si tratta di adempiere. In questo caso, il venditore ha il dovere di recuperare detti documenti e di metterli a disposizione dell'acquirente.

“Ai sensi dell'art. 1477, 3° comma, c.c., il venditore di un bene iscritto in pubblici registri è tenuto a consegnare al compratore i titoli ed i documenti relativi alla proprietà ed all'uso del bene venduto dei quali abbia il possesso ovvero è obbligato a recuperarli presso eventuali terzi detentori; la violazione di tale obbligo

comporta la risoluzione del contratto in danno del venditore, in quanto determina un rilevante intralcio alla circolazione del bene e, quindi, una grave menomazione del diritto di disporre”.
(Cass., 22 febbraio 1999, n. 1472, RFI, 1999, Vendita [6990], n. 50)

La giurisprudenza accoglie la tesi secondo la quale la mancata consegna della documentazione necessaria comporta la risoluzione del contratto: colui che non abbia potuto adempiere per non aver a propria volta ricevuto la consegna ha diritto di ricorso verso il proprio dante causa per il risarcimento dei danni subiti (Trib. Cagliari 14 settembre 2001, n. 2153, in *Riv. giur. sarda*, 2002, 1, 416; Cass. sez. II civ. 6 settembre 2000, n. 11756, in *Danno e resp.*, 2001, 270, Cass., 22 febbraio 2000, n. 1960, (banca dati juris data) e Cass., 24 febbraio 1995, n. 2135 (ivi)).

Il venditore è poi tenuto alla formazione dei documenti non ancora esistenti attraverso il compimento di eventuali operazioni strumentali o preliminari all’acquisizione degli stessi (es. eventuali autorizzazioni amministrative non ancora rilasciate) (Bianca 1993, 436, Rubino 1971, 396). La dottrina sottolinea che tale obbligo discende non solo al dovere di consegna, ma al più generale dovere di mettere il compratore in grado di esercitare la titolarità conseguita.

Va sottolineato che la giurisprudenza si è ripetutamente pronunciata sui vincoli imposti su singoli beni per effetto di provvedimenti amministrativi che impongono limiti urbanistici, relativi all’abitabilità, alla salubrità, all’edificabilità ecc. del bene (Cass. 19 gennaio 2001, n. 793, *GC*, 2001, I, 1207, Cass. 17 dicembre 1999, n. 14226, *MGC*, 1999, 2565).

Per quanto concerne la licenza edilizia, il Supremo Collegio ha recentemente precisato che, nella compravendita di costruzione realizzata in difformità dalla suddetta licenza, non è ravvisabile un vizio della cosa ma trova applicazione l’art. 1489 c.c., sempre che detta difformità non sia stata dichiarata nel contratto o, comunque, non sia conosciuta dal compratore al tempo dell’acquisto, ed altresì persista il potere repressivo della p.a., tanto da determinare deprezzamento o minore commerciabilità dell’immobile. Secondo i giudici di legittimità in mancanza di tali condizioni, non è possibile riconoscere all’acquirente la facoltà di chiedere la riduzione del prezzo (Cass., sez. I, 28 febbraio 2007, n. 4786, *RFI*, 2007, Vendita [6990], n. 9).

Una particolare attenzione è stata, inoltre, dedicata alla consegna del certificato di abitabilità nella vendita degli immobili ad uso abitativo

“Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poiché vale a incidere sull’attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità; pertanto, il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell’art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell’abitabilità, o esonerato comunque il venditore dall’obbligo di ottenere la relativa licenza (nella specie, la sentenza di merito, confermata dalla suprema corte, aveva ritenuto che detto esonero non vi fosse stato, atteso che il compratore poteva nutrire la legittima aspettativa che nei sette mesi intercorrenti tra la stipula del preliminare e il tempo stabilito per la stipula del contratto definitivo, la controparte avrebbe procurato il certificato)”.

(Cass., sez. II, 26 gennaio 2006, n. 1514, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 103. Inoltre: Cass. 11 aprile 2006 n. 8409, *Danno e resp.*, 2007, commento di G. Guerreschi, Cass., 20 aprile 2006, n. 9253, *RFI*, 2006, 9253).

