

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FERRARA
DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA

DIRITTO CIVILE II
(OBBLIGAZIONI E CONTRATTI)

A.A. 2026/27

PROF. GIOVANNI DE CRISTOFARO

DISPENZA PER GLI STUDENTI FREQUENTANTI

Sommario

LEZIONE N. 1 - VENDITA E ALTRI TIPI CONTRATTUALI	3
LEZIONE N. 2 - FORMAZIONE DELL'ACCORDO CONTRATTUALE DI COMPRAVENDITA.....	19
LEZIONE N. 3 - CODICE DEL CONSUMO E CONTRATTI A DISTANZA E FUORI DAI LOCALI COMMERCIALI	27
LEZIONE N. 4 - FORMA DEL CONTRATTO DI VENDITA.....	42
LEZIONE N. 5 - INVALIDITA URBANISTICHE	52
LEZIONE N. 6 - TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA E PASSAGGIO DEL RISCHIO	68
LEZIONE N. 7 - VENDITA DI COSA FUTURA E GENERICA	72
LEZIONE N. 8 - VENDITA DI COSA ALTRUI O AFFETTA DA VIZI GIURIDICI	77
LEZIONE N. 9 - OBBLIGAZIONE DI CONSEGNA	87
LEZIONE N. 10 - VIZI MANCANZA DI QUALITA E <i>ALIUD PRO ALIO</i> NEL CODICE CIVILE	92
LEZIONE N. 11 - GARANZIE CONVENZIONALI.....	107
LEZIONE N. 12 - ART. 1669 CODICE CIVILE.....	111
LEZIONE N. 13 - VENDITE MOBILIARI B-TO-C E DIFETTO DI CONFORMITÀ	117
LEZIONE N. 14 - PAGAMENTO DEL PREZZO	126
LEZIONE N. 15 - RISERVA DI PROPRIETA E COLLEGAMENTO NEGOZIALE NELLA VENDITA FINANZIATA DA TERZI.....	145
LEZIONE N. 16 - CONTRATTO PRELIMINARE IN GENERALE	157
LEZIONE N. 17 - TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE.....	174
LEZIONE N. 18 - PRELIMINARE DI VENDITA DI EDIFICI IN COSTRUZIONE.....	181

LEZIONE N. 1 - VENDITA E ALTRI TIPI
CONTRATTUALI

LIBRO IV - Delle obbligazioni

TITOLO III Dei singoli contratti

Capo I Della vendita

Sezione I Disposizioni generali

Art. 1470. Nozione.

La vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo.

Capo III Della permuta

Art. 1552. Nozione.

La permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro.

Capo V Della somministrazione

Art. 1559. Nozione.

La somministrazione è il contratto con il quale una parte si obbliga, verso corrispettivo di un prezzo, a eseguire, a favore dell'altra, prestazioni periodiche o continuative di cose.

Capo VI Della locazione

Sezione I Disposizioni generali

Art. 1571. Nozione.

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

Art. 1526. Risoluzione del contratto.

Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno.

Qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità, il giudice secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta.

La stessa disposizione si applica nel caso in cui il contratto sia configurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti.

Capo VII Dell'appalto

Art. 1655. Nozione.

L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di una opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.

Libro Quinto Del lavoro

Titolo III Del lavoro autonomo

Capo I Disposizioni generali

Art. 2222. Contratto d'opera.

Quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente, si applicano le norme di questo capo, salvo che il rapporto abbia una disciplina particolare nel libro IV.

Art. 2223. Prestazione della materia.

Le disposizioni di questo capo si osservano anche se la materia è fornita dal prestatore d'opera, purché le parti non abbiano avuto prevalentemente in considerazione la materia, nel qual caso si applicano le norme sulla vendita.

Libro Secondo Delle successioni

Titolo V Delle donazioni

Capo I Disposizioni generali

Art. 769.

Definizione.

La donazione è il contratto col quale, per spirito di liberalità, una parte arricchisce l'altra, disponendo a favore di questa di un suo diritto o assumendo verso la stessa un'obbligazione.

Art. 809.

Norme sulle donazioni applicabili ad altri atti di liberalità.

Le liberalità, anche se risultano da atti diversi da quelli previsti dall'articolo 769, sono soggette alle stesse norme che regolano la revocazione delle donazioni per causa d'ingratitude e per sopravvenienza di figli nonché a quelle sulla riduzione delle donazioni per integrare la quota dovuta ai legittimari.

Questa disposizione non si applica alle liberalità previste dal secondo comma dell'articolo 770 e a quelle che a norma dell'articolo 742 non sono soggette a collazione.

LEASING

LEGGE 4 agosto 2017, n. 124 - Legge annuale per il mercato e la concorrenza

ART. 1

136. Per **locazione finanziaria** si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo.

137. Costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i *leasing* immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria.

138. In caso di risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore ai sensi del comma 137, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore a norma del periodo precedente.

139. Ai fini di cui al comma 138, il concedente procede alla vendita o ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati. Quando non è possibile far riferimento ai predetti valori, procede alla vendita sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti di comune accordo nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto o, in caso di mancato accordo nel predetto termine, da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che

può esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro dieci giorni dal ricevimento della predetta comunicazione. Il perito è indipendente quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio. Nella procedura di vendita o ricollocazione il concedente si attiene a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile, con obbligo di informazione dell'utilizzatore.

LEGGE 28 dicembre 2015, n. 208

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016).

76. Con il **contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale**, la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.

77. All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria si applica l'articolo 67, terzo comma, lettera a), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

78. In caso di **risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore**, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente. Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene, di cui al periodo precedente, la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.

79. Per il contratto di cui al comma 76 l'utilizzatore può chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo. In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L'ammissione al beneficio della sospensione è subordinata esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di cui al comma 76:

- a) cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- b) cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

80. Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. Decorso il periodo di sospensione, in caso di mancata ripresa dei pagamenti si applicano le disposizioni del comma 78. La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

81. Per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.

RENT TO BUY

Decreto Legge del 12/09/2014 – N. 133, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164.

Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive

Art. 23

Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

1. I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.

1-bis. Le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

2. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo. Per il rilascio dell'immobile il concedente può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto, di cui al libro quarto, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.

3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.

4. Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, opera fin dalla concessione del godimento.

5. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

6. In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, terzo comma, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni. In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5.

GIURISPRUDENZA

*

Vendita e donazione (diretta e indiretta)

Cass. Civ. Sez. 2, Ordinanza n. 8425 del 03/04/2026

Cass. Civ., Sez. 2, Sentenza n. 10614 del 23/05/2016.

La compravendita di un bene ad un prezzo inferiore a quello effettivo non realizza, di per sé, un *negotium mixtum cum donatione*, **occorrendo non solo una sproporzione tra le prestazioni di entità significativa, ma anche la consapevolezza, da parte dell'alienante, dell'insufficienza del corrispettivo ricevuto rispetto al valore del bene ceduto**, sì da porre in essere un trasferimento volutamente funzionale all'arricchimento della controparte acquirente della differenza tra il valore reale del bene e la minore entità del corrispettivo ricevuto.

Cass. Civ. Sez. 2, Ordinanza n. 10759 del 17/04/2019

Si ha **donazione indiretta di un bene** (nella specie, un immobile) anche **quando il donante paghi soltanto una parte del prezzo della relativa compravendita dovuto dal donatario**, laddove sia dimostrato lo specifico collegamento tra dazione e successivo impiego delle somme, dovendo, in tal caso, individuarsi **l'oggetto della liberalità**, analogamente a quanto affermato in tema di vendita mista a donazione, nella **percentuale di proprietà del bene acquistato pari alla quota di prezzo corrisposta** con la provvista fornita dal donante.

Cass. Civ., Sez. 2, Sentenza n. 7681 del 19/03/2019

Nei contratti di scambio, la donazione indiretta è configurabile solo a condizione che le parti abbiano **volutamente stabilito un corrispettivo di gran lunga inferiore a quello che sarebbe dovuto**, con l'intento, desumibile dalla **notevole entità della sproporzione tra il valore reale del bene e la misura del corrispettivo**, di arricchire la parte acquirente per la parte eccedente quanto pattuito.

La compravendita di un bene ad un prezzo inferiore a quello effettivo non realizza, di per sé, un *negotium mixtum cum donatione*, occorrendo non solo una sproporzione tra le prestazioni di entità significativa, ma anche la **consapevolezza, da parte dell'alienante, dell'insufficienza del corrispettivo ricevuto rispetto al valore del bene ceduto**, sì da porre in essere un trasferimento volutamente funzionale all'arricchimento della controparte acquirente della differenza tra il valore reale del bene e la minore entità del corrispettivo ricevuto.

Cass. Civ., Sez. 2, Sentenza n. 23297 del 03/11/2009

Nel *negotium mixtum cum donatione*, la **causa del contratto ha natura onerosa ma il negozio commutativo stipulato tra i contraenti ha lo scopo di raggiungere per via indiretta, attraverso la voluta sproporzione tra le prestazioni corrispettive, una finalità diversa e ulteriore rispetto a quella dello scambio, consistente nell'arricchimento, per puro spirito di liberalità, di quello tra i contraenti che riceve la prestazione di maggior valore realizzandosi così una donazione indiretta**. Per la validità di tale *negotium* non é necessaria la forma dell'atto pubblico, prescritta per il contratto di donazione, ma è sufficiente la forma richiesta dalla legge per lo schema negoziale effettivamente adottato dalle parti: l'art. 809 c.c. non annovera infatti l'art. 782 c.c. fra le “norme sulle donazioni” destinate a trovare applicazione anche agli altri atti di liberalità realizzati con negozi diversi da quelli previsti dall'art. 769 c.c.

Vendita e appalto

Cassazione civile, Sez. 2 - , Sentenza n. 9389 del 10/04/2025

Per distinguere tra compravendita e appalto, ove la prestazione del debitore consista sia in un dare che in un facere occorre stabilire se l'attività lavorativa volta alla produzione della cosa sia prevalente rispetto alla fornitura del materiale, secondo la causa concreta del contratto, ovvero se tale attività, di adattamento della res alle specifiche esigenze della controparte, risulti accessoria e strumentale alla fornitura, costituente l'oggetto principale del negozio.

Quando le modifiche che il debitore è tenuto ad apportare a cose rientranti nella sua normale attività produttiva non siano accorgimenti secondari e marginali, ma tali da dar luogo ad un *opus perfectum*, si rientra nello schema dell'appalto; viceversa, si ricade in quello della vendita allorché le attività integrative (come l'installazione) siano strumentali alla fornitura della *res* e non diano luogo ad un'opera diversa, anche in ragione del rapporto tra il valore della cosa e le spese per tali attività.

Cassazione civile, sez. II, ordinanza, 22/06/2023, n. 17855

In caso di **contratto misto di vendita ed appalto**, al fine di stabilire la disciplina applicabile, compresa quella della garanzia per vizi, deve aversi riguardo al **criterio della prevalenza causale sulla base della volontà delle parti**, sicché si ha appalto quando la prestazione dell'opera ed il lavoro costituiscono lo scopo essenziale, mentre **si ha compravendita quando il risultato perseguito dalle parti è essenzialmente il trasferimento del bene e la prestazione dell'opera è prevista al solo fine di assicurare l'utilità del bene ceduto** (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza della Corte d'appello che aveva qualificato come compravendita un contratto con il quale una parte aveva trasferito la proprietà di una vasca assumendo l'obbligazione aggiuntiva di rendere funzionante la piscina con gli impianti annessi, forniti insieme alla vasca, collegando l'impianto idrico ed elettrico al bene venduto).

Cassazione civile, sez. II , 12/03/2018, n. 5935

Ai fini della differenziazione tra vendita e appalto, quando alla prestazione di fare, caratterizzante l'appalto, si affianchi quella di dare, tipica della vendita, deve aversi riguardo alla **prevalenza o meno del lavoro sulla materia**, con riguardo alla volontà dei contraenti oltre che al senso oggettivo del negozio, al fine di accertare se la somministrazione della materia sia un semplice mezzo per la produzione dell'opera ed il lavoro lo scopo del contratto (appalto), oppure se il lavoro sia il mezzo per la trasformazione della materia ed il conseguimento della cosa l'effettiva finalità del contratto (vendita). (Nella specie, la S.C. ha confermato la qualificazione come vendita di un contratto avente ad oggetto la fornitura e l'installazione di un pavimento modulare sopraelevato, trattandosi di un prefabbricato realizzato in via ordinaria e seriale e destinato ad essere assemblato ed appoggiato al piano calpestabile senza divenire parte integrante dell'immobile).

Cassazione civile sez. II, 17/01/2014, n.872

Oggetto del contratto di appalto è il risultato di un *facere* (anche se comprensivo di un dare) che può concretarsi sia nel compimento di un'opera che di un servizio che l'appaltatore assume verso il committente dietro corrispettivo, mentre oggetto del contratto di vendita è il trasferimento di un bene a cui può essere connessa un'obbligazione di fare, cioè, l'obbligazione di mettere in opera il bene venduto. In altri termini, nel contratto di appalto vi è un fare che può essere comprensivo di un dare, mentre nel contratto di compravendita vi è un dare che può comportare anche un fare. Pertanto, **sono sempre da considerarsi contratti di vendita (e non di appalto) i contratti concernenti la fornitura ed**

eventualmente anche la posa in opera qualora l'assuntore dei lavori sia lo stesso fabbricante o chi fa abituale commercio dei prodotti e dei materiali di che trattasi, salvo, ovviamente, che le clausole contrattuali obblighino l'assuntore degli indicati lavori a realizzare un quid novi rispetto alla normale serie produttiva, perché in questo caso dovrebbe ritenersi prevalente l'obbligazione di facere, in quanto si configurano elementi peculiari del contratto di appalto e, precisamente, l'*intuitus personae* e l'assunzione del rischio economico da parte dell'appaltatore. Qualora, invece, l'assuntore dei lavori di cui si dice non è né il fabbricante, né il rivenditore del bene da installare o mettere in opera, l'attività di installazione di un bene svolta dal prestatore, risultando autonoma rispetto a quella di produzione e vendita, identifica o rinvia ad un contratto di appalto, dato che la materia viene in considerazione quale strumento per la realizzazione di un'opera o per la prestazione di un servizio (nel caso di specie la S.C. ha qualificato come appalto e non come vendita un contratto avente ad oggetto la fornitura e

messa in opera di un ascensore da installare in un edificio costruito dalla società committente, da quest'ultima stipulato con una società non produttrice né rivenditrice di ascensori, ma specializzata nella attività di installazione di ascensori).

Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 20301 del 20/11/2012

Si ha contratto di appalto, e non contratto di vendita, quando, secondo la volontà dei contraenti, la prestazione della materia è un semplice mezzo per la produzione dell'opera, il lavoro essendo prevalente rispetto alla materia, sicché è corretta la qualificazione come **appalto** del contratto avente ad oggetto la **costruzione di un capannone di grandi dimensioni** (ottomila metri cubi), trattandosi necessariamente di un'opera da realizzare "su misura" rispetto alle specifiche esigenze del committente, con prevalenza, quindi, dell'obbligazione di *facere* rispetto alla pattuita fornitura di elementi prefabbricati da parte dell'appaltatore.

Sez. 2, Sentenza n. 20391 del 24/07/2008

Ai fini della differenziazione tra vendita ed appalto, quando alla prestazione di fare, caratterizzante l'appalto, si affianchi quella di dare, tipica della vendita, deve aversi riguardo alla **prevalenza o meno del lavoro sulla materia, da considerarsi non in senso oggettivo, bensì con riguardo alla volontà dei contraenti** al fine di accertare nei singoli casi se la somministrazione della materia sia un semplice mezzo per la produzione dell'opera ed il lavoro lo scopo del negozio (appalto), oppure se il lavoro sia il mezzo per la trasformazione della materia ed il conseguimento della cosa l'effettiva finalità del contratto (vendita) (la S.C. ha confermato la sentenza di merito secondo cui il contratto con il quale era stato commissionato ad una impresa del settore un camino prefabbricato era da qualificare come contratto di vendita, e non come appalto, in quanto i lavori di installazione e montaggio erano rimessi esclusivamente ed autonomamente all'acquirente)

Cass. Civ., sezioni unite, sentenza n. 11656 del 12/05/2008

Il contratto riguardante la cessione di un fabbricato non ancora realizzato, con previsione dell'obbligo del cedente - che sia proprietario anche del terreno su cui l'erigendo fabbricato insisterà - **di eseguire i lavori necessari al fine di completare il bene e di renderlo idoneo al godimento**, può integrare alternativamente tanto gli estremi della **vendita di una cosa futura** (verificandosi allora l'effetto traslativo nel momento in cui il bene viene ad esistenza nella sua completezza), quanto quelli del **negozio misto, caratterizzato da elementi propri della vendita di cosa presente** (il suolo, con conseguente effetto traslativo immediato dello stesso) **e dell'appalto**, a seconda che assuma rilievo centrale, nel sinallagma contrattuale, l'intento delle parti avente ad oggetto il conseguimento della proprietà dell'immobile completato ovvero il trasferimento della proprietà attuale del suolo e l'attività realizzatrice dell'opera da parte del cedente, a proprio rischio e con la propria organizzazione.

Ai fini della qualificazione in termini di "contratto di vendita di cosa futura" della **vendita di immobile da costruire su fondo di proprietà del cedente**, il quale si assume la realizzazione dell'opera a proprio rischio e con la propria organizzazione, non costituiscono ostacolo, in favore della diversa qualificazione di contratto misto di vendita (del suolo) ed appalto (dell'opera da costruire), i seguenti elementi del contenuto contrattuale: a) la previsione del pagamento di un acconto sul prezzo finale (contrariamente, invece, alla previsione di acconti in corso d'opera in relazione a stati di avanzamento dei lavori, propri dell'appalto e, come tali, giustificabili in virtù di una parziale esecuzione dell'oggetto del contratto, mentre nella vendita di cosa futura l'adempimento dell'alienante si realizza esclusivamente con il completamento del bene); b) la previsione di un termine di ultimazione dei lavori, giacché il contratto di vendita di cosa futura prevede pur sempre come attività accessoria quella della realizzazione dell'opera da parte dell'alienante; c) la previsione dell'obbligo dell'alienante di realizzare l'opera "a perfetta regola d'arte", in quanto anche nella vendita di cosa futura devono essere preventivamente individuate le caratteristiche tecniche dell'opera medesima.

In tema di **contratto misto** (nella specie, di vendita e di appalto), **la relativa disciplina giuridica** va individuata in quella risultante dalle **norme del contratto tipico nel cui schema sono riconducibili gli elementi prevalenti (cosiddetta teoria dell'assorbimento o della prevalenza)**, senza escludere ogni rilevanza giuridica degli altri elementi, che sono voluti dalle parti e concorrono a fissare il contenuto e l'ampiezza del vincolo contrattuale, ai quali si applicano le norme proprie del contratto cui essi appartengono, in quanto compatibili con quelle del contratto prevalente.

Contratto d'opera e contratto d'appalto

Cass. Civ., Sez. 2, Sentenza n. 12519 del 21/05/2010

Il **contratto d'appalto** ed il **contratto d'opera** si **differenziano** per il fatto che nel primo l'esecuzione dell'opera commissionata avviene mediante una organizzazione di media o grande impresa cui l'obbligato è preposto, mentre nel secondo con il prevalente lavoro di quest'ultimo, pur se coadiuvato da componenti della sua famiglia o da qualche collaboratore, secondo il modulo organizzativo della piccola impresa.

Cass. Civ. Sentenza n. 27258 del 16/11/2017

Ove facciano difetto circostanze di fatto atte a dimostrare che il committente si sia riservato l'organizzazione e la divisione del lavoro e degli strumenti tecnici, assumendo, quindi, il rischio del conseguimento del risultato ripromessosi, **la qualità di imprenditore del soggetto cui sia stata affidata l'esecuzione di un'opera o di un servizio fa presumere che le parti abbiano inteso stipulare un contratto d'appalto e non di opera** (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, la quale, muovendo dall'importanza dell'opera commissionata – riguardante l'impermeabilizzazione dei lastrici solari di copertura di un fabbricato condominiale – e tenendo conto del fatto che questa era stata affidata ad una ditta specializzata, aveva ritenuto che la sua esecuzione presupponesse un'organizzazione di impresa tale da ricondurre il contratto alla figura dell'appalto).

Permuta di cosa futura, vendita e appalto

Cass. Civ., Sez. 2, Sentenza n. 11234 del 31/05/2016

Il contratto avente ad oggetto l'impegno a trasferire la proprietà di un'area (nella specie, il 79 per cento dell'intero fondo) in cambio di uno o più unità immobiliari da costruire (nella specie, pari al 21 per cento della volumetria complessivamente realizzabile, da erigersi sulla parte di fondo non ceduta) è qualificabile come **preliminare di permuta di cosa futura** ove l'intento concreto delle parti abbia ad oggetto il reciproco trasferimento dei beni (presente e futuro), restando meramente strumentale l'obbligo di erigere i fabbricati, mentre integra un **appalto** se tale obbligazione assume rilievo preminente e ad essa corrisponda quella di versare il corrispettivo (eventualmente sostituito, nella forma atipica *do ut facias*, dal trasferimento dell'area), anche in compensazione rispetto al prezzo per la vendita immobiliare funzionalmente collegata.

Sez. 2, Sentenza n. 24172 del 25/10/2013

Integra gli estremi della **permuta di cosa presente con cosa futura** il contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un'area fabbricabile in cambio di parti dell'edificio da costruire, in tutto o in parte, sulla stessa superficie, a cura e con i mezzi del cessionario, e ciò tutte le volte in cui sia proprio il risultato traslativo, consistente nell'attribuzione di una determinata opera da realizzare, ad essere assunto come oggetto del contratto e come termine di scambio con la cosa presente.

Sez. 2, Sentenza n. 5605 del 11/03/2014

Al fine di stabilire se un **contratto traslativo della proprietà di un bene per il quale la controprestazione sia costituita, in parte, da una cosa in natura e, in parte, da una somma di denaro**, costituisca una compravendita o una permuta, una volta che si escluda la duplicità di negozi ovvero l'ipotesi del contratto con causa mista, occorre avere riguardo non già alla prevalenza del valore economico del bene in natura ovvero della somma di denaro, bensì alla **comune volontà delle parti**, verificando se esse hanno voluto cedere un bene contro una somma di denaro, commutando una parte di essa, per ragioni di opportunità, con un altro bene, ovvero hanno concordato lo scambio di beni in natura, ricorrendo all'integrazione in denaro soltanto per colmare la differenza di valore tra i beni stessi.

Somministrazione, vendita a consegne ripartite e appalto

Sez. 3 - , Ordinanza n. 33559 del 11/11/2021

Il contratto di somministrazione si distingue dalla **vendita a consegne ripartite** perché, nel primo caso, la periodicità o la continuità delle prestazioni si pongono come elementi essenziali del contratto stesso, in funzione di un fabbisogno del somministrato (ove non sia stata determinata l'entità della somministrazione), sì che ogni singola prestazione è distinta ed autonoma rispetto alle altre, mentre la vendita a consegne ripartite è caratterizzata dalla unicità della prestazione, rispetto alla quale la ripartizione delle consegne attiene soltanto al momento esecutivo del rapporto.

Sez. 1 - , Ordinanza n. 18179 del 05/07/2019

Ciò che contraddistingue l'**appalto** dalla somministrazione è l'oggetto della prestazione, costituito nel primo caso da servizi prestati continuativamente, nel secondo da cose prodotte dal somministrante e da prestare in via continuativa, laddove, nel caso in cui l'attività di fare sia strumentale rispetto all'erogazione, la fattispecie va qualificata come somministrazione. (Nella specie, la S.C., ha escluso la possibilità di qualificare come somministrazione un contratto di installazione di un sistema informatico, avente ad oggetto anche l'obbligo di provvedere agli aggiornamenti del software ed alla manutenzione dell'hardware).

Concessione di vendita

Sez. 2 - , Sentenza n. 25460 del 30/08/2023

Sez. 2 - , Sentenza n. 4948 del 27/02/2017

Sez. 3, Sentenza n. 20106 del 18/09/2009

La concessione di vendita è un **contratto atipico**, non inquadrabile tra quelli di scambio con prestazioni periodiche, avente natura di "**contratto normativo**", dal quale deriva per il concessionario il duplice obbligo di promuovere la formazione di singoli contratti di compravendita e di concludere contratti di puro trasferimento dei prodotti che gli vengono forniti alle condizioni fissate nell'accordo iniziale; pertanto, detto contratto differisce da quello di agenzia perché in esso la collaborazione tra concedente e concessionario non costituisce elemento determinante.

Sez. 1, Sentenza n. 13568 del 11/06/2009

Il contratto di concessione di vendita (nella specie, di veicoli e ricambi), essendo privo di una struttura negoziale tipica, **può atteggiarsi nella realtà** - in alternativa al contratto a prestazioni corrispettive o al contratto-quadro, - **come contratto di somministrazione**, con il quale è compatibile la clausola di riserva di proprietà, purchè ricorra la individuazione del bene nella sua singolarità al momento della consegna e fino al pagamento.

Sez. U - , Ordinanza n. 29176 del 21/12/2020

La concessione di vendita è un contratto atipico, non inquadrabile tra quelli di scambio con prestazioni periodiche, avente natura di "contratto normativo", dal quale deriva per il concessionario il duplice obbligo di promuovere la formazione di singoli contratti di compravendita (rivendita) e di concludere contratti di puro trasferimento dei prodotti che gli vengono forniti alle condizioni fissate nell'accordo iniziale. Pertanto, ai fini della determinazione della competenza giurisdizionale ai sensi dell'art. 7, Punto 1, lett. b), del Regolamento UE n. 1215 del 2012, esso costituisce non una "compravendita di beni" (ingenerante la giurisdizione del giudice dello Stato membro in cui gli stessi sono stati o avrebbero dovuto essere consegnati in base al contratto), ma una "prestazione di servizi" (ingenerante la giurisdizione del giudice dello Stato membro in cui i servizi sono stati o avrebbero dovuto essere prestati in base al contratto), atteso che, in conformità alle indicazioni provenienti dalla giurisprudenza della Corte di giustizia (sentenza del 15 giugno 2017, in C-249/16; sentenza del 19 dicembre 2013, in C-9/12) **il concessionario** - in cambio di una remunerazione costituita dal vantaggio concorrenziale derivantegli dall'esclusiva o quasi esclusiva per vendere i prodotti del concedente in un dato mercato, nonché dall'eventuale aiuto fornitogli in materia di accesso agli strumenti pubblicitari, di trasmissione del "know-how" o di agevolazioni di pagamento - **svolge un'attività positiva finalizzata a garantire la distribuzione dei prodotti del concedente e a contribuire ad ampliarne la diffusione, così offrendo**, anche in virtù della garanzia di approvvigionamento, ed eventualmente della sua partecipazione alla strategia commerciale del concedente, **servizi e vantaggi che non possono essere offerti da un semplice rivenditore, e che si traducono nella possibilità di conquistare, a vantaggio dei prodotti del concedente, una maggiore porzione di quel mercato.**

Sez. 2 - , Sentenza n. 23179 del 31/07/2023

Il diritto del concedente di **recedere ad nutum dal contratto di concessione di vendita di autoveicoli** è sottoposto alla disciplina dettata dal Regolamento CE n. 1400 del 2002 che, all'art. 3, comma 5, prevede un **termine minimo di preavviso di due anni, ovvero, in deroga, di un anno, quando il recesso sia giustificato dalla necessità di riorganizzazione della rete di vendita o una parte sostanziale di essa** (ovvero quando fornitore sia tenuto, per legge o in forza di una convenzione particolare, a pagare una congrua indennità in caso di recesso dall'accordo); pertanto, ove la legittimità di un recesso con preavviso di un anno venga contestata, **spetta al concedente provare la sussistenza del presupposto valevole a giustificare il minor termine del preavviso.**

V. però oggi l'art. 3 del Regolamento (UE) n. 461/2010 della Commissione, del 27 maggio 2010, relativo all'applicazione dell'articolo 101, paragrafo 3, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea a categorie di accordi verticali e pratiche concordate nel settore automobilistico, ai sensi del quale, a datare dal 1° giugno 2013, gli accordi verticali relativi all'acquisto, la vendita o la rivendita di autoveicoli nuovi rientrano nel campo d'applicazione del regolamento (CE) n. 330/2010, ora sostituito dal Regolamento (UE) 2022/720 della Commissione del 10 maggio 2022 relativo all'applicazione dell'articolo 101, paragrafo 3, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea a categorie di accordi verticali e pratiche concordate.

Sez. 3 - , Sentenza n. 10549 del 03/06/2020

Il mancato rispetto del dovere di buona fede nella esecuzione del contratto può integrare diretta violazione degli obblighi contrattualmente assunti e determinare un danno patrimoniale comprensivo sia della perdita subita sia del mancato guadagno ai sensi dell'art. 1223 c.c. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che, con riferimento ad un contratto di concessione di vendita di autoveicoli, aveva ritenuto illegittimo l'esercizio del diritto di recesso da parte della società concedente, avvenuto in modo improvviso ed imprevedibile e ledendo l'incolpevole aspettativa dei concessionari ad una maggiore durata del contratto medesimo, ingenerata dalla richiesta di controparte di realizzare ulteriori e cospicui investimenti, per poi ricomprendere nel risarcimento il danno da lucro cessante per mancato utile, commisurato al fatturato che la ditta concessionaria avrebbe realizzato se la menzionata aspettativa fosse stata soddisfatta).

Sez. 1 - , Ordinanza n. 25606 del 12/10/2018

In tema di recesso contrattuale, sia la normativa nazionale (art. 9 della legge n. 192 del 1998) che quella Europea (art. 5 Regolamento CEE n. 1475 del 1995, n. 3, comma 1, primo trattino) configurano il rapporto di concessione di vendita che quello di subfornitura come strutturato su di una posizione di preminenza del concedente/fornitore anche nella fase di scioglimento del rapporto, bilanciata dal riconoscimento, a favore dei concessionari/subfornitori di un **termine di preavviso di almeno un anno**, così come previsto dal citato art. 5 nel caso di necessità dei primi di riorganizzare l'insieme o una parte sostanziale della rete, onde consentire ai secondi di avere il tempo necessario per la riconversione dell'attività.

Sez. 3, Sentenza n. 20106 del 18/09/2009

Si ha abuso del diritto quando il titolare di un diritto soggettivo, pur in assenza di divieti formali, lo eserciti con modalità non necessarie ed irrispettose del dovere di correttezza e buona fede, causando uno sproporzionato ed ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale, ed al fine di conseguire risultati diversi ed ulteriori rispetto a quelli per i quali quei poteri o facoltà furono attribuiti. Ricorrendo tali presupposti, è consentito al giudice di merito sindacare e dichiarare inefficaci gli atti compiuti in violazione del divieto di abuso del diritto, oppure condannare colui il quale ha abusato del proprio diritto al risarcimento del danno in favore della controparte contrattuale, a prescindere dall'esistenza di una specifica volontà di nuocere, senza che ciò costituisca una ingerenza nelle scelte economiche dell'individuo o dell'imprenditore, giacché ciò che è censurato in tal caso non è l'atto di autonomia negoziale, ma l'abuso di esso (in applicazione di tale principio, è stata cassata la decisione di merito la quale aveva ritenuto insindacabile la decisione del concedente di recedere ad nutum dal contratto di concessione di vendita, sul presupposto che tale diritto gli era espressamente riconosciuto dal contratto).

Locazione finanziaria

Sez. U - , Sentenza n. 5657 del 23/02/2023

Non costituisce un patto immeritevole di tutela ex art. 1322 c.c., né uno strumento finanziario derivato implicito - con conseguente inapplicabilità delle disposizioni del d.lgs. n. 58 del 1998 - **la clausola di un contratto di leasing immobiliare** (nel caso di specie, concluso da Hypo Alpe Adria Leasing s.r.l. con una s.r.l.) **che preveda a) il mutamento della misura del canone in funzione sia delle variazioni di un indice finanziario, sia delle fluttuazioni del tasso di cambio tra la valuta domestica ed una valuta straniera, b) l'invariabilità nominale dell'importo mensile del canone con separata regolazione dei rapporti dare/avere tra le parti in base alle suddette fluttuazioni.** Il giudizio di meritevolezza di cui all'art. 1322, comma 2, c.c. va compiuto avendo riguardo allo scopo perseguito dalle parti, non già alla convenienza, chiarezza o aleatorietà del contratto o delle sue clausole (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, nella quale, con riferimento ad un contratto di leasing traslativo con clausola di doppia indicizzazione del canone, il giudizio di immeritevolezza era stato formulato in base a circostanze irrilevanti, quali la difficoltà di interpretazione della clausola, la sua aleatorietà e l'asimmetria delle prestazioni).

Sez. U - , Sentenza n. 2061 del 28/01/2021

In tema di **leasing finanziario**, la disciplina di cui all'art. 1, commi 136-140, della legge n. 124 del 2017 non ha effetti retroattivi, sicché il comma 138 si applica alla risoluzione i cui presupposti si siano verificati dopo l'entrata in vigore della legge stessa; **per i contratti anteriormente risolti resta valida, invece, la distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo**, con conseguente applicazione analogica, al leasing traslativo, della disciplina dell'art. 1526 c.c., e ciò anche

laddove la risoluzione sia stata seguita dal fallimento dell'utilizzatore, **non potendosi applicare analogicamente l'art. 72 quater l.fall.**

In tema di leasing traslativo, nel caso in cui, dopo la risoluzione del contratto per **inadempimento dell'utilizzatore**, intervenga il **fallimento** di quest'ultimo, il concedente che, in applicazione dell'art. 1526 c.c., intenda far valere il credito risarcitorio derivante da una clausola penale stipulata in suo favore è tenuto a proporre apposita domanda di insinuazione al passivo ex art. 93 l.fall., in seno alla quale dovrà indicare la somma ricavata dalla diversa allocazione del bene oggetto del contratto ovvero, in mancanza, allegare una stima attendibile del relativo valore di mercato all'attualità, onde consentire al giudice di apprezzare l'eventuale manifesta eccessività della penale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1526, comma 2, c.c.

Sez. U, Sentenza n. 19785 del 05/10/2015

L'operazione di **leasing finanziario** (nel caso di specie, leasing di autocarro stipulato dalla Car leasing s.p.a, con una s.r.l. nella veste di utilizzatrice) si caratterizza per l'esistenza di un **collegamento negoziale tra il contratto di leasing propriamente detto**, concluso tra concedente ed utilizzatore, e **quello di fornitura**, concluso tra concedente e fornitore allo scopo (noto a quest'ultimo) di soddisfare l'interesse dell'utilizzatore ad acquisire la disponibilità della cosa, in forza del quale, ferma restando l'individualità propria di ciascun tipo negoziale, **l'utilizzatore è legittimato a far valere la pretesa all'adempimento del contratto di fornitura, oltre che al risarcimento del danno conseguentemente sofferto**. In mancanza di un'espressa previsione normativa al riguardo, **l'utilizzatore non può, invece, esercitare l'azione di risoluzione (o di riduzione del prezzo) del contratto di vendita tra il fornitore ed il concedente (cui esso è estraneo) se non in presenza di specifica clausola contrattuale**, con la quale gli venga dal concedente trasferita la propria posizione sostanziale, restando il relativo accertamento rimesso al giudice di merito poiché riguarda non la *legitimatio ad causam* ma la titolarità attiva del rapporto.

In tema di **vizi della cosa concessa in locazione finanziaria che la rendano inidonea all'uso**, occorre distinguere l'**ipotesi in cui gli stessi siano emersi prima della consegna** (rifiutata dall'utilizzatore) da quella in cui siano emersi in epoca successiva, perché nascosti o taciuti in mala fede dal fornitore, atteso che nella prima ipotesi, assimilabile a quello della mancata consegna, **il concedente, informato della rifiutata consegna, in forza del principio di buona fede, è tenuto a sospendere il pagamento del prezzo in favore del fornitore e, ricorrendone i presupposti, ad agire verso quest'ultimo per la risoluzione del contratto di fornitura o per la riduzione del prezzo**, mentre nel secondo caso l'utilizzatore ha azione diretta verso il fornitore per l'**eliminazione dei vizi o la sostituzione della cosa e il concedente**, una volta messo a conoscenza dei vizi, ha i medesimi doveri di cui all'ipotesi precedente. **In ogni caso, l'utilizzatore può agire contro il fornitore per il risarcimento dei danni, compresa la restituzione della somma corrispondente ai canoni già eventualmente pagati al concedente.**

Sez. 3 - , Sentenza n. 13965 del 23/05/2019

In tema di locazione finanziaria, ricorre la figura del **leasing di godimento** se l'insieme dei canoni è significativamente inferiore alla remunerazione del capitale investito nell'operazione di acquisto e concessione in locazione del bene e lascia non coperta una parte rilevante di questo capitale, mentre il prezzo pattuito per l'opzione è di corrispondente livello; ricorre, invece, la figura del **leasing traslativo** se l'insieme dei canoni remunera interamente il capitale impiegato e il prevedibile valore del bene alla scadenza del contratto sopravanza in modo non indifferente il prezzo di opzione (In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la sentenza di appello che aveva qualificato in termini di leasing traslativo un contratto con il quale il valore per l'opzione era stato convenuto in misura pari allo 0,1% del valore del bene, deducendo da tale notevole sproporzione che le rate fossero previste non come contropartita del godimento, ma come anticipo frazionato del prezzo per il suo acquisto).

Sez. 3, Sentenza n. 4065 del 20/02/2014

Il contratto di acquisto di un bene, pur se stipulato in vista di una successiva concessione in locazione finanziaria ad un terzo, può essere annullato per vizio del consenso che abbia inciso sulla formazione della volontà dell'acquirente, che è legittimato a chiederne l'annullamento anche quando, come concedente, agisca nella veste di mandatario dell'utilizzatore, atteso che, da un lato viene in rilievo, in ogni caso, un mandato "in rem propriam" e senza rappresentanza, mentre, dall'altro, presupposto del contratto di leasing è costituito dalla proprietà o dalla legittima disponibilità giuridica, in capo al concedente, del bene concesso in locazione e, in tali operazioni, sussiste un **collegamento funzionale tra vendita e locazione finanziaria tale da determinare una "diffusione", dall'uno all'altro dei contratti, delle cause di nullità, annullamento e risoluzione.**

Sez. 3 - , Ordinanza n. 9210 del 22/03/2022

Alla **risoluzione del leasing traslativo**, i cui presupposti si siano verificati anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 124 del 2017, si applica analogicamente la disciplina di cui all'art. 1526 c.c., sicché, ove detta risoluzione **consegua all'inadempimento dell'utilizzatore**, dal principio di salvaguardia del corretto equilibrio contrattuale discende che **l'utilizzatore ha diritto alla restituzione delle rate pagate solo previa restituzione del bene**, dal momento che solo dopo tale restituzione il concedente potrà trarre dalla cosa ulteriori utilità e sarà possibile determinare l'equo compenso spettantegli per il godimento garantito all'utilizzatore nel periodo di durata del contratto.

Sez. 3 - , Ordinanza n. 9211 del 22/03/2022

In caso di **risoluzione del leasing traslativo per inadempimento dell'utilizzatore** (alla quale - ove i relativi presupposti si siano verificati anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 124 del 2017 - si applica analogicamente la disciplina di cui all'art. 1526 c.c.), **l'equo compenso per l'uso della cosa deve tener conto anche dell'eventuale deprezzamento economico del bene in conseguenza della crisi economica, in quanto riferibile all'uso che, nella variabile temporale, ne abbia fatto il concessionario**, posto che, diversamente, si finirebbe per scaricare sul concedente l'ulteriore "costo" legato al minor valore di realizzo posseduto dal bene, in relazione alla durata per la quale si sia protratto l'uso da parte dell'utilizzatore.

Sez. 3, ordinanza n. 16632 del 12/06/2023

In caso di **leasing traslativo risolto prima dell'entrata in vigore della l. n. 124 del 2017**, non operando quest'ultima disciplina retroattivamente, **trova applicazione analogica l'art. 1526 c.c.**, con conseguente **validità della clausola di confisca che preveda la detrazione, in favore dell'utilizzatore, del prezzo effettivamente ricavato dalla vendita del bene oggetto di riconsegna**, senza che sia necessario - nel caso in cui la ricollocazione del bene sia già avvenuta - far riferimento al valore di mercato, bensì al prezzo effettivamente incassato, spettando all'utilizzatore dedurre e dimostrare che la liquidazione sia stata effettuata dall'impresa in modo non diligente o abusivamente aggravando la posizione debitoria.

Sez. 3 - , Ordinanza n. 7367 del 14/03/2023

Ai contratti di **leasing traslativo** risolti anteriormente all'entrata in vigore della l. n. 124 del 2017, in assenza di una regolazione legislativa, si applica in via analogica la disciplina dell'art. 1526 c.c.; di conseguenza, **la clausola che, in ipotesi di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, attribuisce al concedente il diritto di trattenere i canoni pagati ed impone all'utilizzatore di corrispondere quelli scaduti non è, di per sé, affetta da nullità**, fermo restando il potere officioso del giudice di ridurre l'indennità ai sensi del secondo comma dell'art. 1526 c.c.

Sez. 3 - , Ordinanza n. 28998 del 18/10/2023

Il giudizio di meritevolezza di cui all'art. 1322, comma 2, c.c. va compiuto avendo riguardo allo scopo perseguito dalle parti, non già alla convenienza, chiarezza o aleatorietà del contratto o delle sue

clausole: nella specie la S.C. ha **cassato la sentenza impugnata che aveva dichiarato immeritevole un contratto di leasing** (stipulato dalla Hypo Alpe Adria Bank con una s.r.l. nella veste di utilizzatrice) **in relazione ad una clausola di "rischio cambio"** (indicizzazione dell'importo dei canoni dovuti dalla società utilizzatrice al rapporto di cambio tra euro e yen) **in base alla valutazione, puramente astratta, di circostanze** - aleatorietà, difficoltà di interpretazione, asimmetria delle prestazioni - **irrilevanti ai fini di detto giudizio**, e non, come necessario, in base alla valutazione in concreto degli scopi pratici perseguiti dai contraenti.

Sez. 3 - , Ordinanza n. 28824 del 17/10/2023

In tema di leasing immobiliare (stipulato dalla Hypo Vorarlberg Leasing s.p.a. con una s.n.c. nella veste di utilizzatrice e avente ad oggetto un capannone), **la mancata indicazione, nel contratto, del "tasso leasing" non determina la violazione dell'art. 117, comma 4, T.U.B. ove lo stesso sia determinabile per relationem**, con rinvio a criteri prestabiliti ed elementi estrinseci, obiettivamente individuabili, senza alcun margine di incertezza né di discrezionalità in capo alla società di leasing, dovendosi individuare la ratio della norma nell'esigenza di salvaguardia del cliente sul piano della trasparenza, declinata in senso economico, essendo **trasparente il contratto che lascia intuire o prevedere il livello di rischio o di spesa del contratto di durata** (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza che aveva ritenuto che gli elementi desumibili dal contratto di leasing, nel quale erano espresse in modo definito le modalità di rimborso del finanziamento, con la precisazione dell'ammontare dei canoni, del loro numero e della loro scadenza, nonché del prezzo di riscatto, fossero idonei a consentire una oggettiva determinabilità dei tassi applicabili al rapporto).

LEZIONE N. 2 - FORMAZIONE DELL'ACCORDO CONTRATTUALE DI COMPRAVENDITA

CODICE CIVILE

LIBRO QUARTO - DELLE OBBLIGAZIONI

TITOLO II

DEI CONTRATTI IN GENERALE

CAPO II

DEI REQUISITI DEL CONTRATTO

Sezione I

Dell'accordo delle parti

Art. 1326.

Conclusione del contratto.

Il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte.

L'accettazione deve giungere al proponente nel termine da lui stabilito o in quello ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi.

Il proponente può ritenere efficace l'accettazione tardiva, purché ne dia immediatamente avviso all'altra parte.

Qualora il proponente richieda per l'accettazione una forma determinata, l'accettazione non ha effetto se è data in forma diversa.

Un'accettazione non conforme alla proposta equivale a nuova proposta.

Art. 1327.

Esecuzione prima della risposta dell'accettante.

Qualora, su richiesta del proponente o per la natura dell'affare o secondo gli usi, la prestazione debba eseguirsi senza una preventiva risposta, il contratto è concluso nel tempo e nel luogo in cui ha avuto inizio l'esecuzione.

L'accettante deve dare prontamente avviso all'altra parte della iniziata esecuzione e, in mancanza, è tenuto al risarcimento del danno.

Art. 1328.

Revoca della proposta e dell'accettazione.

La proposta può essere revocata finché il contratto non sia concluso. Tuttavia, se l'accettante ne ha intrapreso in buona fede l'esecuzione prima di avere notizia della revoca, il proponente è tenuto a indennizzarlo delle spese e delle perdite subite per l'iniziata esecuzione del contratto.

L'accettazione può essere revocata, purché la revoca giunga a conoscenza del proponente prima dell'accettazione.

Art. 1329.

Proposta irrevocabile.

Se il proponente si è obbligato a mantenere ferma la proposta per un certo tempo, la revoca è senza effetto.

Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, la morte o la sopravvenuta incapacità del proponente non toglie efficacia alla proposta, salvo che la natura dell'affare o altre circostanze escludano tale efficacia.

Art. 1331.

Opzione.

Quando le parti convengono che una di esse rimanga vincolata alla propria dichiarazione e l'altra abbia facoltà di accettarla o meno, la dichiarazione della prima si considera quale proposta irrevocabile per gli effetti previsti dall'articolo 1329.

Se per l'accettazione non è stato fissato un termine, questo può essere stabilito dal giudice.

Art. 1335.

Presunzione di conoscenza.

La proposta, l'accettazione, la loro revoca e ogni altra dichiarazione diretta a una determinata persona si reputano conosciute nel momento in cui giungono all'indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia.

Art. 1336.

Offerta al pubblico.

L'offerta al pubblico, quando contiene gli estremi essenziali del contratto alla cui conclusione è diretta, vale come proposta, salvo che risulti diversamente dalle circostanze o dagli usi.

La revoca dell'offerta, se è fatta nella stessa forma dell'offerta o in forma equipollente, è efficace anche in confronto di chi non ne ha avuto notizia.

Sezione IV Della forma del contratto

Art. 1351.

Contratto preliminare.

Il contratto preliminare è nullo, se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo.

Art. 2932.

Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto.

Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.

Capo V Degli effetti del contratto

Sezione I Disposizioni generali.

Art. 1379.

Divieto di alienazione.

Il divieto di alienare stabilito per contratto ha effetto solo tra le parti, e non è valido se non è contenuto entro convenienti limiti di tempo e se non risponde a un apprezzabile interesse di una delle parti.

GIURISPRUDENZA

PATTO DI OPZIONE

Sez. 3, **Sentenza n. 402 del 21/01/1982**

L'opzione si sostanzia in una convenzione in base alla quale una delle parti si obbliga a rimanere vincolata alla propria dichiarazione, mentre l'altra ha facoltà di accettarla o meno; il patto di prelazione, invece, è un contratto in forza del quale una parte ha diritto di essere preferita ad altri, a parità di condizioni, qualora il promittente si induca alla conclusione di un determinato contratto. Con la conseguenza che, nel primo caso, il patto di opzione - parificato nel regime normativo, ex artt. 1331 e 1329 alla proposta irrevocabile - vincola immediatamente ed incondizionatamente lo stipulante all'adempimento, purché il promissario eserciti il diritto potestativo di accettare l'offerta; nella prelazione, al contrario, non sorge alcun obbligo immediato a carico del promittente, il quale è libero anche di non stipulare il contratto cui si riferisce la prelazione, obbligandosi solo a preferire, ove esso venga concluso, il promissario.

PATTO DI PRELAZIONE

Sez. 3, **Sentenza n. 19928 del 18/07/2008**

La **prelazione convenzionale**, analogamente a quella legale, non ha natura reale ma obbligatoria e, non essendo riconducibile alla promessa di stipulare, è insuscettibile di esecuzione coattiva; inoltre, stante l'efficacia obbligatoria della stessa, il mancato rispetto del diritto di prelazione non comporta la nullità degli atti compiuti e dei negozi posti in essere in violazione del patto ma dà diritto soltanto al risarcimento del danno.

Sez. 2, **Sentenza n. 2613 del 22/02/2001**

L'obbligazione nascente dal patto di prelazione è, salva diversa ed espressa volontà delle parti, trasmissibile agli eredi sia del promittente che del promissario della prelazione, non trattandosi di una prestazione di fare collegata necessariamente ed indissolubilmente con la persona dell'obbligato.

Sez. 2, **Sentenza n. 15709 del 21/06/2013**

Il patto di prelazione per il caso di vendita, stipulato senza limiti di tempo, non ricade nel divieto di rapporti obbligatori che tolgano senza limitazioni cronologiche al proprietario la facoltà di disporre dei suoi beni, in quanto tale patto non comporta l'annullamento dell'indicata facoltà (posto che il proprietario rimane perfettamente libero di disporre o meno dei suoi beni ed alle condizioni che preferisce) bensì soltanto un limite relativo alla libera scelta della persona del compratore, la quale, nella normalità dei casi, a parità di condizioni per tutto il resto, è indifferente per il venditore. Tuttavia, ai sensi dell'art. 1183 cod. civ., deve ritenersi ammissibile un intervento del giudice che, su istanza di una delle parti, stabilisca un termine finale ritenuto congruo per l'esercizio del diritto di prelazione.

Sez. 3, **Sentenza n. 14645 del 15/10/2002**

Il patto di preferenza nella vendita ha ad oggetto una prestazione che si sostanzia nel contenuto tipico di un diritto di credito, sicché non deve essere trascritto e, se trascritto, la sua efficacia meramente obbligatoria non muta in efficacia reale.

Sez. U, **Sentenza n. 6597 del 23/03/2011**

La domanda giudiziale volta ad ottenere l'accertamento dell'esistenza di un patto di prelazione in caso di vendita di un bene immobile, in assenza di una specifica previsione normativa al riguardo, non è suscettibile di essere trascritta. Il patto di prelazione, infatti, non può essere assimilato al contratto preliminare, in quanto quest'ultimo fa sorgere una vera e propria obbligazione a contrarre, rispetto alla quale ha senso assicurare l'effetto di prenotazione della trascrizione: effetto che non è invece ricollegabile al patto di prelazione, che non prevede alcun obbligo di futuro trasferimento.

PATTO DI NON ALIENAZIONE

Cass. Civ., Sentenza n. 5958 del 29/11/1985

Il divieto di alienazione, posto a carico dell'acquirente in forza di *pactum fiduciae*, spiega effetti meramente interni (art. 1379 cod. civ.). L'inosservanza di tale divieto, pertanto, non interferisce sulla validità del contratto con il quale il fiduciario abbia trasferito il bene ad un terzo, indipendentemente dalla buona o mala fede di quest'ultimo, salvo restando il diritto del fiduciante di essere risarcito del danno derivantegli dallo inadempimento di quel patto.

Cass. Civ., Sentenza n. 3082 del 11/04/1990

La norma dell'art. 1379 c.c. con riguardo alle condizioni di validità - limite temporale di durata; rispondenza ad apprezzabile interesse di una parte - del divieto convenzionale di alienare, si applica, essendo espressione di un principio di portata generale, anche a pattuizioni che, come quelle contenenti un vincolo di destinazione, se pur non puntualmente riconducibili al paradigma del divieto di alienazioni, comportino, comunque, limitazioni altrettanto incisive del diritto di proprietà (nel caso di specie, le parti avevano inserito, in un contratto di compravendita con il quale un Comune aveva alienato ad un privato la proprietà di un terreno, la seguente pattuizione: "Onde beneficiare delle agevolazioni tributarie previste dalla legislazione vigente, l'acquirente si obbliga ad edificare, sul terreno oggetto del contratto, una costruzione a due piani, che al pian terreno dovrà essere destinata a stazione di servizio ed albergo diurno, al primo piano ad abitazione del gestore della stazione e dell'albergo").

Capo I Della vendita

Sezione II Della vendita di cose mobili

§ 1 - Disposizioni generali

....

Art. 1520.

Vendita con riserva di gradimento.

Quando si vendono cose con riserva di gradimento da parte del compratore, la vendita non si perfeziona fino a che il gradimento non sia comunicato al venditore.

Se l'esame della cosa deve farsi presso il venditore, questi è liberato, qualora il compratore non vi proceda nel termine stabilito dal contratto o dagli usi, o, in mancanza, in un termine congruo fissato dal venditore.

Se la cosa si trova presso il compratore e questi non si pronunzia nel termine sopra indicato, la cosa si considera di suo gradimento.

Cass. Civ., Sentenza n. 1270 del 27/02/1986

La vendita con riserva di gradimento è un contratto soltanto in itinere e non perfezionato fino a che la riserva non sia sciolta dal potenziale acquirente con comunicazione del gradimento al venditore, mentre la vendita a prova è un contratto perfetto nei suoi elementi costitutivi, ma sospensivamente condizionato per la sua efficacia all'esito positivo della prova.

Cass. Civ., Sentenza n. 353 del 13/02/1970

Nella vendita con riserva di gradimento, che costituisce una forma di opzione, si ha una proposta unilaterale vincolante per il solo venditore, e più precisamente una proposta irrevocabile che vincola il venditore medesimo finché non verrà accettata dal compratore con la dichiarazione di gradimento. Il contratto si perfeziona *ex nunc*, con l'accettazione da parte del compratore, espressa con la dichiarazione di gradimento comunicata all'altra parte.

Art. 1521.

Vendita a prova.

La vendita a prova si presume fatta sotto la condizione sospensiva che la cosa abbia le qualità pattuite o sia idonea all'uso a cui è destinata.

La prova si deve eseguire nel termine e secondo le modalità stabiliti dal contratto o dagli usi.