In precedenza, la Corte di cassazione aveva stabilito che a seguito dell’omessa consegna del certificato di abitabilità da parte del venditore-costruttore, l’acquirente doveva limitarsi ad agire per il risarcimento del danno nei confronti del proprio dante causa, *dovendosi escludere* lo strumento della risoluzione del contratto per consegna di aliud pro alio in considerazione

del fatto che la mancanza del documento non determina il venir meno della conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie (Cass. 3 luglio 2000 n. 8880, Cass. 19 luglio 1999 n. 7681, *MGC*, 1999, 1669, Cass. 29 maggio 1995 n. 6036, *MGC*, 1995, 1108, Cass. 6 dicembre 1984, n. 6403, *Riv. Giur. Edil.*, 1985, I, 213). Il Supremo Collegio commisurava il deprezzamento del bene venduto senza certificato di abitabilità alle spese presuntivamente necessarie per il compimento degli adempimenti sufficienti ad ottenere tale documento (Cass. 15 maggio 2003 n. 7529, *I Contratti*, 2003, 1117).

Il Supremo Collegio ha inoltre stabilito che l'obbligo di consegnare il certificato di abitabilità spetta al venditore anche se questi non è il costruttore dell'immobile (Cass. 5 novembre 1992 n. 11980).

Nello stesso periodo il Supremo Collegio ha inoltre rilevato che

“Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la mancata consegna della licenza di abitabilità impone una indagine tendente ad accertare la causa effettiva di tale situazione, posto che il suo omesso rilascio può dipendere da molteplici cause, quali una grave violazione urbanistica, la necessità di interventi edilizi oppure dall'esistenza di meri impedimenti o ritardi burocratici che non attengono alla oggettiva attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale; pertanto l'eventuale relativo inadempimento del venditore può assumere connotazioni di diversa gravità senza necessariamente esser tale da dare luogo a risoluzione del contratto (nella specie la suprema corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ravvisato una ipotesi di consegna di aliud pro alio in relazione alla circostanza che il rilascio del certificato, di cui l'immobile mancava, avrebbe comportato la ristrutturazione completa del tetto, con una spesa pari a trenta milioni di lire, equivalente a quasi la metà del prezzo di vendita dell'immobile)”.
(Cass. sez. II, 22 novembre 2006, n. 24786, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 105)

Si veda, inoltre: Cass., sez. II, 20 aprile 2006, n. 9253, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 106, Cass., sez. II, 27 luglio 2006, n. 17140, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 107 e Cass., sez. III, 11 aprile 2006, n. 8409, in *Danno e resp.*, 2007, 52-59.

Secondo la prassi giurisprudenziale su un diverso piano si collocano i documenti che servono a provare l'avvenuto trasferimento della proprietà per la cui consegna si chiama a conforto il principio di buona fede nell'esecuzione delle obbligazioni (art. 1175 e art. 1375 c.c.): l'esempio più evidente consiste nella necessità di documentazione per procedere alla trascrizione che garantirà all'acquirente la prevalenza su eventuali altri compratori dal medesimo dante causa (Cass. 6 settembre 2000, n. 11756, *Danno e resp.*, 2001, 270, Cass., 22 febbraio 2000, n. 1960, *RFI*, 2000, 67, Cass., 24 febbraio 1995, n. 2135, *GI*, 1995, I, 1, 1652). (Luminoso 2003, 134).

La dottrina (Greco e Cottino 1981, 126) e la giurisprudenza concordano e attribuiscono carattere derogabile alla disposizione in esame. A riguardo, va ricordato che la Corte di cassazione non ritiene sufficiente *la sola conoscenza* da parte del compratore del mancato rilascio della licenza di abitabilità al momento della stipulazione del contratto di compravendita di un immobile destinato ad abitazione, ma richiede una *rinuncia* da parte di quest'ultimo (Cass. 10 giugno 1991, n. 6576, *RFI*, 1992, Vendita [6990], n. 88). Ne consegue inoltre che le parti possono rendere più gravoso l'obbligo di consegna dei documenti in capo al venditore, anche oltre i limiti imposti dalla normativa in esame.

E' importante rilevare che la giurisprudenza di merito ha esteso l'obbligo in esame anche alle ipotesi di contratto preliminare, affermando il diritto del promissario acquirente ad ottenere la consegna dei documenti anche precedentemente alla stipulazione del definitivo (Tribunale di Verbania, 5 maggio 1989, *GM*, 1990, 740). Detta giurisprudenza è stata indi seguita dalla Corte di cassazione che, mutando orientamento (Cass. 13 giugno 1975 n. 2379, *GI*, 1977, I, 533), ha riconosciuto in capo al promettente venditore il dovere

di consegnare i documenti attestanti la titolarità del diritto e la libertà da vincoli del bene oggetto dell'alienazione (Cass. 19 dicembre 2000 n. 15969, *MGC*, 2000, 2625, Cass. 22 settembre 2000 n. 12556, *MGC*, 2000, 1981, Cass. 3 luglio 2000 n. 8880, *MGC*, 2000, 1482).