Cass. Civ. Sentenza n. 8491 del 29/04/2016

La vendita a prova è un contratto perfetto nei suoi elementi costitutivi ma sospensivamente condizionato all'esito positivo della prova, il cui accertamento attiene ad una verifica obiettiva circa le qualità pattuite del bene compravenduto o la sua idoneità all'uso cui è destinato, sicché, a tal fine, è sufficiente la dimostrazione che la prova sia stata oggettivamente

superata, senza necessità di accertare, all'esito di valutazione comparativa, che solo quel bene possa assicurare il risultato programmato dalle parti.

Cass. Civ., Sentenza n. 1318 del 29/01/2003

La vendita a prova è caratterizzata dal fatto che le parti fanno dipendere l'efficacia del contratto dall'esito dell'accertamento, secondo le modalità stabilite dal contratto stesso o dagli usi, che la cosa abbia le qualità pattuite e sia esente da vizi ovvero sia idonea all'uso cui è destinata. Ne consegue che se l'esito è negativo la vendita si risolve automaticamente, senza necessità di fare ricorso alle norme sulla garanzia accordata al compratore per i vizi della cosa a lui venduta e con preclusione di qualsivoglia conservazione del contratto o riduzione del prezzo.

Cass. Civ., Sentenza n. 5311 del 19/09/1980

Mentre il patto di prova comporta un accertamento della corrispondenza della cosa venduta ai requisiti pattuiti nonché dell'esistenza delle qualità essenziali e dell'assenza di vizi, il patto di gradimento implica un semplice esame della cosa attraverso il quale sia possibile controllare se sussistano o no le caratteristiche la cui presenza è ritenuta dalla parte necessaria per esprimere il proprio apprezzamento.

Decreto Legislativo 9 APRILE 2003, N. n. 70

attuazione alla direttiva 2000/31/CE relativa a taluni aspetti giuridici dei servizi della società dell'informazione nel mercato interno, con particolare riferimento al commercio elettronico

Art. 2 - Definizioni

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

- b) "PRESTATORE": la persona fisica o giuridica che presta un servizio della società dell'informazione;
- d) "DESTINATARIO DEL SERVIZIO": il soggetto che, a scopi professionali e non, utilizza un servizio della società dell'informazione, in particolare per ricercare o rendere accessibili informazioni;

**Articolo 13
Inoltro dell'ordine**

1. Le norme sulla conclusione dei contratti si applicano anche nei casi in cui il destinatario di un bene o di un servizio della società dell'informazione inoltri il proprio ordine per via telematica.

2. Salvo differente accordo tra patti diverse dai consumatori, il prestatore deve, senza ingiustificato ritardo e per via telematica, accusare ricevuta dell'ordine del destinatario contenente un riepilogo delle condizioni generali e particolari applicabili al contratto, le informazioni relative alle caratteristiche essenziali del bene o del servizio e l'indicazione dettagliata del prezzo, dei mezzi di pagamento, del recesso, dei costi di consegna e dei tributi applicabili.

3. L'ordine e la ricevuta si considerano pervenuti quando le parti alle quali sono indirizzati hanno la possibilità di accedervi.

4. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano ai contratti conclusi esclusivamente mediante scambio di messaggi di posta elettronica o comunicazioni individuali equivalenti.

Legge 21 giugno 1986, n. 317

Disposizioni di attuazione di disciplina europea in materia di normazione europea e procedura d'informazione nel settore delle regolamentazioni tecniche e delle regole relative ai servizi della società dell'informazione

Art. 1 (Definizioni).

Ai fini della presente legge, oltre alle definizioni contenute nel regolamento (UE) n. 1025/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 ottobre 2012, si applicano le seguenti definizioni:

- a) **PRODOTTO**: i prodotti di fabbricazione industriale e i prodotti agricoli, compresi i prodotti della pesca;
- b) **SERVIZIO**: ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di normazione, qualsiasi attività economica non salariata, quale definita all'articolo 57 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (TFUE); ovvero, ai fini dell'applicazione della procedura di informazione di cui all'articolo 1-bis della presente legge, **qualsiasi servizio della società dell'informazione**, vale a dire qualsiasi servizio prestato normalmente dietro retribuzione, a distanza, per via elettronica e a richiesta individuale di un destinatario di servizi; ai fini della presente definizione si intende per:
 - 1) *a distanza*: un servizio fornito senza la presenza simultanea delle parti;
 - 2) *per via elettronica*: un servizio inviato all'origine e ricevuto a destinazione mediante attrezzature elettroniche di trattamento, compresa la compressione digitale, e di memorizzazione di dati, e che è interamente trasmesso, inoltrato e ricevuto mediante fili, radio, mezzi ottici o altri mezzi elettromagnetici;
 - 3) *a richiesta individuale di un destinatario di servizi*: un servizio fornito mediante trasmissione di dati su richiesta individuale;

DIRETTIVA (UE) 2015/1535 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 9 settembre 2015 che prevede una procedura d'informazione nel settore delle regolamentazioni tecniche e delle regole relative ai servizi della società dell'informazione (codificazione)

Articolo 1 1. Ai fini della presente direttiva si applicano le seguenti definizioni:

- a) «prodotto»: i prodotti di fabbricazione industriale e i prodotti agricoli, compresi i prodotti della pesca;
- b) «servizio»: qualsiasi servizio della società dell'informazione, vale a dire qualsiasi servizio prestato normalmente dietro retribuzione, a distanza, per via elettronica e a richiesta individuale di un destinatario di servizi. Ai fini della presente definizione si intende per:
 - i) «*a distanza*»: un servizio fornito senza la presenza simultanea delle parti;
 - ii) «*per via elettronica*»: un servizio inviato all'origine e ricevuto a destinazione mediante attrezzature elettroniche di trattamento (compresa la compressione digitale) e di memorizzazione di dati, e che è interamente trasmesso, inoltrato e ricevuto mediante fili, radio, mezzi ottici o altri mezzi elettromagnetici;
 - iii) «*a richiesta individuale di un destinatario di servizi*»: un servizio fornito mediante trasmissione di dati su richiesta individuale; nell'allegato I figura un elenco indicativo di servizi non contemplati da tale definizione;

ALLEGATO I

Elenco indicativo dei servizi non contemplati dall'articolo 1, paragrafo 1, lettera, b), secondo comma

1. Servizi non forniti «a distanza»

Servizi forniti in presenza del prestatore e del destinatario, anche se mediante dispositivi elettronici:

- a) esame o trattamento in un gabinetto medico mediante attrezzature elettroniche, ma con la presenza del paziente;
- b) consultazione di un catalogo elettronico in un negozio in presenza del cliente;
- c) prenotazione di biglietti aerei attraverso una rete informatica in un'agenzia viaggi in presenza del cliente;
- d) giochi elettronici messi a disposizione di un giocatore presente in una sala giochi.

2. Servizi non forniti «per via elettronica»

— Servizi a contenuto materiale anche se implicano l'utilizzazione di dispositivi elettronici:

- a) distributori automatici di biglietti (banconote, biglietti ferroviari);
- b) accesso a reti stradali, parcheggi, ecc. a pagamento, anche se all'entrata e/o all'uscita intervengono dispositivi elettronici per controllare l'accesso e/o garantire il corretto pagamento.

— Servizi non in linea: distribuzione di cd-rom e di software su dischetti,

— Servizi non forniti attraverso sistemi elettronici di archiviazione/trattamento di dati:

- a) servizi di telefonia vocale;
- b) servizi telefax/telex;
- c) servizi forniti mediante telefonia vocale o telefax;
- d) consulto medico per telefono/telefax;
- e) consulenza legale per telefono /telefax;
- f) marketing diretto per telefono/telefax.

3. Servizi non forniti «a richiesta individuale di un destinatario di servizi»

Servizi forniti mediante invio di dati senza una richiesta individuale e destinati alla ricezione simultanea da parte di un numero illimitato di destinatari (trasmissione da punto a multipunto):

- a) servizi di radiodiffusione televisiva (compresi i servizi near-video on-demand) di cui all'articolo 1, paragrafo 1, lettera e), della direttiva 2010/13/UE; b) servizi di radiodiffusione sonora; c) teletesto (televisivo).

LEZIONE N. 3 - CODICE DEL CONSUMO E
CONTRATTI A DISTANZA E FUORI DAI LOCALI
COMMERCIALI

CODICE DEL CONSUMO

Decreto legislativo 6 SETTEMBRE 2005 n° 206,

Parte I

Disposizioni generali

Titolo I

Disposizioni generali e finalità

Art. 3

Definizioni

1. Ai fini del presente codice ove non diversamente previsto, si intende per:

- a) **consumatore o utente:** la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta;
- b) **associazioni dei consumatori e degli utenti:** le formazioni sociali che abbiano per scopo statutario esclusivo la tutela dei diritti e degli interessi dei consumatori o degli utenti;
- c) **professionista:** la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario;
- d) **produttore:** fatto salvo quanto stabilito nell'art. 103, comma 1, lettera d), e nell'articolo 115, comma 2-bis, il fabbricante del bene o il fornitore del servizio, o un suo intermediario, nonché l'importatore del bene o del servizio nel territorio dell'Unione europea o qualsiasi altra persona fisica o giuridica che si presenta come produttore identificando il bene o il servizio con il proprio nome, marchio o altro segno distintivo;

...

PARTE III

IL RAPPORTO DI CONSUMO

TITOLO I

DEI CONTRATTI DEL CONSUMATORE IN GENERALE

Art. 33.

Clausole vessatorie nel contratto tra professionista e consumatore

1. Nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

.....

Art. 34.

Accertamento della vessatorietà delle clausole

1. La vessatorietà di una clausola è valutata tenendo conto della natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione ed alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende.

2. La valutazione del carattere vessatorio della clausola non attiene alla determinazione dell'oggetto del contratto, nè all'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi, purché tali elementi siano individuati in modo chiaro e comprensibile.

3. Non sono vessatorie le clausole che riproducono disposizioni di legge ovvero che siano riproduttive di disposizioni o attuative di principi contenuti in convenzioni internazionali delle quali siano parti contraenti tutti gli Stati membri dell'Unione europea o l'Unione europea.

4. Non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale.

5. Nel contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, incombe sul professionista l'onere di provare che le clausole, o gli elementi di clausola, malgrado siano dal medesimo unilateralmente predisposti, siano stati oggetto di specifica trattativa con il consumatore.

Art. 35.

Forma e interpretazione

1. Nel caso di contratti di cui tutte le clausole o talune clausole siano proposte al consumatore per iscritto, tali clausole devono sempre essere redatte in modo chiaro e comprensibile.

2. In caso di dubbio sul senso di una clausola, prevale l'interpretazione più favorevole al consumatore.

3. La disposizione di cui al comma 2 non si applica nei casi di cui all'articolo 37.

Art. 36.

Nullità di protezione

1. Le clausole considerate vessatorie ai sensi degli articoli 33 e 34 sono nulle mentre il contratto rimane valido per il resto.

2. Sono nulle le clausole che, quantunque oggetto di trattativa, abbiano per oggetto o per effetto

- di:
- a) escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista;
 - b) escludere o limitare le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista;
 - c) prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

3. La nullità opera soltanto a vantaggio del consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

4. Il venditore ha diritto di regresso nei confronti del fornitore per i danni che ha subito in conseguenza della declaratoria di nullità delle clausole dichiarate abusive.

....

TITOLO III MODALITÀ CONTRATTUALI

Art. 44.

Contratti negoziati nei locali commerciali. Rinvio

1. Ove non diversamente disciplinato dal presente codice, per la disciplina del settore del commercio si fa rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, recante riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59.

CAPO I

DEI DIRITTI DEI CONSUMATORI NEI CONTRATTI

Art. 45.

Definizioni

1. Ai fini delle Sezioni da I a IV del presente capo, si intende per:

- a) “consumatore”:** la persona fisica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
- b) “professionista”:** il soggetto, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c);
- c) “beni”:**
 - 1) qualsiasi bene mobile materiale anche da assemblare, l'acqua, il gas e l'energia elettrica quando sono confezionati per la vendita in un volume delimitato o in quantità determinata;
 - 2) qualsiasi bene mobile materiale che incorpora, o è interconnesso con, un contenuto digitale o un servizio digitale in modo tale che la mancanza di detto contenuto digitale o servizio digitale impedirebbe lo svolgimento delle funzioni proprie del bene, anche denominati "beni con elementi digitali";
- d) “beni prodotti secondo le indicazioni del consumatore”:** qualsiasi bene non prefabbricato prodotto in base a una scelta o decisione individuale del consumatore;
- d-bis) “dato personale”:** dato personale quale definito dall'articolo 4, punto 1), del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016;
- e) “contratto di vendita”:** qualsiasi contratto in base al quale il professionista trasferisce o si impegna a trasferire la proprietà di beni al consumatore, inclusi i contratti che hanno come oggetto sia beni che servizi;
- f) “contratto di servizi”:** qualsiasi contratto diverso da un contratto di vendita in base al quale il professionista fornisce o si impegna a fornire un servizio, compreso un servizio digitale, al consumatore;
- g) “contratto a distanza”:** qualsiasi contratto concluso tra il professionista e il consumatore nel quadro di un regime organizzato di vendita o di prestazione di servizi a distanza senza la presenza fisica e simultanea del professionista e del consumatore, mediante l'uso esclusivo di uno o più mezzi di comunicazione a distanza fino alla conclusione del contratto, compresa la conclusione del contratto stesso;
- h) “contratto negoziato fuori dei locali commerciali”:** qualsiasi contratto tra il professionista e il consumatore:
 - 1) concluso alla presenza fisica e simultanea del professionista e del consumatore, in un luogo diverso dai locali del professionista;
 - 2) per cui è stata fatta un'offerta da parte del consumatore, nelle stesse circostanze di cui al num. 1;
 - 3) concluso nei locali del professionista o mediante qualsiasi mezzo di comunicazione a distanza immediatamente dopo che il consumatore è stato avvicinato personalmente e singolarmente in un luogo diverso dai locali del professionista, alla presenza fisica e simultanea del professionista e del consumatore; oppure;
 - 4) concluso durante un viaggio promozionale organizzato dal professionista e avente lo scopo o l'effetto di promuovere e vendere beni o servizi al consumatore;
- i) “locali commerciali”**
 - 1) qualsiasi locale immobile adibito alla vendita al dettaglio in cui il professionista esercita la sua attività su base permanente; oppure;
 - 2) qualsiasi locale mobile adibito alla vendita al dettaglio in cui il professionista esercita la propria attività a carattere abituale;
- l) “supporto durevole”:** ogni strumento che permetta al consumatore o al professionista di conservare le informazioni che gli sono personalmente indirizzate in modo da potervi accedere in

futuro per un periodo di tempo adeguato alle finalità cui esse sono destinate e che permetta la riproduzione identica delle informazioni memorizzate;

m) **“contenuto digitale”**: i dati prodotti e forniti in formato digitale;

n) **“servizio finanziario”**: qualsiasi servizio di natura bancaria, creditizia, assicurativa, servizi pensionistici individuali, di investimento o di pagamento;

o) **“asta pubblica”**: metodo di vendita in cui beni o servizi sono offerti dal professionista ai consumatori che partecipano o cui è data la possibilità di partecipare all'asta di persona, mediante una trasparente procedura competitiva di offerte gestita da una casa d'aste e in cui l'aggiudicatario è vincolato all'acquisto dei beni o servizi;

p) **“garanzia”**: qualsiasi impegno di un professionista o di un produttore (il “garante”), assunto nei confronti del consumatore, in aggiunta agli obblighi di legge in merito alla garanzia di conformità, di rimborsare il prezzo pagato, sostituire, riparare, o intervenire altrimenti sul bene, qualora esso non corrisponda alle caratteristiche, o a qualsiasi altro requisito non relativo alla conformità, enunciati nella dichiarazione di garanzia o nella relativa pubblicità disponibile al momento o prima della conclusione del contratto;

q-bis) “servizio digitale”:

1) un servizio che consente al consumatore di creare, trasformare, archiviare i dati o di accedervi in formato digitale;

oppure

2) un servizio che consente la condivisione di dati in formato digitale, caricati o creati dal consumatore e da altri utenti di tale servizio, o qualsiasi altra interazione con tali dati;

q-ter) “mercato online”: un servizio che utilizza un software, compresi siti web, parte di siti web o un'applicazione, gestito da o per conto del professionista, che permette ai consumatori di concludere contratti a distanza con altri professionisti o consumatori;

q-quater) “fornitore di mercato online”: qualsiasi professionista che fornisce un mercato online ai consumatori;

q-quinquies) “compatibilità”: la capacità del contenuto digitale o del servizio digitale di funzionare con hardware o software con cui sono normalmente utilizzati contenuti digitali o servizi digitali dello stesso tipo, senza che sia necessario convertire il contenuto digitale o il servizio digitale;

q-sexies) “funzionalità”: la capacità del contenuto digitale o del servizio digitale di svolgere tutte le sue funzioni in considerazione del suo scopo;

q-septies) “interoperabilità”: la capacità del contenuto digitale o del servizio digitale di funzionare con hardware o software diversi da quelli con cui sono normalmente utilizzati i contenuti digitali o i servizi digitali dello stesso tipo.

Art. 46.

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni delle sezioni da I a IV del presente capo si applicano, alle condizioni e nella misura stabilita in tali disposizioni, a qualsiasi contratto concluso tra un professionista e un consumatore di cui quest'ultimo paga o si impegna a pagare il prezzo. Si applicano ai contratti per la fornitura di acqua, gas, elettricità o teleriscaldamento, anche da parte di prestatori pubblici, nella misura in cui detti prodotti di base sono forniti su base contrattuale.

1-bis. Ferma la disciplina dettata dal regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, le disposizioni delle sezioni da I a IV del presente capo si applicano anche se il professionista fornisce o si impegna a fornire un contenuto digitale mediante un supporto non materiale o un servizio digitale al consumatore e il consumatore fornisce o si impegna a fornire dati personali al professionista, tranne i casi in cui i dati personali forniti dal consumatore siano trattati dal professionista esclusivamente ai fini della fornitura del contenuto digitale su supporto non materiale o del servizio digitale a norma delle predette disposizioni o per consentire l'assolvimento degli obblighi di legge cui il professionista è soggetto, e questi non tratti tali dati per nessun altro scopo.

2. In caso di conflitto tra le disposizioni delle Sezioni da I a IV del presente Capo e una disposizione di un atto dell'Unione europea che disciplina settori specifici, quest'ultima e le relative norme nazionali di recepimento prevalgono e si applicano a tali settori specifici.

3. Le disposizioni delle Sezioni da I a IV del presente Capo non impediscono ai professionisti di offrire ai consumatori condizioni contrattuali più favorevoli rispetto alla tutela prevista da tali disposizioni.

....

Sezione I

Informazioni precontrattuali per i consumatori nei contratti diversi dai contratti a distanza o negoziati fuori dei locali commerciali

Art. 49.

(Obblighi di informazione nei contratti a distanza e nei contratti negoziati fuori dei locali commerciali)

1. Prima che il consumatore sia vincolato da un contratto a distanza o negoziato fuori dei locali commerciali o da una corrispondente offerta, il professionista fornisce al consumatore le informazioni seguenti, in maniera chiara e comprensibile:

a) le **caratteristiche principali dei beni o servizi**, nella misura adeguata al supporto e ai beni o servizi;

b) l'identità del professionista;

c) l'indirizzo geografico dove il professionista è stabilito, così come il suo numero di telefono e il suo indirizzo elettronico. Inoltre, se il professionista fornisce qualsiasi altro mezzo di comunicazione elettronica che garantisca al consumatore di poter intrattenere con lui una corrispondenza scritta, che rechi la data e orario dei relativi messaggi, su un supporto durevole, il professionista deve fornire anche le informazioni relative a tale altro mezzo. Tutti questi mezzi di comunicazione forniti dal professionista devono consentire al consumatore di contattarlo rapidamente e di comunicare efficacemente con lui. Ove applicabile, il professionista fornisce anche l'indirizzo geografico e l'identità del professionista per conto del quale agisce;

d) se diverso dall'indirizzo fornito in conformità della lettera c), l'indirizzo geografico della sede del professionista a cui il consumatore può indirizzare eventuali reclami e, se applicabile, quello del professionista per conto del quale agisce;

e) il **prezzo totale dei beni o dei servizi comprensivo delle imposte** o, se la natura dei beni o servizi comporta l'impossibilità di calcolare ragionevolmente il prezzo in anticipo, le modalità di calcolo del prezzo e, se del caso, tutte le spese aggiuntive di spedizione, consegna o postali e ogni altro costo oppure, qualora tali spese non possano ragionevolmente essere calcolate in anticipo, l'indicazione che tali spese potranno essere addebitate al consumatore; nel caso di un contratto a tempo indeterminato o di un contratto comprendente un abbonamento, il prezzo totale include i costi totali per periodo di fatturazione; quando tali contratti prevedono l'addebitamento di una tariffa fissa, il prezzo totale equivale anche ai costi mensili totali; se i costi totali non possono essere ragionevolmente calcolati in anticipo, devono essere fornite le modalità di calcolo del prezzo; e-bis) se applicabile, **l'informazione che il prezzo è stato personalizzato sulla base di un processo decisionale automatizzato**, ferme le garanzie di cui all'articolo 22 del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016;

f) il costo dell'utilizzo del mezzo di comunicazione a distanza per la conclusione del contratto quando tale costo è calcolato su una base diversa dalla tariffa di base;

g) le modalità di pagamento, consegna ed esecuzione, la data entro la quale il professionista si impegna a consegnare i beni o a prestare i servizi e, se del caso, il trattamento dei reclami da parte del professionista;

h) in caso di sussistenza di un diritto di recesso, le condizioni, i termini e le procedure per esercitare tale diritto conformemente all'articolo 54, comma 1, nonché il modulo tipo di recesso di cui all'allegato I, parte B;

i) se applicabile, l'informazione che il consumatore dovrà sostenere il costo della restituzione dei beni in caso di recesso e in caso di contratti a distanza qualora i beni per loro natura non possano essere normalmente restituiti a mezzo posta;

l) che, se il consumatore esercita il diritto di recesso dopo aver presentato una richiesta ai sensi dell'articolo 50, comma 3, o dell'articolo 51, comma 8, egli è responsabile del pagamento al professionista di costi ragionevoli, ai sensi dell'articolo 57, comma 3;

m) se non è previsto un diritto di recesso ai sensi dell'articolo 59, l'informazione che il consumatore non beneficerà di un diritto di recesso o, se del caso, le circostanze in cui il consumatore perde il diritto di recesso;

n) un promemoria dell'esistenza della garanzia legale di conformità per i beni, il contenuto digitale e i servizi digitali;

o) se applicabili, l'esistenza e le condizioni dell'assistenza postvendita al consumatore, dei servizi postvendita e delle garanzie commerciali;

p) l'esistenza di codici di condotta pertinenti, come definiti all'articolo 18, comma 1, lettera f), del presente Codice, e come possa esserne ottenuta copia, se del caso;

q) la durata del contratto, se applicabile, o, se il contratto è a tempo indeterminato o è un contratto a rinnovo automatico, le condizioni per recedere dal contratto;

r) se applicabile, la **durata minima degli obblighi del consumatore a norma del contratto;**

s) se applicabili, l'esistenza e le condizioni di depositi o altre garanzie finanziarie che il consumatore è tenuto a pagare o fornire su richiesta del professionista;

t) se applicabile, la funzionalità dei beni con elementi digitali, del contenuto digitale e dei servizi digitali, comprese le misure applicabili di protezione tecnica;

u) qualsiasi compatibilità e interoperabilità pertinente dei beni con elementi digitali, del contenuto digitale e dei servizi digitali, di cui il professionista sia a conoscenza o di cui ci si può ragionevolmente attendere che sia venuto a conoscenza, se applicabile;

v) se applicabile, la possibilità di servirsi di un meccanismo extra-giudiziale di reclamo e ricorso cui il professionista è soggetto e le condizioni per avervi accesso.

2. Gli obblighi di informazione precontrattuali, di cui al comma 1, si applicano anche ai contratti per la fornitura di acqua, gas o elettricità, quando non sono messi in vendita in un volume limitato o in quantità determinata, di teleriscaldamento o di contenuto digitale non fornito su un supporto materiale.

3. Nel caso di un'asta pubblica, le informazioni di cui al comma 1, lettere b), c) e d), possono essere sostituite dai corrispondenti dati della casa d'aste.

4. Le informazioni di cui al comma 1, lettere h), i) e l), possono essere fornite mediante le istruzioni tipo sul recesso di cui all'allegato I, parte A. Il professionista ha adempiuto agli obblighi di informazione di cui al comma 1, lettere h), i) e l), se ha presentato dette istruzioni al consumatore, debitamente compilate. I riferimenti al periodo di recesso di quattordici giorni nelle istruzioni tipo sul recesso di cui all'allegato I, parte A, sono sostituiti da riferimenti a un periodo di recesso di trenta giorni nei casi di cui all'articolo 52, comma 1-bis.

5. Le informazioni di cui al comma 1 formano parte integrante del contratto a distanza o del contratto negoziato fuori dei locali commerciali e non possono essere modificate se non con accordo espresso delle parti.

6. Se il professionista non adempie agli obblighi di informazione sulle spese aggiuntive o gli altri costi di cui al comma 1, lettera e), o sui costi della restituzione dei beni di cui al comma 1, lettera i), il consumatore non deve sostenere tali spese o costi aggiuntivi.

7. Nel caso di utilizzazione di tecniche che consentono una comunicazione individuale, le informazioni di cui al comma 1 sono fornite, ove il consumatore lo richieda, in lingua italiana.

....

10. L'onere della prova relativo all'adempimento degli obblighi di informazione di cui alla presente sezione incombe sul professionista.

Art. 49-bis.

Obblighi di informazione supplementari specifiche per i contratti conclusi su mercati online

1. Prima che un consumatore sia vincolato da un contratto a distanza, o da una corrispondente offerta, su un mercato online, il fornitore del mercato online, fermo restando quanto previsto dal Titolo III della Parte II, indica al consumatore anche, in maniera chiara e comprensibile e in modo appropriato al mezzo di comunicazione a distanza:

- a) informazioni generali, rese disponibili in un'apposita sezione dell'interfaccia online che sia direttamente e facilmente accessibile dalla pagina in cui sono presentate le offerte, in merito ai principali parametri che determinano la classificazione, quale definita all'articolo 18, comma 1, lettera n-bis), delle offerte presentate al consumatore come un risultato della sua ricerca e all'importanza relativa di tali parametri rispetto ad altri parametri;
- b) se il terzo che offre beni, servizi o contenuto digitale è un professionista o meno, sulla base della dichiarazione del terzo stesso al fornitore del mercato online;
- c) nel caso in cui il terzo che offre i beni, i servizi o il contenuto digitale non è un professionista, che al contratto non si applicano i diritti dei consumatori derivanti dal diritto dell'Unione sulla tutela dei consumatori;
- d) se del caso, il modo in cui gli obblighi relativi al contratto sono ripartiti tra il terzo che offre i beni, i servizi o il contenuto digitale e il fornitore del mercato online. Tali informazioni lasciano impregiudicata la responsabilità che il fornitore del mercato online o il professionista terzo ha in relazione al contratto in base ad altre norme di diritto dell'Unione o nazionale.