“In tema di promessa di vendita, qualora il contratto preliminare preveda espressamente che il saldo del prezzo debba essere corrisposto dal promissario acquirente (non alla stipula del definitivo ma) alla consegna dell'appartamento, e tale consegna sia prevista in data anteriore rispetto a quella fissata per la redazione dell'atto pubblico, rientra tra le obbligazioni gravanti sul promittente venditore anche quella di allegare il certificato di abitabilità dell'immobile contestualmente alla consegna dell'appartamento (e non anche in sede di stipula dell'atto definitivo), stante il nesso sinallagmatico che lega la prestazione del promissario acquirente (versamento del prezzo) e quella dello stesso promittente venditore (consegna della cosa con contestuale messa a disposizione dei documenti relativi alla proprietà ed all'uso della cosa negoziata, tra cui appunto il certificato di abitabilità, indispensabile alla piena realizzazione della funzione socio-economica del contratto)”. (Cass., sez. II, 16 giugno 2006, n. 13969, *RFI*, 2006, Vendita [6990], n. 108)

La dottrina discute sul fondamento di tale obbligo rinvenendolo ora nel generale dovere di correttezza e di buona fede nell'esecuzione del contratto (artt. 1175 e 1375 c.c.) (Bianca 1993, 437, Luminoso 2003, 134), ora nello stesso disposto di cui all'art. 1477, ultimo comma, c.c. sulla base del fatto che la caratteristica essenziale della documentazione ivi richiamata sarebbe pur sempre quella di garantire una prova dello “stato giuridico o materiale” della cosa venduta. (Rubino 1971, 395). La dottrina è discorde anche in relazione ai rimedi di cui dispone l'acquirente in caso di inadempimento dell'obbligo di consegna dei documenti. Alcuni autori escludono che tale inadempimento possa dare luogo alla risoluzione del contratto in quanto i documenti in esame non costituiscono un requisito di efficacia per l'acquisto del diritto, né per il libero esercizio dello stesso, sempre che non ne derivi un pregiudizio al trasferimento della proprietà o della disponibilità della cosa (Greco e Cottino 1981, 126). Altri ammettono invece il rimedio risolutorio per quei documenti che devono costantemente accompagnare l'utilizzazione della cosa ed il cui possesso risulta perciò essenziale per il pieno utilizzo della stessa (Bianca 1993, 440).

La giurisprudenza insiste, ad esempio, sulla documentazione (i.e. carta di circolazione e foglio complementare) che occorre per l'uso legittimo dei mezzi a motore (la carta di circolazione) (Luminoso 2003, 144). L'inadempimento dell'obbligo di consegna relativo ai documenti necessari per la circolazione produce, secondo la giurisprudenza, la risoluzione del contratto di compravendita (Cass. 5 novembre 1992, 11980, *RFI*, 1992, voce Vendita, 89). Tale orientamento trova applicazione tanto in relazione ai documenti attinenti alla piena disponibilità del veicolo (es. foglio complementare o dichiarazione autentica di vendita) quanto in relazione ai documenti definitivi dell'automezzo, essendo insufficiente la consegna di una carta di circolazione provvisoria (Cass. 15 marzo 2000 n. 2989). Il Supremo Collegio ha, inoltre, ritenuto che l'ultimo acquirente in buona fede è legittimato a domandare il risarcimento del danno nei confronti del primo venditore inadempiente (Cass. 19 febbraio 2002 n. 2395; Cass. 22 febbraio 2000 n. 1960).

“I documenti necessari all'immatricolazione di un'autovettura, in quanto preordinati a consentirne l'uso ordinario, si pongono rispetto al bene in rapporto di complementarietà funzionale e costituiscono, pertanto, pertinenze che, ai sensi dell'art. 818 c.c., vengono ipso iure acquistate anche dal possessore in buona fede che divenga proprietario del bene principale ai sensi dell'art. 1153 c.c. (Cass., 11 novembre 2002, n. 15810, *FI*, 2004, I, 857; si veda anche Cass. 14 maggio 2004, n. 9207, *RFI*, 2004, 54; T. Cagliari 22 ottobre 2002, *RFI*, 2002, 55)

Si registra, inoltre, una copiosa casistica giurisprudenziale a proposito dell'obbligo di consegnare i documenti relativi agli immobili. Si distingue tra documenti necessari per

l'esercizio del diritto alienato, documenti probatori per il trasferimento e documentazione attestante la titolarità originaria del diritto alienato (Luminoso 2003, 133). Il venditore deve provvedere alla consegna dei primi e, ove necessario, attivarsi per ottenerli (Luzzatto, 388), mentre è tenuto alla consegna dei secondi e i terzi secondo il generale principio di correttezza che le parti devono osservare ai fini della formazione di tale documentazione (Luminoso 2003, 134).