2. Le presenti disposizioni lasciano impregiudicata l'applicazione, per quanto di competenza, delle norme contenute nel d.lgs. 70/2003 in materia di obblighi di informazione per i fornitori dei mercati online.

Art. 50.

Requisiti formali per i contratti negoziati fuori dei locali commerciali

1. Per quanto riguarda i contratti negoziati fuori dei locali commerciali il professionista fornisce al consumatore le informazioni di cui all'articolo 49, comma 1, su supporto cartaceo o, se il consumatore è d'accordo, su un altro mezzo durevole. Dette informazioni devono essere leggibili e presentate in un linguaggio semplice e comprensibile.

2. Il professionista fornisce al consumatore una copia del contratto firmato o la conferma del contratto su supporto cartaceo o, se il consumatore è d'accordo, su un altro mezzo durevole, compresa, se del caso, la conferma del previo consenso espresso e dell'accettazione del consumatore in conformità all'articolo 59, comma 1, lettera o).

.....

Art. 51.

Requisiti formali per i contratti a distanza

1. Per quanto riguarda i contratti a distanza il professionista fornisce o mette a disposizione del consumatore le informazioni di cui all'articolo 49, comma 1, in modo appropriato al mezzo di comunicazione a distanza impiegato in un linguaggio semplice e comprensibile. Nella misura in cui dette informazioni sono presentate su un supporto durevole, esse devono essere leggibili.

2. Se un **contratto a distanza che deve essere concluso con mezzi elettronici** impone al consumatore l'obbligo di pagare, il professionista gli comunica in modo chiaro ed evidente le informazioni di cui all'articolo 49, comma 1, lettere a) (*le caratteristiche principali dei beni o servizi*), e) (*prezzo totale dei beni o dei servizi comprensivo delle imposte*), q) (*la durata del contratto*) ed r)

(la durata minima degli obblighi del consumatore a norma del contratto), direttamente prima che il consumatore inoltri l'ordine. Il professionista garantisce che, al momento di inoltrare l'ordine, il consumatore riconosca espressamente che l'ordine implica l'obbligo di pagare. Se l'inoltro dell'ordine implica di azionare un pulsante o una funzione analoga, il pulsante o la funzione analoga riportano in modo facilmente leggibile soltanto le parole “ordine con obbligo di pagare” o una formulazione corrispondente inequivocabile indicante che l'inoltro dell'ordine implica l'obbligo di pagare il professionista. Se il professionista non osserva il presente comma, il consumatore non è vincolato dal contratto o dall'ordine.

.....

4. Se il contratto è concluso mediante un mezzo di comunicazione a distanza che consente uno **spazio o un tempo limitato per comunicare le informazioni**, il professionista fornisce, su o mediante quello specifico mezzo e prima della conclusione del contratto, almeno le informazioni precontrattuali riguardanti le caratteristiche principali dei beni o servizi, l'identità del professionista, il prezzo totale, il diritto di recesso, la durata del contratto e, nel caso di contratti a tempo indeterminato, le condizioni di risoluzione del contratto, come indicato rispettivamente all'articolo 49, comma 1, lettere a), b), e), h) e q), eccetto il modulo di recesso tipo figurante all'allegato I, parte B, di cui alla lettera h). Le altre informazioni di cui all'articolo 49, comma 1, compreso il modello del modulo di recesso, sono fornite dal professionista in un modo appropriato conformemente al comma 1 del presente articolo.

5. Fatto salvo il comma 4, se il professionista telefona al consumatore al fine di concludere un contratto a distanza, all'inizio della conversazione con il consumatore egli deve rivelare la sua identità e, ove applicabile, l'identità della persona per conto della quale effettua la telefonata, nonché lo scopo commerciale della chiamata e l'informativa di cui all'art. 10 del D.P.R. 27 gennaio 2022, n. 26, recante il regolamento recante disposizioni in materia di istituzione e funzionamento del registro pubblico dei contraenti che si oppongono all'utilizzo dei propri dati personali e del proprio numero telefonico per vendite o promozioni commerciali (*“Obbligo di informativa. 1. Anche in assenza di specifica richiesta del contraente, gli operatori o i soggetti dagli stessi a tal fine designati, al momento della chiamata ovvero all'interno del materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale inviato tramite posta cartacea, indicano con precisione al contraente che i loro dati personali sono stati estratti legittimamente dagli elenchi di contraenti di cui all'articolo 129 del Codice ovvero da altre fonti, fornendo, altresì, le indicazioni utili all'eventuale iscrizione del contraente nel registro pubblico delle opposizioni. Le informazioni sono rese anche con le modalità indicate dal Garante per la protezione dei dati personali in conformità a quanto previsto dall'articolo 12, paragrafi 7 e 8, del RGPD”*).

6. Quando un contratto a distanza deve essere concluso per telefono, il professionista deve confermare l'offerta al consumatore, il quale è vincolato solo dopo aver firmato l'offerta o dopo averla accettata per iscritto; in tali casi il documento informatico può essere sottoscritto con firma elettronica ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni. Dette conferme possono essere effettuate, se il consumatore acconsente, anche su un supporto durevole. *In ogni caso il consenso non è valido se il consumatore non ha preliminarmente confermato la ricezione del documento contenente tutte le condizioni contrattuali, trasmesse su supporto cartaceo o altro supporto durevole disponibile e accessibile.*

7. Il professionista fornisce al consumatore la **conferma del contratto concluso** su un mezzo durevole, entro un termine ragionevole dopo la conclusione del contratto a distanza e al più tardi al momento della consegna dei beni oppure prima che l'esecuzione del servizio abbia inizio. Tale conferma comprende:

a) tutte le informazioni di cui all'articolo 49, comma 1, a meno che il professionista non abbia già fornito l'informazione al consumatore su un mezzo durevole prima della conclusione del contratto a distanza...

b) se del caso, la conferma del previo consenso espresso e dell'accettazione del consumatore conformemente all'articolo 59, lettera o).

Art. 52.

Diritto di recesso

1. Fatte salve le eccezioni di cui all'articolo 59, il consumatore dispone di un periodo di **quattordici giorni per recedere** da un contratto a distanza o negoziato fuori dei locali commerciali **senza dover fornire alcuna motivazione e senza dover sostenere costi** diversi da quelli previsti all'articolo 56, comma 2, e all'articolo 57.

1-bis. Il periodo di recesso di quattordici giorni di cui al comma 1 è prolungato a **trenta giorni**, per i **contratti conclusi nel contesto di visite non richieste di un professionista presso l'abitazione di un consumatore oppure di escursioni organizzate da un professionista con lo scopo o con l'effetto di promuovere o vendere prodotti ai consumatori**. La disposizione di cui al presente comma non si applica ai contratti conclusi nel contesto di visite domiciliari da parte di un professionista, richieste da un consumatore e non organizzate dal medesimo in forma collettiva.

2. Fatto salvo l'articolo 53, il periodo di recesso di cui al comma 1 del presente articolo termina dopo quattordici giorni, o, nei casi di cui al comma 1-bis, dopo trenta giorni a decorrere:

a) nel caso dei contratti di servizi, dal giorno della conclusione del contratto;
b) nel caso di **contratti di vendita, dal giorno in cui il consumatore o un terzo, diverso dal vettore e designato dal consumatore, acquisisce il possesso fisico dei beni** o:

1) nel caso di beni multipli ordinati dal consumatore mediante un solo ordine e consegnati separatamente, dal giorno in cui il consumatore o un terzo, diverso dal vettore e designato dal consumatore, acquisisce il possesso fisico dell'ultimo bene;

2) nel caso di consegna di un bene costituito da lotti o pezzi multipli, dal giorno in cui il consumatore o un terzo, diverso dal vettore e designato dal consumatore, acquisisce il possesso fisico dell'ultimo lotto o pezzo;

3) nel caso di contratti per la consegna periodica di beni durante un determinato periodo di tempo, dal giorno in cui il consumatore o un terzo, diverso dal vettore e designato dal consumatore, acquisisce il possesso fisico del primo bene;

c) nel caso di contratti per la fornitura di acqua, gas o elettricità, quando non sono messi in vendita in un volume limitato o in quantità determinata, di teleriscaldamento o di contenuto digitale non fornito su un supporto materiale, dal giorno della conclusione del contratto.

3. Le parti del contratto possono adempiere ai loro obblighi contrattuali durante il periodo di recesso. Tuttavia, nel caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali, il professionista non può accettare, a titolo di corrispettivo, effetti cambiari che abbiano una scadenza inferiore a quindici giorni dalla conclusione del contratto per i contratti di servizi o dall'acquisizione del possesso fisico dei beni per i contratti di vendita e non può presentarli allo sconto prima di tale termine.

Art. 53.

Non adempimento dell'obbligo d'informazione sul diritto di recesso

1. Se in violazione dell'articolo 49, comma 1, lettera h), il professionista non fornisce al consumatore le informazioni sul diritto di recesso, il periodo di recesso termina dodici mesi dopo la fine del periodo di recesso iniziale, come determinato a norma dell'articolo 52, comma 2.

2. Se il professionista fornisce al consumatore le informazioni di cui al comma 1 del presente articolo entro dodici mesi dalla data di cui all'articolo 52, comma 2, il periodo di recesso termina quattordici giorni dopo il giorno in cui il consumatore riceve le informazioni. Nel caso di contratti conclusi nel contesto di visite non richieste di un professionista presso l'abitazione di un consumatore oppure di escursioni organizzate da un professionista con lo scopo o con l'effetto di promuovere o vendere prodotti ai consumatori di cui all'articolo 52, comma 1-bis, tale periodo termina trenta giorni dopo il giorno in cui il consumatore riceve le informazioni.

Art. 54.

Esercizio del diritto di recesso

1. Prima della scadenza del periodo di recesso, il consumatore informa il professionista della sua decisione di esercitare il diritto di recesso dal contratto. A tal fine il consumatore può:

- a) utilizzare il modulo tipo di recesso di cui all'allegato I, parte B; oppure
- b) presentare una qualsiasi altra dichiarazione esplicita della sua decisione di recedere dal contratto.

2. Il consumatore ha esercitato il proprio diritto di recesso entro il periodo di recesso di cui all'articolo 52, comma 2, e all'articolo 53 se la comunicazione relativa all'esercizio del diritto di recesso è inviata dal consumatore prima della scadenza del periodo di recesso.

3. Il professionista, oltre alle possibilità di cui al comma 1, può offrire al consumatore l'opzione di compilare e inviare elettronicamente il modulo di recesso tipo riportato all'allegato I, parte B, o una qualsiasi altra dichiarazione esplicita sul sito web del professionista. In tali casi il professionista comunica senza indugio al consumatore una conferma di ricevimento, su un supporto durevole, del recesso esercitato.

4. L'onere della prova relativa all'esercizio del diritto di recesso conformemente al presente articolo incombe sul consumatore.

Art. 55.

Effetti del recesso

1. L'esercizio del diritto di recesso pone termine agli obblighi delle parti:

- a) di eseguire il contratto a distanza o negoziato fuori dei locali commerciali; oppure
- b) di concludere un contratto a distanza o negoziato fuori dei locali commerciali nei casi in cui un'offerta sia stata fatta dal consumatore.

Art. 56.

Obblighi del professionista nel caso di recesso

1. Il professionista rimborsa tutti i pagamenti ricevuti dal consumatore, eventualmente comprensivi delle spese di consegna, senza indebito ritardo e comunque entro quattordici giorni dal giorno in cui è informato della decisione del consumatore di recedere dal contratto ai sensi dell'articolo 54. Il professionista esegue il rimborso di cui al primo periodo utilizzando lo stesso mezzo di pagamento usato dal consumatore per la transazione iniziale, salvo che il consumatore abbia espressamente convenuto altrimenti e a condizione che questi non debba sostenere alcun costo quale conseguenza del rimborso.È nulla qualsiasi clausola che preveda limitazioni al rimborso nei confronti del consumatore delle somme versate in conseguenza dell'esercizio del diritto di recesso.

2. Fatto salvo il comma 1, il professionista non è tenuto a rimborsare i costi supplementari, qualora il consumatore abbia scelto espressamente un tipo di consegna diversa dal tipo meno costoso di consegna offerto dal professionista.

3. Salvo che il professionista abbia offerto di ritirare egli stesso i beni, con riguardo ai contratti di vendita, il professionista può trattenere il rimborso finché non abbia ricevuto i beni oppure finché il consumatore non abbia dimostrato di aver rispedito i beni, a seconda di quale situazione si verifichi per prima.

3-bis. Per quanto riguarda i dati personali del consumatore, il professionista rispetta gli obblighi applicabili a norma del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016.

3-ter. Il professionista si astiene dall'utilizzare qualsiasi contenuto, diverso dai dati personali, che è stato fornito o creato dal consumatore durante l'utilizzo del contenuto digitale o del servizio digitale fornito dal professionista, salvo quando tale contenuto:

- a) è privo di utilità al di fuori del contesto del contenuto digitale o del servizio digitale fornito dal professionista;
- b) riguarda unicamente l'attività del consumatore durante l'utilizzo del contenuto digitale o del servizio digitale fornito dal professionista;

c) è stato aggregato dal professionista ad altri dati e non può essere disaggregato o può esserlo soltanto con sforzi sproporzionati;

d) è stato generato congiuntamente dal consumatore e da altre persone, e se altri consumatori possono continuare a farne uso.

3-quater. Fatta eccezione per le situazioni di cui al comma 3-ter, lettera a), b) o c), il professionista, su richiesta del consumatore, mette a disposizione di questi qualsiasi contenuto, diverso dai dati personali, fornito o creato dal consumatore durante l'utilizzo del contenuto digitale o del servizio digitale fornito dal professionista.

3-quinquies. Il consumatore ha il diritto di recuperare dal professionista tali contenuti digitali gratuitamente e senza impedimenti, entro un lasso di tempo ragionevole e in un formato di uso comune e leggibile da dispositivo automatico.

3-sexies. In caso di recesso dal contratto, il professionista può impedire qualsiasi ulteriore utilizzo del contenuto digitale o del servizio digitale da parte del consumatore, in particolare rendendogli inaccessibile tale contenuto o servizio digitale o disattivando il suo account utente, fatto salvo quanto previsto al comma 3-quater.

Art. 57.

Obblighi del consumatore nel caso di recesso

1. A meno che il professionista abbia offerto di ritirare egli stesso i beni, il consumatore restituisce i beni o li consegna al professionista o a un terzo autorizzato dal professionista a ricevere i beni, senza indebito ritardo e in ogni caso entro quattordici giorni dalla data in cui ha comunicato al professionista la sua decisione di recedere dal contratto ai sensi dell'articolo 54. Il termine è rispettato se il consumatore rispedisce i beni prima della scadenza del periodo di quattordici giorni. Il consumatore sostiene solo il costo diretto della restituzione dei beni, purché il professionista non abbia concordato di sostenerlo o abbia omesso di informare il consumatore che tale costo è a carico del consumatore. Nel caso di contratti negoziati fuori dei locali commerciali in cui i beni sono stati consegnati al domicilio del consumatore al momento della conclusione del contratto, il professionista ritira i beni a sue spese qualora i beni, per loro natura, non possano essere normalmente restituiti a mezzo posta.

2. Il consumatore è responsabile unicamente della diminuzione del valore dei beni risultante da una manipolazione dei beni diversa da quella necessaria per stabilire la natura, le caratteristiche e il funzionamento dei beni. Il consumatore non è in alcun caso responsabile per la diminuzione del valore dei beni se il professionista ha omesso di informare il consumatore del suo diritto di recesso a norma dell'articolo 49, comma 1, lettera h).

2-bis. In caso di recesso dal contratto, il consumatore si astiene dall'utilizzare il contenuto digitale o il servizio digitale e dal metterlo a disposizione di terzi.

.....

5. Fatto salvo quanto previsto nell'articolo 56, comma 2, e nel presente articolo, l'esercizio del diritto di recesso non comporta alcuna responsabilità per il consumatore.

Art. 59.

Eccezioni al diritto di recesso

1. Il diritto di recesso di cui agli articoli da 52 a 58 per i contratti a distanza e i contratti negoziati fuori dei locali commerciali è escluso relativamente a:

a) i contratti di servizi dopo la completa prestazione del servizio ma, se il contratto impone al consumatore l'obbligo di pagare, solo se l'esecuzione è iniziata con il previo consenso espresso del consumatore e l'accettazione del fatto che perderà il proprio diritto di recesso a seguito della completa esecuzione del contratto da parte del professionista;

b) la fornitura di beni o servizi il cui prezzo è legato a fluttuazioni nel mercato finanziario che il professionista non è in grado di controllare e che possono verificarsi durante il periodo di recesso;

- c) la fornitura di beni confezionati su misura o chiaramente personalizzati;
- d) la fornitura di beni che rischiano di deteriorarsi o scadere rapidamente;
- e) la fornitura di beni sigillati che non si prestano ad essere restituiti per motivi igienici o connessi alla protezione della salute e sono stati aperti dopo la consegna;
- f) la fornitura di beni che, dopo la consegna, risultano, per loro natura, inscindibilmente mescolati con altri beni;
- g) la fornitura di bevande alcoliche, il cui prezzo sia stato concordato al momento della conclusione del contratto di vendita, la cui consegna possa avvenire solo dopo trenta giorni e il cui valore effettivo dipenda da fluttuazioni sul mercato che non possono essere controllate dal professionista;
- ...
- i) la fornitura di registrazioni audio o video sigillate o di software informatici sigillati che sono stati aperti dopo la consegna;
- l) la fornitura di giornali, periodici e riviste ad eccezione dei contratti di abbonamento per la fornitura di tali pubblicazioni;
- m) i contratti conclusi in occasione di un'asta pubblica;
-

1-bis. Le eccezioni al diritto di recesso di cui al comma 1, lettere a), b), c) ed e), non si applicano ai contratti conclusi nel contesto di visite non richieste di un professionista presso l'abitazione di un consumatore oppure di escursioni organizzate da un professionista con lo scopo o con l'effetto di promuovere o vendere prodotti ai consumatori.

1-ter. Nei contratti di servizio che impongono al consumatore l'obbligo di pagare quando il consumatore abbia specificamente richiesto una visita da parte del professionista ai fini dell'effettuazione di lavori di riparazione, il consumatore perde il diritto di recesso dopo che il servizio è stato interamente prestato, purché l'esecuzione abbia avuto inizio con il previo consenso espresso del consumatore medesimo.

II. L'esclusione di cui alla lett. c).

1 Il diritto di recesso non dovrebbe applicarsi né ai beni prodotti secondo le indicazioni del consumatore né a quelli chiaramente personalizzati, quali tende su misura (*considerando* n. 49 dir. 2011/83/UE).

2 Nell'ipotesi di contratto avente ad oggetto la **fornitura di un capo confezionato su misura**, per la quale la lett. c) esclude la sussistenza del diritto legale di recesso, quest'ultimo è legittimamente esercitato dall'acquirente ove, per espressa volontà delle parti, la clausola di recesso sia stata comunque inserita in calce alla proposta di acquisto (Cass. 2008, num. 29186).

4 L'art. 2, punti 3 e 4, nonché l'art. 16, lett. c), dir. 2011/83/UE devono essere interpretati nel senso che un **contratto concluso tra un architetto e un consumatore**, in forza del quale il primo s'impegna ad effettuare, per il secondo, in base alle esigenze ed ai *desiderata* di quest'ultimo, **la progettazione di una casa unifamiliare di nuova costruzione** e, in tale contesto, a realizzare taluni progetti, **non** costituisce un contratto per la fornitura di beni confezionati su misura o chiaramente personalizzati, ai sensi di tale disposizione (Corte Giust. 14-5-2020, in causa C-208/19, *NK*).

5 L'art. 16, lett. c), dir. 2011/83/UE [cui dà attuazione l'art. 59, lett. c), c.cons.] deve essere interpretato nel senso che **al consumatore** che abbia concluso – fuori dei locali commerciali o a distanza – un **contratto avente ad oggetto un bene che dovrà essere confezionato su misura in conformità alle indicazioni da lui stesso fornite, il diritto di recesso è in ogni caso e comunque precluso**, quand'anche il professionista non abbia ancora iniziato l'attività diretta alla produzione di tale bene (Corte Giust. 21-10-2020, in causa C-529/19, *Möbel Kraft GmbH*).

III. L'esclusione di cui alla lett. e). **1** L'art. 16, lett. e), dir. 2011/83/UE [art. 59, lett. e), c.cons.] deve essere interpretato nel senso che **non rientra nella nozione di «beni sigillati che non si prestano ad essere restituiti per motivi igienici o connessi alla protezione della salute e sono stati aperti dopo la consegna» un materasso la cui protezione sia stata rimossa dal consumatore dopo la consegna** (Corte Giust. 27-3-2019, in causa C-681/17, *Slawo*).

IV. L'esclusione di cui alla lett. m). **1** Un'asta pubblica implica che professionisti e consumatori partecipano all'asta di persona o viene loro data la possibilità di parteciparvi. I beni o servizi sono offerti dal professionista al consumatore

mediante una procedura di offerte autorizzata per legge in taluni Stati membri, a offrire beni o servizi in una vendita pubblica. L'aggiudicatario è tenuto all'acquisto dei beni o servizi. **L'utilizzazione, al fine della partecipazione ad un'asta, di piattaforme online messe a disposizione di consumatori e professionisti non dovrebbe essere considerato un'asta pubblica** ai sensi della presente direttiva (*considerando* n. 24). Per la definizione della nozione di asta pubblica, v. art. 45, lett. o), c.cons.).

Art. 60

Ambito di applicazione

1. Gli articoli 61 e 63 si applicano ai contratti di vendita. Detti articoli non si applicano ai contratti per la fornitura di acqua, gas o elettricità, quando non sono messi in vendita in un volume limitato o in quantità determinata, di teleriscaldamento o di contenuto digitale non fornito su un supporto materiale.

2. Gli articoli 62, 64 e 65 si applicano ai contratti di vendita, ai contratti di servizio e ai contratti di fornitura di acqua, gas, elettricità, teleriscaldamento o contenuto digitale.

Art. 62

Tariffe per l'utilizzo di mezzi di pagamento

1. Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11, (*“Il beneficiario non può applicare a carico del pagatore spese relative all'utilizzo di strumenti di pagamento”*) i professionisti non possono imporre ai consumatori, in relazione all'uso di determinati strumenti di pagamento, spese per l'uso di detti strumenti ovvero, nei casi espressamente stabiliti, tariffe che superino quelle sostenute dal professionista.

2. L'istituto di emissione della carta di pagamento riaccredita al consumatore i pagamenti in caso di addebitamento eccedente rispetto al prezzo pattuito ovvero in caso di uso fraudolento della propria carta di pagamento da parte del professionista o di un terzo. L'istituto di emissione della carta di pagamento ha diritto di addebitare al professionista le somme riaccreditate al consumatore.

Art. 65.

Pagamenti supplementari

1. Prima che il consumatore sia vincolato dal contratto o dall'offerta, il professionista chiede il consenso espresso del consumatore per qualsiasi pagamento supplementare oltre alla remunerazione concordata per l'obbligo contrattuale principale del professionista. Se il professionista non ottiene il consenso espresso del consumatore ma l'ha dedotto utilizzando opzioni prestabilite che il consumatore deve rifiutare per evitare il pagamento supplementare, il consumatore ha diritto al rimborso di tale pagamento.

Art. 65-bis

Contratti di servizi a tacito rinnovo

1. Nei contratti di servizi stipulati a tempo determinato con clausola di rinnovo automatico, il professionista, trenta giorni prima della scadenza del contratto, è tenuto ad avvisare il consumatore della data entro cui può inviare formale disdetta. La comunicazione di cui al primo periodo è inviata per iscritto, tramite sms o altra modalità telematica indicata dal consumatore, e la sua mancanza consente al consumatore, sino alla successiva scadenza del contratto, di recedere in qualsiasi momento senza spese.

Art. 66-ter.

Carattere imperativo

1. Se il diritto applicabile al contratto è quello di uno Stato membro dell'Unione europea, **i consumatori residenti in Italia non possono rinunciare ai diritti** conferiti loro dalle disposizioni delle Sezioni da I a IV del presente Capo.

2. **Eventuali clausole contrattuali che escludano o limitino**, direttamente o indirettamente, i diritti derivanti dalle disposizioni delle Sezioni da I a IV del presente Capo, **non vincolano il consumatore**.

Art. 66-quinquies.

Fornitura non richiesta

1. Il consumatore è esonerato dall'obbligo di fornire qualsiasi prestazione corrispettiva in caso di fornitura non richiesta di beni, acqua, gas, elettricità, teleriscaldamento o contenuto digitale o di prestazione non richiesta di servizi, vietate dall'articolo 20, comma 5, e dall'articolo 26, comma 1, lettera f), del presente Codice. In tali casi, l'assenza di una risposta da parte del consumatore in seguito a tale fornitura non richiesta non costituisce consenso.

2. Salvo consenso del consumatore, da esprimersi prima o al momento della conclusione del contratto, il professionista non può adempiere eseguendo una fornitura diversa da quella pattuita, anche se di valore e qualità equivalenti o superiori.

II. L'esonero del consumatore destinatario della fornitura non richiesta da qualsiasi prestazione a contenuto patrimoniale.

1 Qualora venga effettuata una «fornitura non richiesta» (nel caso di specie, fornitura di energia elettrica eseguita da una società sulla base di un contratto nullo perché recante sottoscrizione falsificata dell'utente) il consumatore non è tenuto, ai sensi dell'art. 66 *quinquies*, 1° co., c.cons., ad alcuna prestazione corrispettiva: la disposizione va intesa nel senso che **al professionista fornitore è preclusa non soltanto la possibilità di esigere il pagamento del corrispettivo della fornitura** (nel caso di specie, previsto dal contratto nullo), **ma anche la possibilità di esperire, nei confronti del consumatore che abbia di fatto fruito del bene o servizio non richiesto traendone vantaggio, una azione di ripetizione di indebito o di ingiustificato arricchimento**, poiché il legislatore ha inteso fare prevalere gli interessi della parte debole del contratto – con l'esonero da tutti gli oneri conseguenti a pratiche commerciali scorrette – su quelli del professionista, dovendosi riconoscere al citato art. 57 (oggi art. 66 *quinquies*) pure una **valenza latamente sanzionatoria** (Cass. civ. 2021, n. 261).

Art. 67.

Tutela in base ad altre disposizioni

1. Le disposizioni delle Sezioni da I a IV del presente Capo non escludono né limitano i diritti che sono attribuiti al consumatore da altre norme dell'ordinamento giuridico di fonte comunitaria o adottate in conformità a norme comunitarie.

2. Per quanto non previsto dalle Sezioni da I a IV del presente Capo, si applicano le disposizioni del codice civile in tema di validità, formazione o efficacia dei contratti.

LEZIONE N. 4 - FORMA DEL CONTRATTO DI VENDITA

CODICE CIVILE

Libro Quarto **Delle obbligazioni**

TITOLO II **DEI CONTRATTI IN GENERALE**

Sezione IV *Della forma del contratto*

Art. 1350.

Atti che devono farsi per iscritto.

Devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità:

- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;
- 2) i contratti che costituiscono, modificano o trasferiscono il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, il diritto del concedente e dell'enfiteuta;
- 3) i contratti che costituiscono la comunione di diritti indicati dai numeri precedenti;
-
- 11) gli atti di divisione di beni immobili e di altri diritti reali immobiliari;
- 12) le transazioni che hanno per oggetto controversie relative ai rapporti giuridici menzionati nei numeri precedenti;
- 13) gli altri atti specialmente indicati dalla legge.

Sez. 2 - , Ordinanza n. 8731 del 28/03/2023

Nei contratti in cui è richiesta la forma scritta *ad substantiam*, l'oggetto del contratto deve essere determinato o determinabile sulla base degli elementi risultanti dal contratto stesso, non potendo farsi ricorso ad elementi estranei ad esso. Ne consegue che **se le parti di una compravendita immobiliare hanno fatto riferimento, per individuare il bene, ad una planimetria allegata all'atto, è necessario che essa non solo sia sottoscritta dai contraenti, ma anche espressamente indicata nel contratto come parte integrante del contenuto dello stesso.**

Art. 1351.

Contratto preliminare.

Il contratto preliminare è nullo, se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo.

Sez. 2 - , Ordinanza n. 19323 del 14/07/2025

Il contratto risolutorio, atteso il principio della libertà della forma, **non deve necessariamente risultare da un accordo esplicito dei contraenti, ma può desumersi anche da fatti univoci successivi alla stipula**, contrastanti con la volontà di darvi ulteriore corso; **è necessaria, invece, la forma scritta ad substantiam ove tale forma sia richiesta per il contratto da risolvere** (Nella specie, la S.C. in relazione a un **contratto preliminare di compravendita di immobile**, ha escluso che integrasse il necessario requisito della forma la scrittura apposta in calce al contratto contenente la sottoscrizione di uno soltanto dei contraenti, come pure il rilascio della procura irrevocabile, trattandosi, in quest'ultimo caso, di negozio unilaterale recettizio, costituito dalla dichiarazione di volontà del solo rappresentato).

Art. 1352.

Forme convenzionali.

Se le parti hanno convenuto per iscritto di adottare una determinata forma per la futura conclusione di un contratto, si presume che la forma sia stata voluta per la validità di questo.

Libro Sesto
Della tutela dei diritti

TITOLO I DELLA TRASCRIZIONE

Capo I Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili

Art. 2643.

Atti soggetti a trascrizione.

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;
- 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie i diritti del concedente e dell'enfiteuta;

....

Art. 2644.

Effetti della trascrizione.

Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

Art. 2657.

Titolo per la trascrizione.

La trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Le sentenze e gli atti seguiti in paese estero devono essere legalizzati.

Art. 2658.

Atti da presentare al conservatore.

La parte che domanda la trascrizione del titolo deve presentare al conservatore dei registri immobiliari copia autenticata, se si tratta di atti pubblici o di sentenze, e, se si tratta di scritture private, deve presentare l'originale, salvo che questo si trovi depositato in un pubblico archivio o negli atti di un notaio. In questo caso basta la presentazione di una copia autenticata dall'archivista o dal notaio, dalla quale risulti che la scrittura ha i requisiti indicati dall'articolo precedente.

Per la trascrizione di una domanda giudiziale occorre presentare copia autentica del documento che la contiene, munito della relazione di notifica alla controparte.

TITOLO II DELLE PROVE

Capo II Della prova documentale

Sezione I Dell'atto pubblico

Art. 2699.

Atto pubblico.

L'atto pubblico è il documento redatto, con le richieste formalità, da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo dove l'atto è formato.

Art. 2700.

Efficacia dell'atto pubblico.

L'atto pubblico fa piena prova, fino a querela di falso, della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha formato, nonché delle dichiarazioni delle parti e degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza o da lui compiuti.

Sezione II

Della scrittura privata

Art. 2702.

Efficacia della scrittura privata.

La scrittura privata fa piena prova, fino a querela di falso, della provenienza delle dichiarazioni da chi l'ha sottoscritta, se colui contro il quale la scrittura è prodotta ne riconosce la sottoscrizione, ovvero se questa è legalmente considerata come riconosciuta.

Art. 2703.

Sottoscrizione autenticata.

Si ha per riconosciuta la sottoscrizione autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

L'autenticazione consiste nell'attestazione da parte del pubblico ufficiale che la sottoscrizione è stata apposta in sua presenza. Il pubblico ufficiale deve previamente accertare l'identità della persona che sottoscrive.

Art. 2704.

Data della scrittura privata nei confronti dei terzi.

La data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento.

...

...

Art. 2712.

Riproduzioni meccaniche.

Le riproduzioni fotografiche, informatiche o cinematografiche, le registrazioni fonografiche e, in genere, ogni altra rappresentazione meccanica di fatti e di cose formano piena prova dei fatti e delle cose rappresentate, se colui contro il quale sono prodotte non ne disconosce la conformità ai fatti o alle cose medesime.

Capo III

Della prova testimoniale

Art. 2721.

Ammissibilità: limiti di valore.

La prova per testimoni dei contratti non è ammessa quando il valore dell'oggetto eccede gli € 2,58.

Tuttavia l'autorità giudiziaria può consentire la prova oltre il limite anzidetto, tenuto conto della qualità delle parti, della natura del contratto e di ogni altra circostanza.

Art. 2722.

Patti aggiunti o contrari al contenuto di un documento.

La prova per testimoni non è ammessa se ha per oggetto patti aggiunti o contrari al contenuto di un documento, per i quali si alleggi che la stipulazione è stata anteriore o contemporanea.

Art. 2724.

Eccezioni al divieto della prova testimoniale.

La prova per testimoni è ammessa in ogni caso:

- 1) quando vi è un principio di prova per iscritto: questo è costituito da qualsiasi scritto, proveniente dalla persona contro la quale è diretta la domanda o dal suo rappresentante, che faccia apparire verosimile il fatto allegato;
- 2) quando il contraente è stato nell'impossibilità morale o materiale di procurarsi una prova scritta;
- 3) quando il contraente ha senza sua colpa perduto il documento che gli forniva la prova.

Art. 2725.

Atti per i quali è richiesta la prova per iscritto o la forma scritta.

Quando secondo la legge o la volontà delle parti, un contratto deve essere provato per iscritto, la prova per testimoni è ammessa soltanto nel caso indicato dal n. 3 dell'articolo precedente.

La stessa regola si applica nei casi in cui la forma scritta è richiesta sotto pena di nullità.

Cass. Civ. n. 5141 del 21/02/2019

Lo "**short message service**" ("**SMS**") contiene la rappresentazione di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti ed è riconducibile nell'ambito dell'art. 2712 c.c., con la conseguenza che forma piena prova dei fatti e delle cose rappresentate se colui contro il quale viene prodotto non ne contesti la conformità ai fatti o alle cose medesime. Tuttavia, l'eventuale disconoscimento di tale conformità non ha gli stessi effetti di quello della scrittura privata previsto dall'art. 215, comma 2, c.p.c. poiché, mentre, nel secondo caso, in mancanza di richiesta di verifica e di esito positivo della stessa, la scrittura non può essere utilizzata, nel primo non può escludersi che il giudice possa accertare la rispondenza all'originale anche attraverso altri mezzi di prova, comprese le presunzioni.

Cass. Civ. n. 11606 del 14/05/2018

In tema di efficacia probatoria dei documenti informatici, il **messaggio di posta elettronica (cd. e-mail)** costituisce un documento elettronico che contiene la rappresentazione informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti che, seppure privo di firma, rientra tra le riproduzioni informatiche e le rappresentazioni meccaniche di cui all'art. 2712 c.c. e, pertanto, forma piena prova dei fatti e delle cose rappresentate se colui contro il quale viene prodotto non ne disconosca la conformità ai fatti o alle cose medesime.

Cass. Civ. *Sentenza n. 5523 del 08/03/2018*

In tema di efficacia probatoria dei documenti informatici, il **messaggio di posta elettronica (cd. e-mail) privo di firma elettronica non ha l'efficacia della scrittura privata prevista dall'art. 2702 c.c.** quanto alla riferibilità al suo autore apparente, attribuita dall'art. 21 del d.lgs. n. 82 del 2005 solo al documento informatico sottoscritto con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale, sicché esso è liberamente valutabile dal giudice, ai sensi dell'art. 20 del medesimo decreto, in ordine all'idoneità a soddisfare il requisito della forma scritta, in relazione alle sue caratteristiche oggettive di qualità, sicurezza, integrità ed immutabilità.

DECRETO LEGISLATIVO 7 marzo 2005, n. 82

Codice dell'amministrazione digitale.

Capo I PRINCIPI GENERALI

Sezione I Definizioni, finalità e ambito di applicazione

Art. 1 (Definizioni).

1. Ai fini del presente codice si intende per:

0a) AgID: l'Agenzia per l'Italia digitale di cui all'articolo 19 del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, legge 7 agosto 2012, n. 134;

c) CARTA D'IDENTITÀ ELETTRONICA: il documento d'identità munito di elementi per l'identificazione fisica del titolare rilasciato su supporto informatico dalle amministrazioni comunali con la prevalente finalità di dimostrare l'identità anagrafica del suo titolare;

n-quater) SERVIZIO IN RETE O ON-LINE: qualsiasi servizio di una amministrazione pubblica fruibile a distanza per via elettronica;

....

p) **DOCUMENTO INFORMATICO**: il documento elettronico che contiene la rappresentazione informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti;

p-bis) **DOCUMENTO ANALOGICO**: la rappresentazione non informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti;

s) **FIRMA DIGITALE**: un particolare tipo di firma qualificata basata su un sistema di chiavi crittografiche, una pubblica e una privata, correlate tra loro, che consente al titolare di firma elettronica tramite la chiave privata e a un soggetto terzo tramite la chiave pubblica, rispettivamente, di rendere manifesta e di verificare la provenienza e l'integrità di un documento informatico o di un insieme di documenti informatici;

v-bis) **POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA**: sistema di comunicazione in grado di attestare l'invio e l'avvenuta consegna di un messaggio di posta elettronica e di fornire ricevute opponibili ai terzi;

aa) **TITOLARE DI FIRMA ELETTRONICA**: la persona fisica cui è attribuita la firma elettronica e che ha accesso ai dispositivi per la sua creazione nonché alle applicazioni per la sua apposizione;

bb;

ff) LINEE GUIDA: le regole tecniche e di indirizzo adottate secondo il procedimento di cui all'art. 71;

1-bis) Ai fini del presente Codice, valgono le definizioni di cui all'art. 3 del Regolamento eIDAS.

REGOLAMENTO (UE) N. 910/2014 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO
del 23 luglio 2014
in materia di identificazione elettronica e servizi fiduciari per le transazioni elettroniche
nel mercato interno “Regolamento Eidas”

Articolo 3

Definizioni

Ai fini del presente regolamento si intende per:

- «1) “identificazione elettronica”, il processo per cui si fa uso di dati di identificazione personale in forma elettronica che rappresentano un’unica persona fisica o giuridica, o un’unica persona fisica che rappresenta un’altra persona fisica o una persona giuridica;
 - 2) “mezzi di identificazione elettronica”, un’unità materiale e/o immateriale contenente dati di identificazione personale e utilizzata per l’autenticazione per un servizio online o, se del caso, per un servizio offline;
 - 3) “dati di identificazione personale”, un insieme di dati che è rilasciato conformemente al diritto dell’Unione o nazionale e che consente di stabilire l’identità di una persona fisica o giuridica, o di una persona fisica che rappresenta un’altra persona fisica o una persona giuridica;
 - 4) “regime di identificazione elettronica”, un sistema di identificazione elettronica per mezzo del quale si forniscono mezzi di identificazione elettronica alle persone fisiche o giuridiche, o alle persone fisiche che rappresentano altre persone fisiche o persone giuridiche;
 - 5) “autenticazione”, un processo elettronico che consente di confermare l’identificazione elettronica di una persona fisica o giuridica, oppure di confermare l’origine e l’integrità di dati in forma elettronica
- 5-bis - “utente”, una persona fisica o giuridica, o una persona fisica che rappresenta un’altra persona fisica o una persona giuridica, che utilizza servizi fiduciari o mezzi di identificazione elettronica, forniti a norma del presente regolamento
- 6) “parte facente affidamento sulla certificazione”, una persona fisica o giuridica che fa affidamento sull’identificazione elettronica, sui portafogli europei di identità digitale o su altri mezzi di identificazione elettronica, oppure su un servizio fiduciario
 - 9) «firmatario», una persona fisica che crea una firma elettronica;
 - 10) «**firma elettronica**», dati in forma elettronica, acclusi oppure connessi tramite associazione logica ad altri dati elettronici e utilizzati dal firmatario per firmare (art. 25, par. 1: *Ad una firma elettronica non possono essere negati gli effetti giuridici e l’ammissibilità come prova in procedimenti giudiziali per il solo motivo della sua forma elettronica o perché non soddisfa i requisiti previsti per firme elettroniche qualificate*; art. 46: *A un documento elettronico non sono negati gli effetti giuridici e l’ammissibilità come prova in procedimenti giudiziali per il solo motivo della sua forma elettronica*)
 - 11) «**firma elettronica avanzata**», una firma elettronica che soddisfi i requisiti di cui all’articolo 26 (è connessa unicamente al firmatario; è idonea a identificare il firmatario; è creata mediante dati

per la creazione di una firma elettronica che il firmatario può, con un elevato livello di sicurezza, utilizzare sotto il proprio esclusivo controllo; è collegata ai dati sottoscritti in modo da consentire l'identificazione di ogni successiva modifica di tali dati)

- 12)«**firma elettronica qualificata**», una firma elettronica avanzata creata da un dispositivo per la creazione di una firma elettronica qualificata e basata su un certificato qualificato per firme elettroniche (art. 25, par. 2: *Una firma elettronica qualificata ha effetti giuridici equivalenti a quelli di una firma autografa*);
- 13)«**dati per la creazione di una firma elettronica**», i dati unici utilizzati dal firmatario per creare una firma elettronica;
- 14)«**certificato di firma elettronica**», un attestato elettronico che collega i dati di convalida di una firma elettronica a una persona fisica e conferma almeno il nome o lo pseudonimo di tale persona;
- 15)«**certificato qualificato di firma elettronica**», un certificato di firma elettronica che è rilasciato da un prestatore di servizi fiduciari qualificato ed è conforme ai requisiti di cui all'allegato I;
- 35)«**documento elettronico**», qualsiasi contenuto conservato in forma elettronica, in particolare testo o registrazione sonora, visiva o audiovisiva;

Art. 2

(Finalità e ambito di applicazione).

....

2. Le disposizioni del presente Codice si applicano:

- a) alle **pubbliche amministrazioni** di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, nel rispetto del riparto di competenza di cui all'articolo 117 della Costituzione, ivi comprese le autorità di sistema portuale, nonché alle autorità amministrative indipendenti di garanzia, vigilanza e regolazione;
- b) ai **gestori di servizi pubblici**, ivi comprese le società quotate, in relazione ai servizi di pubblico interesse;
- c) alle **società a controllo pubblico**, come definite nel decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, escluse le società quotate di cui all'articolo 2, comma 1, lettera p), del medesimo decreto che non rientrino nella categoria di cui alla lettera b);

3. Le disposizioni del presente Codice e le relative Linee guida concernenti il documento informatico, le firme elettroniche e i servizi fiduciari di cui al Capo II, la riproduzione e conservazione dei documenti di cui agli articoli 43 e 44, il domicilio digitale e le comunicazioni elettroniche di cui all'articolo 3-bis e al Capo IV, l'identità digitale di cui agli articoli 3-bis e 64 si applicano anche ai privati, ove non diversamente previsto.

.....

Capo II

DOCUMENTO INFORMATICO, FIRME ELETTRONICHE, SERVIZI FIDUCIARI E TRASFERIMENTI DI FONDI

Sezione I

Documento informatico

Art. 20

(Validità ed efficacia probatoria dei documenti informatici)

1. *(abrogato)*

1-bis. Il documento informatico soddisfa il requisito della forma scritta e ha l'efficacia prevista dall'articolo 2702 del Codice civile quando vi è apposta una firma digitale, altro tipo di firma elettronica qualificata o una firma elettronica avanzata o, comunque, è formato, previa identificazione informatica del suo autore, attraverso un processo avente i requisiti fissati dall'AgID ai sensi dell'articolo 71 con modalità tali da garantire la sicurezza, integrità e immodificabilità del documento e, in maniera manifesta e inequivoca, la sua riconducibilità all'autore. In tutti gli altri casi, l'idoneità del documento informatico a soddisfare il requisito della forma scritta e il suo valore probatorio sono liberamente valutabili in giudizio, in relazione alle caratteristiche di sicurezza, integrità e immodificabilità. La data e l'ora di formazione del documento informatico sono opponibili ai terzi se apposte in conformità alle Linee guida.

1-ter. L'utilizzo del dispositivo di firma elettronica qualificata o digitale si presume riconducibile al titolare di firma elettronica, salvo che questi dia prova contraria.

1-quater. Restano ferme le disposizioni concernenti il deposito degli atti e dei documenti in via telematica secondo la normativa, anche regolamentare, in materia di processo telematico.

2. COMMA ABROGATO

3. Le regole tecniche per la formazione, per la trasmissione, la conservazione, la copia, la duplicazione, la riproduzione e la validazione dei documenti informatici, nonché quelle in materia di generazione, apposizione e verifica di qualsiasi tipo di firma elettronica, sono stabilite *con le Linee Guida*.

4. Con le medesime regole tecniche sono definite le misure tecniche, organizzative e gestionali volte a garantire l'integrità, la disponibilità e la riservatezza delle informazioni contenute nel documento informatico.

5. Restano ferme le disposizioni di legge in materia di protezione dei dati personali.

5-bis. Gli obblighi di conservazione e di esibizione di documenti previsti dalla legislazione vigente si intendono soddisfatti a tutti gli effetti di legge a mezzo di documenti informatici, se le procedure utilizzate sono conformi alle regole tecniche dettate ai sensi dell'articolo 71.

Art. 21

Ulteriori disposizioni relative ai documenti informatici, sottoscritti con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale

(abrogati)

2-bis. Salvo il caso di sottoscrizione autenticata, **le scritture private di cui all'articolo 1350, primo comma, numeri da 1 a 12, del codice civile, se fatte con documento informatico, sono sottoscritte, a pena di nullità, con firma elettronica qualificata o con firma digitale. Gli atti di cui all'articolo 1350, numero 13), del codice civile redatti su documento informatico o formati attraverso procedimenti informatici sono sottoscritti, a pena di nullità, con firma elettronica avanzata, qualificata o digitale** ovvero sono formati con le ulteriori modalità di cui all'articolo 20, comma 1-bis, primo periodo.

2-ter. Fatto salvo quanto previsto dal decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 110, **ogni altro atto pubblico redatto su documento informatico è sottoscritto dal pubblico ufficiale a pena di nullità con firma qualificata o digitale**. Le parti, i fidejacenti, l'interprete e i testimoni sottoscrivono personalmente l'atto, in presenza del pubblico ufficiale, con firma avanzata, qualificata o digitale ovvero con firma autografa acquisita digitalmente e allegata agli atti.

.....

LEZIONE N. 5 - INVALIDITA URBANISTICHE

Legge del 28/02/1985 - N. 47
Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia,
sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie

Art. 40
Mancata presentazione dell'istanza

Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda, non viene effettuata l'oblazione dovuta. In ogni altra ipotesi di abusivismo, la presentazione della domanda dopo il termine del 30 settembre 1986, e comunque non oltre il 31 marzo 1987, comporta il pagamento di una somma pari al doppio dell'oblazione.

Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione cui al sesto comma dell'art. 35. Per le **opere iniziate anteriormente al 2 settembre 1967**, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo.

Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967, essi possono essere **confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo**, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente.

Si applica in ogni caso il disposto del terzo comma dell'art. 17 e del primo comma dell'art. 21.

Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Legge del 27/02/1985 - N. 52

Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari

Art. 29.

1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno **tre dei suoi confini**.

1-bis. **Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti**, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, **devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.** La predetta dichiarazione può essere sostituita da un' **attestazione di conformità** rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari ⁽¹⁾.

1-ter. Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, **l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo**, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ⁽²⁾.

Decreto Legge del 27/04/1990, n. 90, conv. in legge 26 giugno 1990, n. 165

Disposizioni in materia di determinazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi, di rimborsi dell'imposta sul valore aggiunto e di contenzioso tributario, nonché altre disposizioni urgenti.

Art. 3

....

13- ter. A partire dal 1° gennaio 1991 gli atti pubblici tra vivi e le scritture private formate o autenticate, di trasferimento della proprietà di unità immobiliari urbane o di costituzione o trasferimento di diritti reali sulle stesse, con esclusione di quelli relativi a parti comuni condominiali di immobili urbani e relative aree di pertinenza, nonché dei diritti di garanzia, **devono contenere, o avere allegata, la dichiarazione della parte o del suo rappresentante legale o volontario, resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, dalla quale risulti che il reddito fondiario dell'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data dell'atto, ovvero l'indicazione del motivo per cui lo stesso non è stato dichiarato;** in questo caso, il pubblico ufficiale dovrà trasmettere copia in carta libera dell'atto o della scrittura privata autenticata, entro sessanta giorni dalla registrazione, all'ufficio distrettuale delle imposte dirette del luogo del domicilio fiscale dichiarato dalla parte. Tale trasmissione tiene luogo

¹ Comma aggiunto dall'[articolo 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78](#).

² Comma aggiunto dall'[articolo 8, comma 1-bis, del D.L. 24 aprile 2017, n. 50](#), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2017, n. 96.

anche della denuncia di cui all'art. 331 del codice di procedura penale. Le disposizioni del presente comma non si applicano agli immobili strumentali per l'esercizio dell'impresa che risultano iscritti nell'inventario di cui all'art. 2217 del codice civile o nel registro dei beni ammortizzabili, nè a quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

13-quater. **L'omissione della dichiarazione resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, prevista nel comma 13- ter, è causa di nullità dell'atto.**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Art. 24

Agibilità

1. **La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.**

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, **il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa,** presenta allo sportello unico per l'edilizia la **segnalazione certificata**, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della **sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.**

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. **La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:** ⁽³⁾

³ Allegati necessari:

Attestazione di asseverazione delle condizioni di **sicurezza**

Documentazione relativa al **collaudo statico** opere strutturali

Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle **barriere architettoniche**

Documentazione catastale aggiornata

Documentazione relativa alla **sicurezza degli impianti** quali certificazioni di conformità e collaudo

Documentazione relativa all'**isolamento termico e certificazione APE**

Documentazione relativa al rispetto delle norme **prevenzione incendi** (d.P.R. 1/8/2011 n° 151)

Documentazione relativa all'**anagrafe delle unità immobiliari**

Documentazione relativa agli **allacciamenti impiantistici**

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
 - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
 - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
 - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
 - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.
- e-bis) attestazione di "edificio predisposto alla banda ultra larga", rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3.

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione

Art. 30
Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati nè trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purchè la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune. 6.

Art. 46

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

1. **Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.** Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

Sez. U - , Sentenza n. 8230 del 22/03/2019

Sez. 3 - , Ordinanza n. 538 del 15/01/2020

La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 deve qualificarsi (non come nullità virtuale ai sensi del comma 1 dell'art. 1418 c.c., bensì) come **nullità "testuale" riconducibile all'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c.**, di cui costituisce una specifica declinazione, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce soltanto gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile. Pertanto, **in presenza, nell'atto, della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.**

Cassazione civile , sez. III , 07/11/2019 , n. 28624

Nei negozi di trasferimento di diritti reali e di locazione finanziaria di beni immobili, la circostanza che il titolo abilitativo alla costruzione sia stato rilasciato in violazione della normativa urbanistica, specie se in materia di distanze, non integra di per sé sola una ragione di nullità, poiché - pur dovendosi escludere una pregiudiziale amministrativa e, quindi, l'onere di previa impugnativa degli atti amministrativi presupposti - la sanzione ex art. 46 d.P.R. n. 380 del 2001, da qualificarsi come nullità testuale, consegue alla mancata inclusione nell'atto negoziale degli estremi del titolo abilitativo, il quale deve essere realmente esistente e riferibile all'immobile, ma non anche alla illegittimità urbanistica sostanziale del bene.

Cassazione civile , sez. II , 07/03/2019 , n. 6685

La sanzione della nullità prevista dall' art. 40 della l. n. 47 del 1985 per i negozi relativi a immobili privi della necessaria concessione edificatoria trova applicazione ai soli contratti con effetti traslativi e non anche a quelli con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, non soltanto in ragione del tenore letterale della norma, ma anche perché la dichiarazione di cui all' art. 40 , comma 2, della medesima legge, in caso di immobili edificati anteriormente all'1 settembre 1967, o il rilascio della concessione in sanatoria possono intervenire successivamente al contratto preliminare: laddove ciò si verifici, rimane esclusa anche la nullità del contratto definitivo di vendita successivamente concluso, e può essere pronunciata la sentenza ex art. 2932 c.c..

Cassazione civile , sez. II , 28/10/2019 , n. 27485

In tema di locazione di immobile ad uso abitativo, atteso che il modo di atteggiarsi dei beni abusivi non può di per sé solo valere ad integrare le vietate ipotesi d'illiceità o d'impossibilità dell'oggetto ovvero d'illiceità della prestazione o della causa, il carattere abusivo dell'immobile o la mancanza di certificazione di abitabilità non importa nullità del contratto locatizio, non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 c.c. (che riguarda la prestazione) o della causa del contratto ex art. 1343 c.c. (che attiene al contrasto con l'ordine pubblico), né potendo operare la nullità ex art. 40 della l. n. 47 del 1985 (che riguarda solo vicende negoziali con effetti reali): ne consegue l'obbligo del conduttore di pagare il canone anche con riferimento alla locazione di un immobile avente i caratteri suddetti.

Cassazione civile , sez. un. , 07/10/2019 , n. 25021

Gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dall' art. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17 della legge n. 47 del 1985) e dall' art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985 , per gli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti, ove da essi non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria.

Cassazione civile , sez. un. , 07/10/2019 , n. 25021

Quando sia proposta domanda giudiziale di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dall' art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall' art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 , costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c.c. , sotto il profilo della possibilità giuridica, e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio.

Cassazione civile , sez. II , 09/10/2017 , n. 23541

La nullità da cui sono affetti, ex art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985, gli atti di trasferimento di edifici privi dell'indicazione degli estremi della licenza o concessione “ad aedificandum” (rilasciata eventualmente in sanatoria) ovvero, in mancanza, dell'allegazione della domanda di sanatoria corredata dalla prova dell'avvenuto pagamento delle prime due rate dell'oblazione edilizia, ha carattere assoluto e, conseguentemente, è rilevabile d'ufficio, nonché deducibile da chiunque vi abbia interesse.

Cassazione civile , sez. II , 27/10/2015 , n. 21855

La dichiarazione sugli estremi della concessione edilizia a norma dell'art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985 ha natura negoziale e deve essere fatta dalla parte, sicché la sentenza ex art. 2932 c.c. non può essere pronunciata in base a una dichiarazione del difensore del promissario acquirente.

Cassazione civile , sez. III , 19/12/2013 , n. 28456

La sanzione della nullità prevista dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria trova applicazione nei soli contratti con effetti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita. Ne consegue che, anche nel caso in cui il preliminare abbia ad oggetto un immobile privo della concessione edificatoria, spetta egualmente al mediatore il diritto alla provvigione, essendosi costituito tra le parti un valido vincolo giuridico.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Art. 10

Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono **interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:**

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del

Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.

2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.

.....

Art. 11

Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire e' rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Il permesso di costruire e' trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarita' della proprieta' o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed e' oneroso ai sensi dell'articolo 16.

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 13

Competenza al rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire e' rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Art. 16

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonche' al costo di costruzione, secondo le modalita' indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune

....

Art. 20

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.

....

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.

La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

...

6. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al medesimo comma, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

...

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

...

13. Ove il fatto non costituisca piu' grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma e' punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 22

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazioni certificate di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

....

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

....

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Art. 23

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire

01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

1-bis. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

1-ter. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.

2. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di

delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5.

Art. 31

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e

sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, e' sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilita' penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonche' di responsabilita' disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico (4) .

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.

Art. 32

Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Art. 37

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro .

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro , stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività' spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività' non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 (7) .

Art. 44 Sanzioni penali

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

a) l'ammenda fino a 20658 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 10328 a 103290 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30986 a 103290 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica

anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

Art. 135-bis

(Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici).

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c). Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultra larga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un **punto di accesso**. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultra larga.

2-bis. Per i nuovi edifici nonché in caso di nuove opere che richiedono il rilascio di permesso di costruire ai sensi dei commi 1 e 2, per i quali la domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata dopo la data del 1° gennaio 2022, l'adempimento dei prescritti obblighi di equipaggiamento digitale degli edifici è attestato dall'**etichetta necessaria** di "**edificio predisposto alla banda ultra larga**", rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3, su istanza del soggetto che ha richiesto il rilascio del permesso di costruire o di altro soggetto interessato. Tale attestazione è necessaria ai fini della segnalazione certificata di cui all'articolo 4. Il Comune entro 90 giorni dalla ricezione della segnalazione è tenuto a comunicare i dati relativi agli edifici infrastrutturali al Sistema Informativo Nazionale Federato delle Infrastrutture (SINFI) ai sensi del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito con modificazioni dalla legge n. 64 del 2014.

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo, per i quali la domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata prima del 1° gennaio 2022, possono beneficiare ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di 'edificio predisposto alla banda ultra larga', rilasciata da un tecnico abilitato come previsto dal comma 2-bis.».

LEZIONE N. 6 - TRASFERIMENTO DELLA PRORPIETA E PASSAGGIO DEL RISCHIO

Momento e presupposti del passaggio del diritto di proprietà dal venditore al compratore
Il c.d. principio consensualistico

Art. 1376.

Contratto con effetti reali.

Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato.

Opponibilità ai terzi dell'effetto traslativo prodottosi inter partes

Art. 2643.

Atti soggetti a trascrizione.

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;

.....

Art. 2644.

Effetti della trascrizione.

Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

Art. 1153.

Effetti dell'acquisto del possesso.

Colui al quale sono alienati beni mobili da parte di chi non ne è proprietario, ne acquista la proprietà mediante il possesso, purché sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà.

La proprietà si acquista libera da diritti altrui sulla cosa, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente.

Nello stesso modo si acquistano i diritti di usufrutto, di uso e di pegno.

Art. 1155.

Acquisto di buona fede e precedente alienazione ad altri.

Se taluno con successivi contratti aliena a più persone un bene mobile, quella tra esse che ne ha acquistato in buona fede il possesso è preferita alle altre, anche se il suo titolo è di data posteriore.

Art. 1260.

Cedibilità dei crediti.

Il creditore può trasferire a titolo oneroso o gratuito il suo credito, anche senza il consenso del debitore, purché il credito non abbia carattere strettamente personale o il trasferimento non sia vietato dalla legge.

Art. 1265.

Efficacia della cessione riguardo ai terzi.

Se il medesimo credito ha formato oggetto di più cessioni a persone diverse, prevale la cessione notificata per prima al debitore, o quella che è stata prima accettata dal debitore con atto di data certa, ancorché essa sia di data posteriore.

La stessa norma si osserva quando il credito ha formato oggetto di costituzione di usufrutto o di pegno.

I casi nei quali il trasferimento del diritto di proprietà si produce in un momento successivo rispetto a quello della stipulazione del contratto (contratti di compravendita “ad efficacia traslativa “differita” o “ad effetti obbligatori”)

Art. 1378.

Trasferimento di cosa determinata solo nel genere.

Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento di cose determinate solo nel genere, la proprietà si trasmette con l'individuazione fatta d'accordo tra le parti o nei modi da esse stabiliti. Trattandosi di cose che devono essere trasportate da un luogo a un altro, l'individuazione avviene anche mediante la consegna al vettore o allo spedizioniere.

Art. 1472.

Vendita di cose future.

Nella vendita che ha per oggetto una cosa futura, l'acquisto della proprietà si verifica non appena la cosa viene ad esistenza. Se oggetto della vendita sono gli alberi o i frutti di un fondo, la proprietà si acquista quando gli alberi sono tagliati o i frutti sono separati.

....la vendita è nulla se la cosa non viene ad esistenza.

Art. 1478.

Vendita di cosa altrui.

Se al momento del contratto la cosa venduta non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore.

Il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa.

Art. 1523.

Passaggio della proprietà e dei rischi.

Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna.

Vendita sottoposta a condizione sospensiva

Vendita sottoposta a termine iniziale

Trasferimento della proprietà e “passaggio del rischio” (del perimento o del deterioramento della cosa cagionati da eventi sopravvenuti verificatisi per causa non imputabile ad alcuno dei due contraenti)

Art. 1465.

Contratto con effetti traslativi o costitutivi.

Nei contratti che trasferiscono la proprietà di una cosa determinata ovvero costituiscono o trasferiscono diritti reali, il perimento della cosa per una causa non imputabile all'alienante non libera l'acquirente dall'obbligo di eseguire la controprestazione, ancorché la cosa non gli sia stata consegnata.

La stessa disposizione si applica nel caso in cui l'effetto traslativo o costitutivo sia differito fino allo scadere di un termine.

Qualora oggetto del trasferimento sia una cosa determinata solo nel genere, l'acquirente non è liberato dall'obbligo di eseguire la controprestazione, se l'alienante ha fatto la consegna o se la cosa è stata individuata.

L'acquirente è in ogni caso liberato dalla sua obbligazione, se il trasferimento era sottoposto a condizione sospensiva e l'impossibilità è sopravvenuta prima che si verifichi la condizione.

Sez. 2, Sentenza n. 2548 del 24/04/1982

Nella vendita di genere - poiché la proprietà si trasmette con l'individuazione della cosa fatta d'accordo tra le parti o nei modi da essa stabiliti (art. 1378 cod. civ.) e, nell'ipotesi di impossibilità sopravvenuta, l'acquirente non è liberato dall'Obbligo di eseguire la controprestazione solo se l'alienante ha fatto la consegna o se la cosa è stata individuata (art. 1465, terzo comma, cod. civ.) - la temporanea limitazione alla libera disponibilità della merce compravenduta derivante da **sequestro penale della medesima intervenuto anteriormente alla consegna o alla individuazione, quando la merce è ancora di proprietà del venditore**, configura un rischio che non può essere addossato all'acquirente, al fine di escluderne l'influenza ed incidenza sull'esigibilità della controprestazione da lui dovuta.*

CODICE DEL CONSUMO

Articolo 63

Passaggio del rischio

1. Nei contratti che pongono a carico del professionista l'obbligo di provvedere alla spedizione dei beni il rischio della perdita o del danneggiamento dei beni, per causa non imputabile al venditore, si trasferisce al consumatore soltanto nel momento in cui quest'ultimo, o un terzo da lui designato e diverso dal vettore, entra materialmente in possesso dei beni.

2. Tuttavia, il rischio si trasferisce al consumatore già nel momento della consegna del bene al vettore qualora quest'ultimo sia stato scelto dal consumatore e tale scelta non sia stata proposta dal professionista, fatti salvi i diritti del consumatore nei confronti del vettore.

LEZIONE N. 7 - VENDITA DI COSA FUTURA E
GENERICA

Vendita di cosa generica

Cassazione civile, sez. II, 24/04/1982, n. 2548

Nella **vendita in genere** - poiché la proprietà si trasmette con l'individuazione della cosa fatta d'accordo tra le parti o nei modi da essa stabiliti (art. 1378 c.c.) e, nell'ipotesi di impossibilità sopravvenuta, l'acquirente non è liberato dall'obbligo di eseguire la controprestazione solo se l'alienante ha fatto la consegna o se la cosa è stata individuata (art. 1465, comma 3, c.c.) - **la temporanea limitazione alla libera disponibilità della merce compravenduta derivante da sequestro penale della medesima intervenuta anteriormente alla consegna o alla individuazione**, quando la merce è ancora di proprietà del venditore, **configura un rischio che non può essere addossato all'acquirente**, al fine di escluderne l'influenza ed incidenza sull'esigibilità della controprestazione da lui dovuta.

Cassazione civile, sez. VI, 19/06/2014, n. 14025

La vendita di un'autovettura designata solo per marca, tipo e accessori (contratto di vendita di un'autovettura Mercedes ML 320 CDI Sport variamente accessoriata), **non è una vendita di cosa altrui o cosa futura, ma una vendita di cosa appartenente a genere limitato**, che fa sorgere a carico del venditore il duplice obbligo di individuare la res e di consegnarla nel luogo pattuito. **L'individuazione** necessaria all'effetto reale deve essere fatta col **concorso di entrambe le parti**, sicché la **mancata importazione** del veicolo dal luogo di produzione a quello di consegna rende il venditore inadempiente ad entrambe le dette obbligazioni.

Cassazione civile, sez. II, Sez. 2, 04/02/1992, n. 1194

Anche rispetto ai **beni immobili**, per loro natura infungibili e quindi insuscettibili di essere considerati senza specificazione, è **configurabile la vendita di *genus* con riferimento al *genus limitatum***, come nel caso di **vendita di una porzione solo quantitativamente indicata compresa nella maggiore estensione di un fondo**. In tale caso il venditore altro non deve fare che prestare il *genus limitatum* attenendosi al disposto dell'art. 1178 c.c., secondo cui, quando l'obbligazione ha per oggetto cose determinate solo nel *genus*, il debitore deve prestare cose di qualità non inferiore alla media.

Vendita di cosa futura

Art. 1472.

Vendita di cose future.

Nella vendita che ha per oggetto una cosa futura, l'acquisto della proprietà si verifica non appena la cosa viene ad esistenza. Se oggetto della vendita sono gli alberi o i frutti di un fondo, la proprietà si acquista quando gli alberi sono tagliati o i frutti sono separati.

Qualora le parti non abbiano voluto concludere un contratto aleatorio, la vendita è nulla, se la cosa non viene ad esistenza.

Cassazione civile, sez. I, 16/05/2016, n. 9994

Nei contratti aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà di immobili futuri, **la forma scritta è necessaria solo per la stipulazione del contratto ad effetti obbligatori e non anche per l'individuazione del bene**, la cui proprietà è trasferita non appena lo stesso viene ad esistenza.

Cassazione civile, sez. III, 21/07/2009, n. 16921

Anche la vendita di cosa futura, ove abbia per oggetto beni immobili, è soggetta, per opporne gli effetti ai terzi, a trascrizione, che grava inizialmente sul terreno e, in virtù del principio dell'elasticità del dominio, potenzialmente sulla costruzione, non rilevando in contrario che la proprietà del bene oggetto del contratto si trasferisca all'acquirente non alla data dell'accordo, bensì nel momento in cui il bene medesimo sia venuto ad esistenza (nella fattispecie, relativa alla compravendita di un immobile da costruire, poiché un terzo creditore del costruttore aveva iscritto ipoteca sull'immobile, prima che gli acquirenti avessero trascritto sia il contratto che la domanda giudiziale di accertamento della proprietà, la sentenza di accoglimento è stata ritenuta non opponibile al creditore ipotecario).

Cassazione civile, sez. II, 10/08/2006, n. 18129

A differenza del contratto preliminare, **la vendita di cosa futura non integra gli estremi del contratto "in formazione", ma costituisce un negozio perfetto ab initio, avente la sola particolarità che l'effetto traslativo è rinviato al venire ad esistenza del bene**, al cui avverarsi esso si produce automaticamente, senza che occorra un successivo atto di trasferimento; pertanto, nel caso in cui la **vendita abbia ad oggetto un immobile in costruzione**, è necessario che l'atto contrattuale, ai sensi dell'art. 17 l. 28 febbraio 1985 n. 47, **indichi, a pena di nullità, gli estremi della concessione ad edificare**.

Cassazione civile, sez. II, 30/06/2011, n. 14461

Nell'ipotesi di *emptio spei speratae*, a norma dell'art. 1472, comma 2, c.c., **la vendita è soggetta alla condicio iuris della venuta ad esistenza della cosa alienata, la cui mancata realizzazione comporta non già la risoluzione del contratto per inadempimento, bensì la sua nullità per mancanza dell'oggetto**. E poiché, ove si tratti dei **frutti naturali** della cosa, il passaggio di proprietà avviene, a mente dell'art. 821 c.c., con la separazione dei primi dalla seconda, ne consegue che **il rischio del verificarsi di eventi che impediscano la venuta ad esistenza dei frutti naturali della cosa**, al pari del rischio della mancata venuta ad esistenza di quest'ultima, **è a carico del venditore**, giacché **grava su di esso, salvo patto contrario, l'obbligazione di separazione dei frutti dalla cosa principale** che si trovi nel suo dominio e possesso e, dunque, nella sua disponibilità giuridica e materiale (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto nulla, per inesistenza dell'oggetto, la compravendita di frutti pendenti da un agrumeto mai venuti a maturazione a causa di gelate).

Cassazione civile, sez. III, 22/10/2010, n. 21739

Nel **contratto (preliminare) di vendita di cosa da costruire**, il venditore che assuma anche l'obbligazione di realizzazione del bene è tenuto a prestare la relativa, necessaria attività e risponde di inadempimento contrattuale nel caso in cui non dimostri che la prestazione promessa è venuta a mancare per causa a sé non imputabile. **Se il venditore, viceversa, non assume alcun obbligazione ulteriore rispetto a quella di trasferire il bene**, ricorre la diversa ipotesi della **vendita di cosa futura, soggetta alla condicio iuris della sua venuta ad esistenza** ad opera di un terzo (cd. *emptio rei speratae*), la cui mancata realizzazione comporta non la risoluzione del contratto per inadempimento, bensì la **nullità del contratto per mancanza di oggetto, ex art. 1472 c.c.**

Cassazione civile, sez. II, 25/10/2013, n. 24172

L'effetto traslativo si verifica ex art. 1472 c.c. non appena la cosa viene ad esistenza, momento che si identifica, quando la cosa futura consista in una **porzione dell'edificio** che il venditore si è impegnato a realizzare, nella **conclusione del processo edificatorio nelle sue componenti essenziali**: non è a tal fine necessario che il bene sia stato completato in ogni suo aspetto, essendo per contro sufficiente che esso sia stato realizzato nelle sue strutture fondamentali, rimanendo irrilevante l'eventuale mancanza di alcune rifiniture o di alcuni elementi accessori: tale principio rinviene un suggello e una conferma sistematica nella disposizione del **5° comma dell'art. 2645-bis cod. civ.**

Cassazione civile, sez. II, 10/03/1997, n. 2126

Nella vendita di cosa futura (art. 1472 c.c.) **l'effetto traslativo si verifica nel momento in cui il bene (nella specie appartamento da costruire) è venuto ad esistenza nella sua completezza, restando irrilevante soltanto la mancanza di rifiniture o di qualche accessorio non indispensabile alla sua utilizzazione**; pertanto la trascrizione di una vendita di cosa futura è idonea a rendere opponibile il relativo diritto, allorché verrà ad esistenza, agli acquirenti dello stesso bene che non abbiano trascritto o abbiano trascritto posteriormente il loro titolo, ma è irrilevante ai fini (art. 111 c.p.c.) dell'opponibilità all'acquirente di bene futuro della domanda trascritta nei confronti del suo dante causa prima della venuta ad esistenza di tale bene.

Cassazione civile, sez. III, 17/01/2012, n. 551

La natura consensuale del **contratto di cessione di credito** — relativo a vendita di cosa futura, per la quale l'effetto traslativo si verifica quando il bene viene ad esistenza — comporta che esso si perfeziona per effetto del solo consenso dei contraenti, cedente e cessionario, ma non anche che dal perfezionamento del contratto consegua sempre il trasferimento del credito dal cedente al cessionario, in quanto, **nel caso di cessione di un credito futuro, il trasferimento si verifica soltanto nel momento in cui il credito viene ad esistenza e, anteriormente, il contratto, pur essendo perfetto, esplica efficacia meramente obbligatoria**; pertanto, nel caso di cessione di crediti futuri e di sopravvenuto fallimento del cedente, la cessione, anche se sia stata tempestivamente notificata o accettata ex art. 2914, n. 2, c.c., non è opponibile al fallimento se, alla data della dichiarazione di fallimento, il credito non era ancora sorto e non si era verificato l'effetto traslativo della cessione.

Sez. 1 - , Sentenza n. 31896 del 10/12/2018

La cessione dei crediti futuri, ivi compresi quelli aventi causa risarcitoria, non ha natura meramente obbligatoria e vi si può procedere - quando nel negozio dispositivo sia individuata la fonte, oppure la stessa sia determinata o determinabile - **senza che rilevi la probabilità della venuta in essere del credito ceduto**, non esistendo una norma che vieti la disponibilità dei diritti futuri perché meramente eventuali, con la conseguenza che **la venuta in essere del credito futuro integra un requisito di efficacia della cessione, ma non della sua validità** (la S.C. ha cassato la decisione della corte di merito che aveva escluso la legittimazione ad agire di uno dei ricorrenti, cessionario di un credito di natura risarcitoria derivante da inadempimento contrattuale, perché credito futuro e destinato a sorgere solo in conseguenza del positivo esperimento, nei confronti di una banca, di una azione giudiziale non ancora intrapresa).

ARTICOLO N.2645 bis c.c.

TRASCRIZIONE DI CONTRATTI PRELIMINARI (1).

1. I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo [2643](#), anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.
2. La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare (2).
3. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'[articolo 2652, primo comma, numero 2\)](#).
4. I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.
5. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti.
6. **Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura.**

DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005 n.122

Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

Art. 1 - Definizioni

1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:

...

d) per «**immobili da costruire**»: gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 2659.

Nota di trascrizione.

Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

- 1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale; ⁽¹⁾
- 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
- 3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
- 4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

LEZIONE N. 8 - VENDITA DI COSA ALTRUI O
AFFETTA DA VIZI GIURIDICI

La cosa cui si riferisce il contratto di compravendita si rivela essere, sin dal momento della stipulazione del contratto, di proprietà di un soggetto diverso dal venditore

Art. 1478.

Vendita di cosa altrui.

Se al momento del contratto la cosa venduta non era di proprietà del venditore, questi è obbligato a procurarne l'acquisto al compratore.

Il compratore diventa proprietario nel momento in cui il venditore acquista la proprietà dal titolare di essa.

Sez. 2, Sentenza n. 7515 del 27/03/2007

Perché si abbia vendita di cosa altrui è **rilevante non il convincimento che l'alienante abbia o meno dell'altruità della cosa, ma l'effettiva appartenenza ad altri della stessa** (Nel caso di specie, la S.C. ha confermato sul punto la sentenza di merito, che aveva qualificato il contratto intercorso tra le parti come vendita di cosa altrui, in quanto l'amministratore di una società semplice era intervenuto nella vendita dei beni sociali in proprio, dichiarandosi unico proprietario dei beni, mentre dalla motivazione risultava chiaramente che i beni oggetto del contratto erano, in forza dei titoli di provenienza richiamati dalla scrittura privata di vendita, di proprietà esclusiva della società).

Sez. 2, Sentenza n. 14751 del 26/06/2006

Nel caso di vendita di cosa altrui, l'obbligo posto a carico del venditore di procurare al compratore l'acquisto della proprietà della cosa può essere adempiuto sia mediante l'acquisto della proprietà della cosa da parte sua, con l'automatico trapasso al compratore, sia mediante vendita diretta della cosa stessa dal terzo al compratore, purché tale trasferimento abbia luogo in conseguenza di una attività svolta dallo stesso venditore nell'ambito dei suoi rapporti con il proprietario e che quest'ultimo manifesti, in modo chiaro e inequivoco, la volontà di vendere il bene al compratore.

Sez. 5 - , Sentenza n. 35891 del 06/12/2022

In tema di imposta di registro, **la vendita di bene dichiaratamente altrui** ex art. 1478 c.c., comportando l'obbligo per il venditore di procurare l'acquisto al compratore e differendo l'effetto reale al momento in cui il venditore acquista dal terzo la proprietà del bene venduto, va registrata, analogamente alla vendita sottoposta a condizione sospensiva, con il pagamento dell'imposta fissa e, al momento dell'avveramento della condizione, con l'imposta proporzionale, dovendosi **escludere che sussista un doppio trasferimento**, poiché la **doppia trascrizione degli atti è finalizzata esclusivamente a dare attuazione al principio di continuità delle trascrizioni.**

Art. 1479.

Buona fede del compratore.

Il compratore può chiedere la risoluzione del contratto, se, quando l'ha concluso, ignorava che la cosa non era di proprietà del venditore, e se frattanto il venditore non gliene ha fatto acquistare la proprietà.

Salvo il disposto dell'articolo 1223, il venditore è tenuto a restituire all'acquirente il prezzo pagato, anche se la cosa è diminuita di valore o è deteriorata; deve inoltre rimborsargli le spese e i pagamenti legittimamente fatti per il contratto. Se la diminuzione di valore o il deterioramento derivano da un fatto del compratore, dall'ammontare suddetto si deve detrarre l'utile che il compratore ne ha ricavato.

Il venditore è inoltre tenuto a rimborsare al compratore le spese necessarie e utili fatte per la cosa, e, se era in mala fede, anche quelle voluttuarie.

Sez. 2, Sentenza n. 14751 del 26/06/2006

Il diritto alla risoluzione del contratto e all'eventuale risarcimento del danno spetta sia al compratore che ignori l'altruità della cosa secondo la previsione dell'art. 1479 cod. civ., sia al compratore che ne sia consapevole (art. 1478 cod. civ.). Peraltro, mentre in quest'ultima ipotesi il compratore deve attendere la scadenza del termine convenzionalmente stabilito o fissato dal giudice per l'adempimento del venditore, nell'ipotesi considerata dall'art. 1479 cod. civ. l'acquirente può agire immediatamente per la risoluzione salvo che, prima della domanda di risoluzione, la situazione sia stata sanata con l'acquisto del diritto da parte del venditore o con la vendita direttamente effettuata dal terzo a favore del compratore.

Cassazione civile , sez. un. , 15/03/1982 , n. 1676

La vendita di cosa altrui non integra una promessa del fatto del terzo, in quanto con essa il venditore assume in proprio l'obbligazione del trasferimento del bene. Laddove siffatta obbligazione rimanga inadempita, **il diritto alla risoluzione del contratto ed all'eventuale risarcimento del danno spetta non soltanto al compratore che ignori l'altruità del bene**, secondo la previsione dell'art. 1479 c.c., **ma anche al compratore che sia consapevole di tale altruità**, in applicazione dei principi generali fissati dagli art. 1218, 1223 e 1453 c.c., in relazione all'art. 1476 n. 2 c.c., qualora, scaduto il termine (fissato dal contratto o dal giudice) entro il quale il venditore deve procurarsi la titolarità del bene venduto, il venditore medesimo non superi la presunzione di colpa nell'inadempimento, fornendo la prova che lo stesso sia determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

Art. 1481.

Pericolo di rivendica.

Il compratore può sospendere il pagamento del prezzo, quando ha ragione di temere che la cosa o una parte di essa possa essere rivendicata da terzi, salvo che il venditore presti idonea garanzia.

Il pagamento non può essere sospeso se il pericolo era noto al compratore al tempo della vendita.

Sez. 2, **Sentenza n. 8002 del 21/05/2012**

La facoltà del compratore di sospendere il pagamento del prezzo, a norma dell'art. 1481 cod. civ., costituendo applicazione alla compravendita del principio generale *inadimplenti non est adimplendum*, di cui all'art. 1460 cod. civ., postula che l'esercizio dell'autotutela sia conforme a buona fede, dovendo connotarsi il pericolo di perdere la proprietà per serietà e concretezza e risultare attuale, e non già soltanto ipotizzabile in futuro o meramente presuntivo.

Sez. 2, **Sentenza n. 24131 del 24/10/2013**

La responsabilità per evizione del venditore è l'effetto dell'esercizio di "diritti" del terzo, senza altra qualificazione, che possano essere fatti valere sulla cosa venduta e va rapportata, quindi, a qualsiasi diritto anche di carattere personale, come il diritto di riscatto agrario. Ne consegue che l'acquirente ha la facoltà di sospendere il pagamento del prezzo, ai sensi dell'art. 1481 cod. civ., ove sussista, in suo danno, pericolo di rivendica da parte del titolare della prelazione agraria violata.

Sez. 2 - , **Ordinanza n. 21254 del 25/07/2025**

In tema di **preliminare di compravendita, l'esercizio del recesso, ai sensi dell'art.1385 c.c., non può essere giustificato dal solo pericolo di evizione**, per il quale esiste il diverso rimedio disciplinato dall'art.1481 c.c., dovendo essere comunque verificati i suoi presupposti di operatività, secondo i criteri dettati dagli art.1453 e 1455 c.c., quanto ad esistenza, gravità e proporzionalità dell'inadempimento ascritto alla controparte

Art. 1483.

Evizione totale della cosa.

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

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

Sez. 2 - , **Sentenza n. 7024 del 12/03/2019**

L'operatività della garanzia per evizione presuppone **l'esperimento positivo, da parte di un terzo, dell'azione di rivendica** e cioè la privazione del compratore, dopo la stipula del contratto, in tutto o in parte della proprietà del bene acquistato.

Sez. 2 - , **Ordinanza n. 2330 del 31/01/2025**

L'evizione si verifica **allorché l'acquisto del diritto è impedito e reso inefficace da quello che il terzo vanti sullo stesso bene, senza necessità che il compratore sia privato anche dell'effettivo possesso** che si trovi eventualmente a

esercitare sulla cosa, giacché la causa del contratto è nel trasferimento del diritto sul bene, mentre la consegna di quest'ultimo è solo una sua conseguenza logica e giuridica.