L'orientamento della giurisprudenza e della dottrina circa la consegna dei documenti trova applicazione anche con riferimento alle vendite a catena. In particolare la Corte di cassazione riconosce all'acquirente una azione diretta contro l'alienante ma anche, in via surrogatoria, nei confronti dei danti causa dello stesso al fine di ottenere la documentazione.

“In caso di vendite successive dello stesso bene, qualora uno dei venditori venga meno al proprio obbligo primario, nascente dalla disposizione dell'art. 1477 c.c., di consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà ed all'uso della cosa venduta, il danno si ripercuote su tutta la serie dei trasferimenti successivi, nonostante l'autonomia dei singoli contratti, e il contraente in buona fede è legittimato a chiedere il risarcimento nei confronti del primo venditore inadempiente, sulla base dei rapporti obbligatori di garanzia che legano a catena i vari contraenti”.

(Cass., 22 febbraio 2000, n. 1960, RFI, 2000, Vendita [6990], n. 37)

Inoltre, nell'alienazione di titoli di credito l'alienante, oltre al dovere principale di consegna del titolo, ha anche l'ulteriore obbligo di far conseguire all'acquirente la legittimazione cartolare al fine di consentirgli di usare il suo diritto (Luminoso 2003, 134). In caso di inadempimento dell'obbligazione in questione, il compratore, oltre ai rimedi generali della risoluzione e dell'eccezione di inadempimento per mancata consegna del titolo, può ricorrere all'esecuzione forzata in forma specifica ai sensi dell'art. 2930 c.c. qualora il titolo si trovi presso l'alienante o terzi (Bianca 1993, 446).

A fini di completezza occorre ricordare l'entrata in vigore del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2007 (“Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.”, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 61 del 12 marzo 2008). In caso di vendita immobiliare, il provvedimento richiede al venditore di presentare alcuni documenti relativi agli impianti (prevedendo poi all'articolo 15 la sanzione amministrativa di importo compreso tra mille e 10mila euro). In particolare, il Decreto prevede che l'atto di vendita immobiliare deve portare in allegato, salvo espressi patti contrari, la “dichiarazione di conformità” dell'impianto alla normativa tecnica oppure, per gli impianti già costruiti, una “dichiarazione di rispondenza” dell'impianto alle norme di sicurezza (articolo 13 - Documentazione). Entrambe le dichiarazioni devono essere redatte da un tecnico abilitato. Per un approfondimento su tale aspetto si rinvia a quanto illustrato in relazione alla vendita immobiliare.

Bianca C. M.

1993 *La vendita e la permuta*, in *Tratt. di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, VII, 1, Utet, Torino

Borrione M.

2007 *Obbligazioni e disciplina della vendita*, in Cendon P., *Il diritto privato nella giurisprudenza, Compravendita e figure collegate*, I, Cedam, Padova, pp. 367-386.

- Biscontini G., Marucci B.
2007 *La consegna*, in D. Valentino, *I contratti di vendita*, *Tratt. dei contratti*, diretto da P. Rescigno, E. Gabrielli, tomo secondo, pp. 795-836
- Bonfante G.
1991 *Il contratto di vendita*, in *Tratt. dir. commerciale*, diretto da F. Galgano, Cedam, Padova
- Cabella Pisu L.
1983 *Garanzia e responsabilità nelle vendite commerciali*, Giuffrè, Milano
- Chessa C.
2005 *Consegna della cosa* in V. Buonocore e A. Luminoso, *Codice della vendita*, Giuffrè, Milano, 404-413
- Dalmartello A.
1950 *La consegna della cosa*, Giuffrè, Milano
- Ferreri S., Musy A. M.
2006 *La vendita*, in *Tratt. dir. civ.*, diretto da Sacco, Utet, Torino
- Ferri G.B.
1984 *La vendita in genere*, in *Tratt. dir. priv.*, a cura di P. Rescigno, Utet, Torino
- Funaioli C.A.
1942 *La tradizione*, Cedam, Padova
- Gorla G.
1937 *La compravendita*, 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
- Marzo G.
1999 *La Consegna*, in AA. VV., *La vendita*, a cura di Marino Bin, Vol. I, I grandi orientamenti della giurisprudenza civile e commerciale, Cedam, Padova, 1240 ss.
- Rubino D.
1971 *La compravendita*, in *Trattato Cicu Messineo, Mengoni*, Giuffrè, Milano
- Ugas A.P.
2002 *Il negozio giuridico come fonte di qualificazione e disciplina di fatti*, Giappichelli, Torino