Sez. 3, **Sentenza n. 7294** del 13/05/2003

L'elemento caratterizzante la garanzia per evizione è dato dall'intervento rivendicativo o espropriativo da parte del terzo. Pertanto non si ha evizione, con conseguente sorgere del diritto alla garanzia, per la sola affermazione della esistenza del diritto di proprietà da parte del terzo indipendentemente da ogni azione di quest'ultimo, ma occorre che il terzo si attivi per recuperare il diritto nella propria sfera patrimoniale, e che il suo diritto sia accertato definitivamente. La suddetta situazione è ritenuta legalmente esistente nelle seguenti quattro ipotesi, al di fuori delle quali non può operare la garanzia per evizione: diritto accertato giudizialmente con sentenza passata in giudicato; riconoscimento del diritto del terzo da parte del compratore, dotato delle caratteristiche di cui all'art. 1485, secondo comma cod. civ., espropriazione per esecuzione forzata o espropriazione per pubblico interesse.

Sez. 2 - , **Ordinanza n. 20316** del 20/07/2025

Sez. 6 - 2, **Ordinanza n. 20877** del 10/10/2011

In tema di compravendita **la garanzia per evizione opera indipendentemente dalla sussistenza della colpa del venditore o dalla buona fede dell'acquirente** e, quindi, non è esclusa neppure dalla conoscenza, da parte del compratore, della possibile causa di futura evizione, ove la stessa effettivamente si verifichi.

Sez. 2 - , **Ordinanza n. 7670** del 19/03/2019

In tema di compravendita, la garanzia per evizione postula che, a seguito dell'esito vittorioso dell'azione di rivendica esercitata da un terzo, il compratore, dopo la stipula del contratto, sia stato privato, in tutto o in parte, della proprietà del bene acquistato; pertanto l'esperimento, ad opera di un terzo, dell'azione di regolamento di confini, non comportando la risoluzione di un contrasto sui titoli di proprietà, ma solo sulla sua estensione, non consente di fare valere la garanzia per evizione.

Sez. 2, **Sentenza n. 18259** del 17/09/2015

Nell'ipotesi di evizione totale, il venditore deve normalmente **risarcire al compratore il danno**, nei limiti del cd. interesse negativo, costituito dalla restituzione del prezzo, dal rimborso delle spese della vendita e dai frutti che l'acquirente abbia dovuto corrispondere a colui dal quale sia stato evitto, oltre gli accessori e le spese giudiziali; tuttavia, qualora si accerti che abbia agito con dolo o con colpa, in riferimento alla particolare causa che ha determinato l'evizione, il venditore è obbligato al risarcimento integrale del danno, comprensivo anche del lucro cessante, ponendosi la causa di evizione sullo stesso piano giuridico dell'inadempimento.

Sez. 2, **Sentenza n. 9642** del 16/07/2001

La prescrizione dell'azione di evizione decorre non dalla data di conclusione del contratto, ma dal momento in cui il diritto del terzo sul bene è incontestabilmente accertato. Tale incontestabilità può coincidere con il passaggio in giudicato della sentenza ovvero con il perfezionamento della transazione che pone fine alla lite tra colui che agisce in garanzia ed il terzo rivendicante.

Una porzione materiale della cosa cui si riferisce il contratto di compravendita si rivela essere, sin dal momento della stipulazione del contratto, di proprietà di un soggetto diverso dal venditore oppure il venditore, nel momento della stipulazione del contratto, era (non proprietario pieno ed esclusivo, bensì) soltanto comproprietario pro quota della cosa cui si riferisce il contratto di compravendita

Art. 1480.

Vendita di cosa parzialmente di altri.

Se la cosa che il compratore riteneva di proprietà del venditore era solo in parte di proprietà altrui, il compratore può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno a norma dell'articolo precedente, quando deve ritenersi, secondo le circostanze, che non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario; altrimenti può solo ottenere una riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno.

Sez. 2, **Sentenza n. 387** del 12/01/2005

La disciplina di cui all'art. 1480 cod. civ. comprende sia la vendita per intero di una parte materiale della cosa di cui l'alienante assuma di essere proprietario (communio pro diviso), sia l'ipotesi di vendita da parte di un comproprietario, di una cosa di proprietà comune "pro indiviso"; per contro, la vendita di un bene interamente (e non parzialmente) di proprietà altrui, è regolata dall'art. 1479 cod. civ.

Sez. 2, **Sentenza n. 20347** del 09/10/2015

La disciplina della vendita di cosa parzialmente altrui si applica esclusivamente in base alla situazione oggettiva della "res" alienata: il trasferimento immediato della proprietà di una porzione del bene alienato ovvero di una quota di comproprietà dello stesso si verifica pertanto in applicazione del principio di conservazione degli effetti negoziali, che trova espressione nell'art. 1480 c.c., e non dipende da una volontà appositamente manifestata dal venditore in tal senso.

Sez. 2 - , **Ordinanza n. 22087** del 04/09/2019

L'obbligazione del venditore di restituire parte del prezzo, conseguente all'accoglimento dell'*actio quanti minoris* ex art. 1480 c.c., ha natura di rimborso a favore dell'acquirente che, in sé, non inerte ad un'obbligazione risarcitoria, derivando dal venir meno, per effetto dell'accertamento della parziale alienità della cosa, della causa dell'obbligazione di pagamento dell'intero prezzo.

Art. 1484.

Evizione parziale.

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

Sezioni Unite - , **Ordinanza n. 18829** del 04/07/2023

In caso di evizione parziale, qualora sia accertato il fatto che rende operante la relativa garanzia, all'acquirente convenuto in giudizio dal terzo compete, ai sensi degli artt. 1483, comma 2, e 1484 c.c., nei confronti del venditore chiamato in garanzia, il diritto al rimborso delle spese giudiziarie sopportate e di quelle che, a sua volta, abbia dovuto rimborsare al terzo vittorioso; tale diritto compete all'acquirente chiamante in garanzia anche nel caso in cui il giudice gli abbia negato la tutela risarcitoria per la carenza delle restanti condizioni e, segnatamente, per non essere stata fornita la prova del danno in concreto subito per effetto dell'evizione stessa.

La cosa cui si riferisce la compravendita, nel momento della stipulazione del contratto, era di proprietà del venditore, ma un fatto verificatosi posteriormente alla stipulazione del contratto (sulla base di un fondamento giuridico anteriore alla stipulazione del contratto) e opponibile al compratore determina, con effetto retroattivo ex tunc, il passaggio della stessa in proprietà di un soggetto terzo estraneo al contratto di compravendita

Art. 1483.

Evizione totale della cosa.

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

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

Sez. 2, **Sentenza n. 945 del 26/01/1995**

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

Sez. 3 - , **Ordinanza n. 9604 del 07/04/2023**

L'acquirente che subisca lo spossessamento del fondo per effetto del **vittorioso esercizio del riscatto agrario** da parte dell'avente diritto può agire nei confronti dell'alienante per il risarcimento del danno ai sensi dell'art. 1483 c.c.

Sez. 2, **Sentenza n. 28580 del 20/12/2013**

In tema di compravendita, la garanzia per evizione opera anche in ipotesi di **espropriazione forzata ovvero di espropriazione per causa di pubblica utilità del bene**, trattandosi di una particolare tutela che l'ordinamento attribuisce al compratore per il caso in cui sia disturbato o menomato nel godimento della cosa acquistata in conseguenza delle pretese fatte valere da terzi nei suoi confronti.

ez. 3, **Sentenza n. 5243 del 10/03/2006**

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

ez. 2, **Sentenza n. 5561 del 19/03/2015**

Gli atti ablatori di un bene compravenduto, posti in essere in esecuzione di un vincolo di piano regolatore preesistente al contratto, vanno ricondotti alla disciplina della garanzia per evizione totale o parziale del bene, poiché per effetto di tali atti il compratore ne subisce la perdita in tutto o in parte. Ne consegue il diritto del compratore di far valere la relativa garanzia per il solo fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato, indipendentemente dall'eventuale colpa del venditore e dalla stessa conoscenza o conoscibilità, da parte sua, della possibile causa di evizione, in quanto originata dal vincolo imposto da una prescrizione generale di contenuto normativo, come tale assistita da una presunzione legale di conoscenza da parte dei destinatari.

Art. 1484.

Evizione parziale.

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

La cosa cui si riferisce la compravendita, nel momento della stipulazione del contratto:

- 1) risultava essere già gravata da diritti reali di garanzia (pegno o ipoteca) costituiti a favore di soggetti terzi rispetto al contratto**
ovvero

2) risultava già essere stata assoggettata a pignoramento o sequestro da parte di soggetti terzi rispetto al contratto

Art. 1482.

Cosa gravata da garanzie reali o da altri vincoli.

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

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

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

Sez. 2 - , Sentenza n. 12032 del 13/04/2022

La risoluzione prevista dall'art. 1482 c.c., che ha carattere automatico e stragiudiziale, operando allo stesso modo della diffida ad adempiere, non costituisce per l'acquirente un rimedio speciale o esclusivo, ma alternativo, di ulteriore protezione e tutela del suo interesse all'adempimento, sicché egli conserva la possibilità di esperire l'azione ordinaria di risoluzione del contratto, in presenza del presupposto già richiamato della gravità dell'inadempimento.

Art. 1483.

Evizione totale della cosa.

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

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

Art. 1484.

Evizione parziale.

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

Sezione II - Del sequestro conservativo

Art. 2905 - Sequestro nei confronti del debitore o del terzo.

Il creditore può chiedere il sequestro conservativo dei beni del debitore, secondo le regole stabilite dal codice di procedura civile.

Il sequestro può essere chiesto anche nei confronti del terzo acquirente dei beni del debitore, qualora sia stata proposta l'azione per far dichiarare l'inefficacia dell'alienazione.

Art. 2906 - Effetti.

Non hanno effetto in pregiudizio del creditore sequestrante le alienazioni e gli altri atti che hanno per oggetto la cosa sequestrata, in conformità delle regole stabilite per il pignoramento.

c.p.c. Art. 671. (Sequestro conservativo)

Il giudice, su istanza del creditore che ha fondato timore di perdere la garanzia del proprio credito, può autorizzare il sequestro conservativo di beni mobili o immobili del debitore o delle somme e cose a lui dovute, nei limiti in cui la legge ne permette il pignoramento.

La cosa cui si riferisce la compravendita, nel momento della stipulazione del contratto:

- 1) risultava essere già gravata da diritti reali o personali di godimento costituiti a favore di soggetti terzi rispetto al contratto (e opponibili al compratore)**
- ovvero**
- 2) risultava già essere gravata da “oneri”**

Art. 1489.

Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi.

Se la cosa venduta è gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto, il compratore che non ne abbia avuto conoscenza può domandare la risoluzione del contratto oppure una riduzione del prezzo secondo la disposizione dell'articolo 1480.

Si osservano inoltre, in quanto applicabili, le disposizioni degli articoli 1481, 1485, 1486, 1487 e 1488.

Sez. 2, *Sentenza n. 29367 del 28/12/2011*

La domanda di risarcimento del danno, proposta dal compratore che lamenti la presenza sul bene acquistato di un diritto di servitù in favore di un fondo vicino, deve essere inquadrata nell'ambito della fattispecie prevista dall'art. 1489 cod. civ., la quale disciplina il caso in cui la cosa venduta risulti gravata da diritti, reali o personali, altrui,

Sez. 2, *Sentenza n. 14324 del 24/06/2014*

In tema di compravendita, l'evizione totale o parziale si verifica solo quando l'acquirente sia privato, in tutto o in parte, del bene alienato, mentre, nell'ipotesi in cui, inalterato il diritto nella sua estensione quantitativa, risulti inesistente la servitù attiva che il venditore abbia dichiarato nel contratto, si determina, al pari dell'ipotesi di esistenza di una servitù passiva non dichiarata, la mancanza di una *qualitas fundi*, con conseguente applicazione dell'art. 1489 cod. civ., estensivamente interpretato, il quale, oltre ai rimedi sinallagmatici della risoluzione e della riduzione del prezzo, consente anche il solo risarcimento del danno.

Sez. 3 - , *Ordinanza n. 14595 del 09/07/2020*

In tema di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri non apparenti e non dichiarati nel contratto che ne diminuiscano il libero godimento, non può sottrarsi alla garanzia prevista dall'art. 1489 c.c. il venditore di un immobile non conforme alle norme urbanistiche che tali diritti o oneri abbia taciuti, salvo non dimostri che la controparte ne aveva effettiva conoscenza.

Sez. 3 - , *Sentenza n. 16795 del 26/06/2018* (Rv. 649661 - 01)

Nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi, la conoscibilità del vincolo urbanistico gravante sulla cosa, idonea ad escludere la responsabilità del venditore ex art. 1489 c.c., deve essere valutata in concreto, alla luce della natura del vincolo medesimo e della possibilità per l'acquirente di avvertire la necessità di compiere una verifica.

Sez. 2 - , *Sentenza n. 14289 del 04/06/2018*

I vincoli paesaggistici, inseriti nelle previsioni del piano regolatore generale, una volta approvati e pubblicati, hanno valore di prescrizione di ordine generale a contenuto normativo con efficacia "*erga omnes*", come tale assistita da una presunzione legale di conoscenza assoluta da parte dei destinatari, sicché i vincoli così imposti, a differenza di quelli introdotti con specifici provvedimenti amministrativi a carattere particolare, non possono qualificarsi come oneri non apparenti gravanti sull'immobile, ai sensi dell'art. 1489 c.c., e non sono, conseguentemente, invocabili dal compratore quale fonte di responsabilità del venditore che non li abbia eventualmente dichiarati nel contratto.

Cassazione civile , sez. III , 04/11/2005 , n. 21384

In tema di vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi (art. 1489 c.c.) **l'apparenza degli oneri e dei diritti** è equiparata, ai fini dell'esclusione della responsabilità del venditore, alla conoscenza effettiva, a condizione che essa risponda a **requisiti di precisione, univocità e chiarezza** che possono porre l'acquirente in grado di tener conto della reale situazione dell'immobile. A tal fine **per apparenza si intende la facile riconoscibilità**, sicchè a rendere apparente il diritto è sufficiente ogni indizio che lo renda facilmente conoscibile da un uomo di media diligenza (nella specie, relativa a vendita forzata di un immobile locato a terzi, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la tutela dall'aggiudicatario in quanto l'esistenza della **locazione** era da questi conoscibile mediante consultazione sia della relazione di stima, sia della perizia tecnica redatta da un geometra nel corso della procedura esecutiva).

*Sez. 2, **Sentenza n. 4786** del 28/02/2007*

Nell'ipotesi di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., l'acquirente ha diritto, oltre alla risoluzione del contratto o alla riduzione del prezzo, secondo quanto stabilito dall'art. 1480 cod. civ., anche al risarcimento del danno, fondato sulle norme generali degli artt. 1218 e 1223 cod. civ., in base al richiamo di quest'ultima disposizione da parte dell'art. 1479 cod. civ., a sua volta richiamato dall'art. 1480 cod. civ., cui rinvia ancora il citato art. 1489. Ai fini della condanna del detto venditore al risarcimento del danno non è necessaria la sua malafede, ma è sufficiente che questi versi in colpa.

*Sez. 2 - , **Sentenza n. 57** del 04/01/2018*

Nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi, la responsabilità del venditore ex art. 1489 c.c. è esclusa tanto nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa, presumendosi che egli l'abbia accettata con tale peso, quanto nel caso in cui si tratti di oneri e diritti apparenti, che risultino cioè da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, senza che rilevi la dichiarazione del venditore della inesistenza di pesi od oneri sul bene medesimo, non operando, in tal caso, il principio dell'affidamento giacché il compratore, avendo la possibilità di esaminare la cosa prima dell'acquisto, ove abbia ignorato ciò che poteva ben conoscere in quanto esteriormente visibile, deve subire le conseguenze della propria negligenza, secondo il criterio di autoresponsabilità.

*Sez. 2, **Sentenza n. 8500** del 08/04/2013 (Rv. 626150 - 01)*

Nella vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi, la responsabilità del venditore ai sensi dell'art. 1489 cod. civ. è esclusa tanto nel caso in cui il compratore abbia avuto effettiva conoscenza del peso gravante sulla cosa, presumendosi che egli l'abbia accettata con tale peso, quanto nel caso in cui si tratti di oneri e diritti apparenti, che risultino cioè da opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio, perché il compratore, avendo la possibilità di esaminare la cosa prima dell'acquisto, ove abbia ignorato ciò che poteva ben conoscere in quanto esteriormente visibile, deve subire le conseguenze della propria negligenza, secondo il criterio di autoresponsabilità. Ne consegue che la garanzia di cui trattasi è esclusa quando le limitazioni erano effettivamente conosciute dall'acquirente (anche solo per l'apparenza dello "jus in re aliena"), applicandosi la presunzione legale che il compratore, a conoscenza dei pesi, abbia accettato il bene con quelle limitazioni, senza che rilevi la dichiarazione del venditore della inesistenza di pesi od oneri sul bene medesimo, non operando, in tal caso, il principio dell'affidamento.

*Sez. 2 - , **Sentenza n. 24900** del 18/08/2022*

In tema di compravendita, solo dopo che la parte acquirente abbia vista accertata, con sentenza definitiva, l'esistenza del peso ed onere sul bene, nella specie la non potenzialità edificatoria del terreno, scatta la garanzia contrattuale e **il termine per esercitare l'azione ex art. 1489 c.c.** Ne consegue che il predetto termine **decorre non dalla conclusione del contratto ma dal passaggio in giudicato della sentenza.**

Norme comuni alla garanzia per evizione parziale o totale

Art. 1485.

Chiamata in causa del venditore.

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

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

Art. 1486.

Responsabilità limitata del venditore.

Se il compratore ha evitato la evizione della cosa mediante il pagamento di una somma di danaro, il venditore può liberarsi da tutte le conseguenze della garanzia col rimborso della somma pagata, degli interessi e di tutte le spese.

Art. 1487.

Modificazione o esclusione convenzionale della garanzia.

I contraenti possono aumentare o diminuire gli effetti della garanzia e possono altresì pattuire che il venditore non sia soggetto a garanzia alcuna.

Quantunque sia pattuita l'esclusione della garanzia, il venditore è sempre tenuto per l'evizione derivante da un fatto suo proprio. È nullo ogni patto contrario.

Art. 1488.

Effetti dell'esclusione della garanzia.

Quando è esclusa la garanzia, non si applicano le disposizioni degli articoli 1479 e 1480; se si verifica l'evizione, il compratore può pretendere dal venditore soltanto la restituzione del prezzo pagato e il rimborso delle spese.

Il venditore è esente anche da questo obbligo quando la vendita è stata convenuta a rischio e pericolo del compratore.

LEZIONE N. 9 - OBBLIGAZIONE DI CONSEGNA

LIBRO IV

TITOLO I DELLE OBBLIGAZIONI IN GENERALE

CAPO II DELL'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI

SEZIONE I DELL'ADEMPIMENTO IN GENERALE

Art. 1177.

Obbligazione di custodire.

L'obbligazione di consegnare una cosa determinata include quella di custodirla fino alla consegna.

Art. 1182.

Luogo dell'adempimento.

Se il luogo nel quale la prestazione deve essere eseguita non è determinato dalla convenzione o dagli usi e non può desumersi dalla natura della prestazione o da altre circostanze, si osservano le norme che seguono.

L'obbligazione di consegnare una cosa certa e determinata deve essere adempiuta nel luogo in cui si trovava la cosa quando l'obbligazione è sorta.

TITOLO III – DEI SINGOLI CONTRATTI

CAPO I - DELLA VENDITA

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

§ 1 - DELLE OBBLIGAZIONI DEL VENDITORE

Art. 1476.

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.

Art. 1477.

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 con gli 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.

Nel negozio traslativo della proprietà o di altro dir. reale **non** è ravvisabile un **costituto possessorio implicito**, nel senso che al trasferim. del diritto segua automaticamente il possesso della cosa: ciò perché il trasferimento stesso costituisce l'oggetto di una specifica obbligazione del venditore, per il cui adempimento non sono previste forme tipiche. Pertanto, ove l'alienante trattenga la cosa presso di sé, occorre accertare caso per caso, in base al comportamento delle parti ed alle clausole contrattuali se la continuazione, da parte dell'alienante stesso, dell'esercizio del potere di fatto sulla cosa sia accompagnata dall'*animus rem sibi habendi* ovvero configuri una detenzione *nomine alieno* (2014/6893; 1996/1156).

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, essendo la consegna dello stesso l'atto con cui il compratore è posto nella condizione non solo di disporre materialmente della cosa trasferita nella sua proprietà, ma anche di goderne secondo la funzione e destinazione in considerazione della quale l'ha comprata. Ne consegue che costituisce **obbligo del venditore**, tenuto ai principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto, **adoperarsi fattivamente affinché l'acquirente ottenga la materiale consegna del bene compravenduto** (Cass. 2018/7171).

Il venditore, essendo tenuto a consegnare la cosa al compratore, è gravato altresì dall'**obbligo strumentale di custodirla** fino al momento del suo effettivo trasferimento all'acquirente, conservandola nella consistenza materiale e giuridica sussistente all'epoca del contratto (Cass. 2013/7957).

L'azione contrattuale per far valere il diritto alla consegna è soggetta all'ordinaria **prescrizione decennale**, e non alla prescr. breve di un anno stabilita per l'azione di garanzia per vizi occulti o per mancanza di qualità (1988/4786).

Sez. 2 - , **Sentenza n. 7182 del 10/03/2023**

Nel contratto di compravendita di beni immobili, l'obbligo gravante sull'alienante di trasferire il possesso materiale del bene può essere pattiziamente escluso o modificato, essendo la disposizione di cui all'art. 1476 c.c. derogabile; ne consegue che, **laddove l'acquirente si sia obbligato a riconoscere il potere di detenzione o il possesso sul bene da parte di un terzo, la mancata sua immissione nel possesso di fatto non dà luogo ad inadempimento da parte del venditore.**

Sezione II Della vendita di cose mobili

§ 1 - Disposizioni generali

Art. 1510.

Luogo della consegna.

In mancanza di patto o di uso contrario, la consegna della cosa deve avvenire nel luogo dove questa si trovava al tempo della vendita, se le parti ne erano a conoscenza, ovvero nel luogo dove il venditore aveva il suo domicilio o la sede dell'impresa.

Salvo patto o uso contrario, se la cosa venduta deve essere trasportata da un luogo all'altro, il venditore si libera dall'obbligo della consegna rimettendo la cosa al vettore o allo spedizioniere; le spese del trasporto sono a carico del compratore.

Codice del consumo

Parte III

Il rapporto di consumo

TITOLO III

MODALITA' CONTRATTUALI

Capo I

Dei diritti dei consumatori nei contratti

Articolo 45

Definizioni

1. Ai fini delle Sezioni da I a IV del presente capo, si intende per:

- a) "consumatore": la persona fisica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
- b) "professionista": il soggetto, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c);
- c) "**bene**": qualsiasi **bene mobile materiale** ad esclusione dei beni oggetto di vendita forzata o comunque venduti secondo altre modalità dalle autorità giudiziarie; rientrano fra i beni oggetto della presente direttiva l'acqua, il gas e l'elettricità, quando sono messi in vendita in un volume delimitato o in quantità determinata;
- d) "beni prodotti secondo le indicazioni del consumatore": qualsiasi bene non prefabbricato prodotto in base a una scelta o decisione individuale del consumatore;
- e) "**contratto di vendita**": qualsiasi contratto in base al quale il professionista trasferisce o si impegna a trasferire la proprietà di beni al consumatore e il consumatore ne paga o si impegna a pagarne il prezzo, inclusi i contratti che hanno come oggetto sia beni che servizi;

Articolo 60

Ambito di applicazione

1. Gli articoli 61 e 63 si applicano ai contratti di vendita. Detti articoli non si applicano ai contratti per la fornitura di acqua, gas o elettricità, quando non sono messi in vendita in un volume limitato o in quantità determinata, di teleriscaldamento o di contenuto digitale non fornito su un supporto materiale.

2. Gli articoli 62, 64 e 65 si applicano ai contratti di vendita, ai contratti di servizio e ai contratti di fornitura di acqua, gas, elettricità, teleriscaldamento o contenuto digitale.

Articolo 61

Consegna

1. Salva diversa pattuizione delle parti del contratto di vendita, il professionista e' obbligato a consegnare i beni al consumatore senza ritardo ingiustificato e al piu' tardi entro trenta giorni dalla data di conclusione del contratto.

2. L'obbligazione di consegna e' adempiuta mediante il trasferimento della disponibilita' materiale o comunque del controllo dei beni al consumatore.

3. Se il professionista non adempie all'obbligo di consegna dei beni entro il termine pattuito ovvero entro il termine di cui al comma 1, il consumatore lo invita ad effettuare la consegna entro un termine supplementare appropriato alle circostanze. Se il termine supplementare cosi' concesso scade senza che i beni gli siano stati consegnati, il consumatore e' legittimato a risolvere il contratto, salvo il diritto al risarcimento dei danni.

4. Il consumatore non e' gravato dall'onere di concedere al professionista il termine supplementare di cui al comma 3 se:

- a) il professionista si e' espressamente rifiutato di consegnare i beni, ovvero;
- b) se il rispetto del termine pattuito dalle parti per la consegna del bene deve considerarsi essenziale, tenuto conto di tutte le circostanze che hanno accompagnato la conclusione del contratto, ovvero;
- c) se il consumatore ha informato il professionista, prima della conclusione del contratto, che la consegna entro o ad una data determinata e' essenziale.

5. Nei casi previsti dal comma 4, se non riceve in consegna il bene entro il termine pattuito con il professionista ovvero entro il termine di cui al comma 1, il consumatore e' legittimato a risolvere immediatamente il contratto, salvo il diritto al risarcimento dei danni.

6. Nel caso di risoluzione posta in essere dal consumatore a norma dei commi 3 e 5, il professionista è tenuto a rimborsargli senza indebito ritardo tutte le somme versate in esecuzione del contratto.

7. E' fatta salva la possibilità per il consumatore di far valere i diritti di cui al Capo XIV del Titolo II del Libro IV del codice civile.

Articolo 63

Passaggio del rischio

1. Nei contratti che pongono a carico del professionista l'obbligo di provvedere alla spedizione dei beni il rischio della perdita o del danneggiamento dei beni, per causa non imputabile al venditore, si trasferisce al consumatore soltanto nel momento in cui quest'ultimo, o un terzo da lui designato e diverso dal vettore, entra materialmente in possesso dei beni.

2. Tuttavia, il rischio si trasferisce al consumatore già nel momento della consegna del bene al vettore qualora quest'ultimo sia stato scelto dal consumatore e tale scelta non sia stata proposta dal professionista, fatti salvi i diritti del consumatore nei confronti del vettore.

LEZIONE N. 10 - VIZI MANCANZA DI QUALITÀ E
ALIUD PRO ALIO NEL CODICE CIVILE

Vizi

Art. 1490.

Garanzia per i vizi della cosa venduta.

Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa.

Art. 1491.

Esclusione della garanzia.

Non è dovuta la garanzia se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa; parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi.

Art. 1492.

Effetti della garanzia.

Nei casi indicati dall'articolo 1490 il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo, salvo che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione.

La scelta è irrevocabile quando è fatta con la domanda giudiziale.

Se la cosa consegnata è perita in conseguenza dei vizi, il compratore ha diritto alla risoluzione del contratto; se invece è perita per caso fortuito o per colpa del compratore, o se questi l'ha alienata o trasformata, egli non può domandare che la riduzione del prezzo.

Art. 1493.

Effetti della risoluzione del contratto.

In caso di risoluzione del contratto il venditore deve restituire il prezzo e rimborsare al compratore le spese e i pagamenti legittimamente fatti per la vendita.

Il compratore deve restituire la cosa, se questa non è perita in conseguenza dei vizi.

Art. 1494.

Risarcimento del danno.

In ogni caso il venditore è tenuto verso il compratore al risarcimento del danno se non prova di avere ignorato senza colpa i vizi della cosa.

Il venditore deve altresì risarcire al compratore i danni derivati dai vizi della cosa.

Art. 1495.

Termini e condizioni per l'azione.

Il compratore decade dal diritto alla garanzia, se non denunzia i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta, salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge.

La denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato.

L'azione si prescrive, in ogni caso, in un anno dalla consegna; ma il compratore che sia convenuto per l'esecuzione del contratto, può sempre far valere la garanzia, purché il vizio della cosa sia stato denunciato entro otto giorni dalla scoperta e prima del decorso dell'anno dalla consegna.

Art. 1511.

Denuncia nella vendita di cose da trasportare.

Nella vendita di cose da trasportare da un luogo a un altro, il termine per la denuncia dei vizi e dei difetti di qualità apparenti decorre dal giorno del ricevimento.

Art. 1496.

Vendita di animali.

Nella vendita di animali la garanzia per i vizi è regolata dalle leggi speciali o, in mancanza, dagli usi locali. Se neppure questi dispongono, si osservano le norme che precedono.

La garanzia per vizi

Cassazione civile , sez. un. , 13/11/2012 , n. 19702

In tema di compravendita, la disciplina della garanzia per vizi si esaurisce negli art. 1490 ss. c.c., che pongono il venditore in una situazione non tanto di obbligazione, quanto di soggezione, esponendolo all'iniziativa del compratore, intesa alla modificazione del contratto od alla sua caducazione mediante l'esperimento, rispettivamente, della *actio quanti minoris* o della *actio redhibitoria*. Ne consegue che **il compratore non dispone** - neppure a titolo di risarcimento del danno in forma specifica - **di un'azione di esatto adempimento per ottenere dal venditore l'eliminazione dei vizi della cosa venduta**, rimedio che gli compete soltanto in particolari ipotesi di legge (garanzia di buon funzionamento, vendita dei beni di consumo) o qualora il venditore si sia specificamente impegnato alla riparazione del bene.

Cassazione civile , sez. un. , 03/05/2019 , n. 11748

In materia di garanzia per i vizi della cosa venduta di cui all' art. 1490 c.c., **il compratore che esercita le azioni di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo di cui all' art. 1492 c.c. è gravato dell'onere di offrire la prova dell'esistenza dei vizi.**

Sez. 2 - , Ordinanza n. 9960 del 28/03/2022

In tema di compravendita, l'obbligo di **garanzia per vizi della cosa** venduta dà luogo ad una responsabilità speciale interamente disciplinata dalle norme sulla vendita, che pone il venditore in situazione non tanto di obbligazione, quanto di soggezione, esponendolo all'iniziativa del compratore, intesa alla modificazione del contratto od alla sua caducazione mediante l'esperimento, rispettivamente, della *actio quanti minoris* o della *actio redhibitoria*. Ne consegue che, essendo dette azioni fondate sul solo **dato obiettivo dell'esistenza di vizi**, indipendentemente da ogni giudizio di colpevolezza, **l'onere della relativa prova grava sul compratore**, non trovando applicazione i principi relativi all'inesatto adempimento nelle ordinarie azioni di risoluzione e risarcimento danno.

Sez. 2 - , Ordinanza n. 22539 del 18/07/2022

La parte che abbia chiesto, con la domanda giudiziale, la riduzione del prezzo pattuito può, in alternativa, chiedere, con la memoria ex art.183, comma 6, c.p.c., la risoluzione del contratto per grave inadempimento, fondando quest'ultima su difetti materiali diversi ed ulteriori: ciò non si pone in contrasto né col principio della irrevocabilità della scelta operata inizialmente ex art. 1492 c.c. (atteso che tale principio, trovando il suo limite nella identità del vizio fatto valere, è superato dall'emersione di ulteriori e diversi vizi), né con il divieto di *mutatio libelli* nel processo (stanti l'identità delle parti, del contratto e della complessiva vicenda sostanziale dedotta in giudizio e la connessione per alternatività delle due domande).

Sez. 2, Sentenza n. 12465 del 16/06/2016

Il precetto in forza del quale la garanzia non è dovuta per i vizi conosciuti dal compratore al momento della conclusione del contratto trova la sua ragione nel rilievo che, in caso di vizi noti al compratore, la cosa venduta non è difforme da quella su cui le parti hanno contrattato, cosicché nessun inadempimento è ascrivibile al venditore (2016/12465).

Sez. 2, Sentenza n. 2981 del 27/02/2012

L'esclusione della garanzia nel caso di facile riconoscibilità dei vizi della cosa venduta, ai sensi dell'art. 1491 cod. civ., è applicazione del principio di autoresponsabilità e consegue all'inosservanza di un onere di diligenza del compratore in ordine alla rilevazione dei vizi che si presentino di semplice percezione. Pertanto, sebbene il grado della diligenza esigibile non possa essere predicato in astratto, ma debba essere apprezzato in

relazione al caso concreto, avuto riguardo alle particolari circostanze della vendita, alla natura della cosa ed alla qualità dell'acquirente, è tuttavia da escludere che l'onere di diligenza del compratore debba spingersi sino al punto di postulare il ricorso all'opera di esperti o l'effettuazione di indagini penetranti ad opera di tecnici del settore, al fine di individuare il vizio.

Sez. 2 - , Ordinanza n. 13425 del 15/05/2024

In caso di **vendita di un immobile di risalente costruzione**, la cui datazione non sia stata celata dalla parte alienante, **i difetti materiali conseguenti allo stato di vetustà non integrano un vizio occulto, essendo facilmente individuabili con l'ordinaria diligenza**, anche quando siano relativi a parti strutturali dell'edificio immediatamente non percepibili con il senso della vista, quali, per esempio, il tetto, i solai o le fondamenta.

Cassazione civile , sez. un. , 13/11/2012 , n. 19702

Qualora il venditore si impegni ad eliminare i vizi manifestatisi nella cosa consegnata al compratore e l'impegno venga accettato dal compratore, sorge in capo al venditore un'autonoma obbligazione di *facere* che – se non estingue per novazione la garanzia originaria – si affianca alla garanzia cui il venditore è tenuto sensi dell'art. 1490, rimanendo ad essa esterna e non alterandone la disciplina. Ne consegue che in tale ipotesi, anche considerato il divieto dei patti modificativi della prescrizione sancito dall'art. 2936 c.c., **l'originario diritto del compratore alla riduzione del prezzo e alla risoluzione del contratto resta soggetto alla prescrizione annuale di cui all'art. 1495 c.c., mentre l'ulteriore suo diritto all'eliminazione dei vizi è soggetto all'ordinaria prescrizione decennale** (Cass. sez. un. 2012, n. 19702)

La riduzione del prezzo

Cass. 2008, n. 12852

Se il compratore esercita, in alternativa all'azione di risoluzione del contratto, l'*actio quanti minoris*, il prezzo pattuito dev'essere ridotto in una percentuale pari a quella rappresentata dalla menomazione che il valore effettivo della cosa consegnata ha subito a causa dei vizi, in modo tale da porre il compratore in una situazione economica equivalente a quella in cui si sarebbe trovato se la cosa fosse stata immune da vizi

Sez. 2 - , Ordinanza n. 22087 del 04/09/2019

L'obbligazione del venditore di restituire parte del prezzo, conseguente all'accoglimento dell'*actio quanti minoris* ex art. 1480 c.c., ha natura di rimborso a favore dell'acquirente che, in sé, non inerte ad un'obbligazione risarcitoria, derivando dal venir meno, per effetto dell'accertamento della parziale alienità della cosa, della causa dell'obbligazione di pagamento dell'intero prezzo.

La risoluzione del contratto

L'azione di **risoluzione per vizi della cosa venduta** ex art. 1492 non presuppone l'esistenza della colpa dell'alienante (08/14665; 00/639).

La facoltà di domandare la risoluzione del contratto spettante al compratore di una cosa affetta da vizi ha la natura di **diritto potestativo**, a fronte del quale la posizione del venditore è di mera soggezione (07/20332).

Sez. 2 - , Sentenza n. 16077 del 28/07/2020

In virtù dell'operatività del nesso sinallagmatico che connota il contratto di vendita ed in dipendenza degli effetti retroattivi riconducibili alla risoluzione contrattuale (ai sensi dell'art. 1458, comma 1, c.c., in correlazione con l'art. 1493 c.c.), **nella determinazione del prezzo da restituire al compratore di un'autovettura, che abbia agito vittoriosamente in redibitoria, si deve tener conto dell'uso del bene fatto dal medesimo**, dovendosi, sul piano oggettivo, garantire l'equilibrio anche tra le reciproche prestazioni restitutorie delle parti ed evitare un'illegittima locupletazione dell'acquirente, ove lo stesso abbia continuato ad utilizzare il bene (ancorché accertato come viziato ma non completamente inidoneo al suo uso), determinandone una sua progressiva e fisiologica perdita di valore.

Sez. 2 - , *Ordinanza n. 2429 del 31/01/2018*

Nel caso in cui l'azione di risoluzione per vizi, nonostante il perimento del bene, non sia preclusa, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1492 c.c., all'obbligo della restituzione specifica dei beni periti si sostituisce quello della restituzione per equivalente, che opera in via automatica, senza necessità di una specifica domanda da parte dell'acquirente.

Sez. 2 - , *Ordinanza n. 11654 del 04/05/2023*

La **trasformazione della cosa acquistata da parte del compratore**, con conseguente obiettiva impossibilità di restituirla, non è di per sé sufficiente a precludere l'esperimento dell'azione di risoluzione contrattuale per vizi ai sensi dell'art. 1492, comma 3, c.c., nel caso in cui quel comportamento non evidenzii univocamente che la parte, cosciente dei vizi, abbia inteso accettare la cosa, così rinunciando alla maggiore tutela dell'azione risolutoria rispetto a quella di riduzione del prezzo.

Sez. 2 - , *Ordinanza n. 14109 del 23/05/2023*

L'azione redibitoria è preclusa in caso di **utilizzo pieno e prolungato del bene** per gli scopi in vista dei quali esso è stato acquistato, poiché tale condotta integra una rinuncia tacita alla predetta azione, sempre che non si tratti di un uso normale della cosa, fatto a titolo precario e secondo la destinazione di questa, al solo scopo di ridurre il danno subito (nella specie, la S.C. ha respinto il ricorso avverso la sentenza che aveva rigettato la domanda di risoluzione, ex art. 1492 c.c., ritenendo che il compratore avesse utilizzato l'autocarro acquistato in maniera piena ed incondizionata, oltre che conforme alla sua destinazione, così da far presumere la volontà dell'acquirente di rinunciare a far valere i vizi che avevano prodotto la notevole diminuzione del valore del bene mediante l'esperimento dell'azione redibitoria).

L'onere di denunciare il vizio entro otto giorni dalla scoperta a pena di decadenza

Cassazione civile Sez. 2 - , *Sentenza n. 16628 del 27/05/2026*

In tema di compravendita, **la consapevolezza del vizio**, valevole a far decorrere il termine per la denuncia ex art. 1495 c.c., **presuppone la percezione delle cause interne del difetto, che ne identificano la natura, non essendo invece necessaria la conoscenza delle cause esterne che lo hanno determinato.**

La norma di cui all'art. 1495, 1° co., che pone a carico del compratore l'onere di denunciare i vizi entro otto giorni dalla loro scoperta, presuppone che i vizi stessi non fossero facilmente riconoscibili al momento della conclusione del contratto; **quando invece si tratti di vizi apparenti** e quindi oggettivamente riconoscibili con l'uso della normale diligenza, **il termine decorre dal giorno in cui il compratore è stato in grado di esaminare la merce, vale a dire, di regola, dal giorno in cui questa gli è stata consegnata**, come espressamente dispone l'art. 1511 c.c. per il caso di vendita di cose da trasportare da un luogo ad un altro (Cass. 1993, n. 9008).

Ai fini della decorrenza del termine di decadenza di cui all'art. 1495 c.c., pur dovendosi di regola distinguere tra vizi apparenti ed occulti – là dove per i primi detto termine decorre dalla consegna della cosa, mentre per i secondi dal momento in cui essi sono riconoscibili per il compratore – **occorre comunque che il *dies a quo* si faccia risalire al momento in cui il compratore acquisisce la certezza obiettiva del vizio, non essendo sufficiente il semplice sospetto** (Cass. 2011, n. 5732).

Cassazione civile , sez. II , 28/10/2019 , n. 27488

Al fine di conservare il diritto alla garanzia, ex art. 1495 c.c., l'acquirente non è tenuto a fare, nel termine stabilito, una denuncia analitica e specifica, con precisa indicazione dei vizi che presenta la cosa, potendo validamente limitarsi ad una **denuncia generica e sommaria**, che valga a mettere sull'avviso il venditore, salvo a precisare in un secondo tempo la natura e la entità dei vizi riscontrati.

Cassazione civile , sez. VI , 30/09/2019 , n. 24348

In tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, eccepita dal venditore la tardività della denuncia rispetto alla data di consegna della merce, **incombe sull'acquirente**, trattandosi di condizione necessaria per l'esercizio

dell'azione, l'onere della prova di aver denunciato i vizi nel termine di legge ex art. 1495 c.c.

Sez. 2 - , Ordinanza n. 8775 del 03/04/2024

Il **riconoscimento dei difetti** da parte del venditore, **che**, ai sensi dell'art. 1495, comma 2, c.c., **esonera il compratore dall'onere della tempestiva denuncia, può aver luogo anche tacitamente**, per *facta concludentia*, come nel caso in cui lo stesso venditore provveda alla **sostituzione della cosa** (la S.C. ha affermato che il compratore non incorre in alcuna decadenza nel caso in cui la venditrice assuma l'obbligo di sostituire o riparare la merce all'esito della contestazione dei vizi, trattandosi di un'ipotesi di tacito riconoscimento degli stessi).

La prescrizione dei diritti spettanti al compratore

Durata e dies a quo del termine prescrizionale

Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 3926 del 09/02/2023

L'azione del compratore contro il venditore per far valere la garanzia ex art. 1495 c.c. si prescrive, in ogni caso, nel termine di un anno dalla consegna del bene compravenduto, e ciò **indipendentemente dalla scoperta del vizio**.

Cassazione civile , sez. II , 21/08/2020 , n. 17597

In tema di compravendita, l'azione del compratore contro il venditore per far valere la garanzia ex articolo 1495 del codice civile si prescrive, in ogni caso, nel termine di **un anno dalla consegna del bene compravenduto**, e ciò indipendentemente dalla scoperta del vizio; la **consegna del bene**, dalla quale decorre il termine annuale di prescrizione ex articolo 1495 del codice civile per fare valere la garanzia per vizi della cosa ai sensi dell' articolo 1490 del codice civile, **è quella effettiva e materiale, che pone il compratore a diretto contatto con il bene medesimo**.

Cassazione civile , sez. II , 19/02/2019 , n. 4826

In tema di compravendita, la **consegna del bene**, dalla quale decorre il termine annuale di prescrizione ex art. 1495 c.c. per fare valere la garanzia per vizi della cosa ai sensi dell' art. 1490 c.c. , **è quella effettiva e materiale**, che pone il compratore a diretto contatto con il bene medesimo, essendo irrilevanti la data del successivo rilascio della documentazione di abitabilità e della formale comunicazione di fine lavori, nonché la necessità di effettuare meri lavori di rifinitura esterni.

Interruzione

Cassazione civile , sez. un. , 11/07/2019 , n. 18672

In tema di compravendita, le **manifestazioni extragiudiziali di volontà del compratore**, compiute nelle forme di cui all'art. 1219, comma 1 c.c. , costituiscono, ai sensi dell' art. 2943, comma 4, c.c. , atti idonei ad interrompere la prescrizione dell'azione di garanzia per vizi, di cui all' art. 1495, comma 3 c.c. , con l'effetto di determinare l'inizio di un nuovo periodo di prescrizione, ai sensi dell' art. 2945, comma 1 c.c.

Cassazione civile , sez. II , 21/06/2019 , n. 16766

L' art. 1495, comma 3, c.c. , ove dispone che l'azione di garanzia per vizi della cosa venduta si prescrive in ogni caso in un anno dalla consegna, intende far decorrere quel termine anche se il compratore non abbia scoperto il vizio, ma non sottrarre il termine medesimo alle cause di interruzione di cui agli artt. 2943 e segg. c.c. ; ne consegue che la prescrizione annuale (nella specie, con riferimento all'azione risarcitoria) deve ritenersi **interrotta**, a norma dell' art 2944 c.c. , per effetto del **riconoscimento, da parte del venditore, del diritto del compratore alla garanzia**.

Cassazione civile, sez. 2, 30/11/2023 n. 33380

Il **comportamento del venditore che effettui successivi interventi di riparazione della cosa venduta** è incompatibile con la volontà di contestare l'esistenza dei vizi e costituisce, ai sensi dell'art 2944 c.c., **atto idoneo ad interrompere la prescrizione dell'azione di garanzia**, di cui all'art. 1495, comma 3, c.c.

Sospensione

Cassazione civile sez. II, 28/07/2017, n.18891

In tema di vizi della cosa venduta, la prescrizione dell'azione di garanzia accordata al compratore decorre, in ogni caso, dalla consegna allo stesso del bene, non rilevando in senso contrario che l'acquirente non abbia la possibilità di scoprire il vizio, nonostante l'avvenuta consegna, o che questo gli sia stato **dolosamente occultato dal venditore con espedienti o raggiri**: in tale ultimo caso rimane tuttavia **salva la possibilità di invocare la sospensione della prescrizione, ai sensi dell'art. 2941, n. 8, c.c.**, ove si accerti la sussistenza di una dichiarazione del venditore, non solo obiettivamente contraria ma caratterizzata altresì dalla consapevolezza dell'esistenza della circostanza taciuta e dalla conseguente volontà decipiente.

Il diritto al risarcimento dei danni

Cassazione civile, Sez. 2 - , Ordinanza n. 1218 del 17/01/2022

Il compratore, che abbia subito un **danno a causa dei vizi della cosa** può rinunciare a proporre l'azione per la risoluzione del contratto o per la riduzione del prezzo ed **esercitare la sola azione di risarcimento del danno** dipendente dall'inadempimento del venditore, sempre che in tal caso ricorrano tutti i presupposti dell'azione di garanzia e, quindi, siano dimostrate la sussistenza e la rilevanza dei vizi ed osservati i termini di decadenza e di prescrizione ed, in genere, tutte le condizioni stabilite per l'esercizio di tale azione.

Cassazione civile, sez. 2, Sentenza n. 26852 del 29/11/2013

L'azione di risarcimento dei danni proposta dall'acquirente, ai sensi dell'art. 1494 cod. civ., non si identifica né con le azioni di garanzia, di cui all'art. 1492 cod. civ., né con quella di esatto adempimento, in quanto, mentre queste prescindono dalla colpa e sono volte solo ad eliminare lo squilibrio determinato dall'inadempimento del venditore, **l'azione risarcitoria, presupponendo la colpa** di quest'ultimo, consistente nell'omissione della diligenza necessaria a scongiurare l'eventuale presenza di vizi della cosa, **può estendersi a tutti i danni subiti dall'acquirente**, e quindi non solo a quelli relativi alle spese necessarie per l'eliminazione dei difetti accertati, ma anche a quelli inerenti alla mancata o parziale utilizzazione del bene o al lucro cessante per la mancata rivendita dello stesso. Ne consegue che **l'azione di risarcimento può essere proposta in via alternativa, o anche cumulativa, rispetto alle azioni di adempimento, di riduzione del prezzo o di risoluzione del contratto.**

Cassazione civile, Sez. 2, Sentenza n. 3425 del 08/03/2001

In tema di vendita, l'azione per la riduzione del prezzo e quella per il risarcimento del danno, non coperto dalla prima, spettanti al compratore a norma degli artt. 1492 e 1494 cod. civ., sono entrambe finalizzate a ristabilire il rapporto di corrispettività tra prestazione e controprestazione, nonché a porre il compratore medesimo nella situazione economica in cui si sarebbe trovato se il bene fosse stato immune da vizi. Esse tuttavia sono diverse perché la prima consente al compratore di ristabilire il rapporto di corrispettività tra prestazione e controprestazione, solo con riguardo al minor valore della cosa venduta, mentre la seconda gli dà la possibilità di ristabilire tale rapporto con riguardo alla ridotta utilizzabilità di quest'ultima. Le due azioni differiscono anche per il diverso regime giuridico, in quanto la prima è esperibile sol che sussistano i requisiti per la garanzia, mentre la seconda richiede anche la colpa del venditore che invece esula dalla garanzia vera e propria.

Cassazione civile, Sez. 3 - , Ordinanza n. 4300 del 16/02/2024

In tema di azione di risarcimento dei danni proposta dall'acquirente ex art. 1494 c.c., grava sul venditore una **presunzione** di conoscenza dei vizi manifestatisi nella cosa consegnata al compratore, per superare la quale **non è sufficiente che il venditore provi di non averli conosciuti, occorrendo invece che egli dimostri di averli ignorati senza colpa.**

Cassazione civile, Sez. 2, Sentenza n. 15824 del 10/07/2014

In tema di vizi della cosa venduta, ai sensi dell'art. 1494 cod. civ., il rivenditore è responsabile nei confronti del compratore del danno a lui cagionato dal prodotto difettoso **se non fornisce la prova di aver attuato un idoneo comportamento positivo tendente a verificare lo stato e qualità della merce e l'assenza di vizi.**

anche alla stregua della destinazione della stessa, giacché i doveri professionali del rivenditore impongono, secondo l'uso della normale diligenza, controlli periodici o su campione, al fine di evitare che notevoli quantitativi di merce presentino gravi vizi di composizione.

Cassazione civile, Sez. 2, *Sentenza n. 14665 del 03/06/2008*

L'azione di risarcimento dei danni di cui all'art. 1494 cod. civ. è azione distinta da quella di risoluzione del contratto e di riduzione del prezzo di cui all'art. 1492 cod. civ., ma **è soggetta alla decadenza e alla prescrizione di cui all'art. 1495 c.c.**

I patti di esclusione o limitazione della garanzia per vizi (2° co. dell'art. 1490 c.c.)

La **contestazione circa l'inefficacia del patto di esclusione della garanzia**, che l'art. 1490, 2° co., c.c., commina in ipotesi di vizi taciuti in mala fede, costituisce un'**eccezione in senso stretto** preclusa in appello in quanto, attraverso di essa, la parte intende far valere l'esistenza di raggiri impiegati per indurla ad accettare la clausola esonerativa di responsabilità sicché, denunciando la violazione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede al momento della conclusione del contratto, **necessita di una manifestazione di volontà di chi intenda avvalersene** (Cass. 2016, n. 2313).

L'art. 1490, 2° co., secondo cui il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto se il venditore ha in mala fede taciuto al compratore i vizi della cosa, **presuppone che il venditore abbia raggirato il compratore tacendo consapevolmente i vizi della cosa** venduta dei quali era a conoscenza, inducendolo così ad accettare la clausola di esonero dalla garanzia che altrimenti non avrebbe accettato, sicché la norma **non si applica ove il venditore sia all'oscuro, quand'anche per sua colpa grave, dell'esistenza dei vizi** (Cass. 2016, n. 9651).

Le **clausole** che limitano la garanzia dovuta dal venditore ai sensi dell'art. 1490 c.c. sono **vessatorie** e debbono pertanto essere **specificatamente approvate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c.** (Cass. 1993, n. 12759).

In tema di compravendita, la **clausola contrattuale "vista e piaciuta"**, che ha lo scopo di accertare consensualmente la presa visione, ad opera del compratore, della cosa venduta, esonera il venditore dalla garanzia per i vizi di quest'ultima con riferimento a quelli riconoscibili con la normale diligenza e non taciuti in mala fede (Cass. Civ. 11 luglio 2024, n. 19061).

Mancanza di qualità

Art. 1497.

Mancanza di qualità.

Quando la cosa venduta non ha le qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento, purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi.

Tuttavia il diritto di ottenere la risoluzione è soggetto alla decadenza e alla prescrizione stabilite dall'articolo 1495.

Problemi:

a) *quale differenza intercorre fra la presenza di un vizio che rende la cosa inidonea all'uso cui è destinata e l'assenza di una qualità essenziale per l'uso cui la cosa è destinata?*

b) *Qualità promesse: solo le qualità contemplate da apposite clausole del contratto o anche le qualità "promesse" dal solo venditore con dichiarazioni rese anteriormente alla stipulazione del contratto? O addirittura le qualità "promesse" da soggetti diversi dal venditore (produttore, importatore) nella fase antecedente alla stipulazione del contratto?*

c) *Il venditore può evitare che la domanda di risoluzione venga accolta provando la propria assenza di colpevolezza?*

d) *Si applica alla risoluzione del contratto per mancanza di qualità l'art. 1455 c.c.?*

e) *Potrebbe il compratore, in alternativa alla risoluzione, chiedere la riduzione del prezzo o l'esatto adempimento?*

f) *Si applicano l'art. 1491, l'art. 1492, comma 3, l'art. 1494 e l'art. 1511?*

Sez. 2 - , Sentenza n. 13034 del 24/05/2018

L'azione di annullamento del contratto per dolo e quella di inadempimento per difetto di qualità promesse o essenziali per l'uso, cui la cosa venduta sia destinata, **sono istituti del tutto autonomi**, rispetto ai quali non sussiste **alcun rapporto di incompatibilità o di reciproca esclusione**, concernendo la prima azione il momento formativo del contratto e la validità di esso fin dal suo sorgere, mentre la seconda riguarda il profilo funzionale della causa e attiene all'inadempimento del venditore all'obbligo di trasferire al compratore la cosa alienata con le sue qualità promesse ed essenziali. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata nella parte in cui aveva affermato che l'aver smentito la valenza come causa di dolo determinante di una lettera inviata dalla venditrice, per difetto di decisiva efficienza causale sulla determinazione volitiva della compratrice, fosse automaticamente incompatibile con il riconoscimento di un inadempimento della stessa venditrice).

Cassazione civile, sez. II, 16/12/2019, n.33149

Mentre la garanzia per vizi di cui all'art. 1490 c.c. ha la finalità di assicurare l'equilibrio contrattuale in attuazione del sinallagma funzionale indipendentemente dalla colpa del venditore, l'azione di cui all'art. 1497 c.c., rientrando in quella disciplinata in via generale dall'art. 1453 c.c., postula che l'inadempimento posto a base della domanda di risoluzione e/o di risarcimento del danno sia imputabile a colpa dell'alienante e non abbia scarsa importanza, tenuto conto dell'interesse della parte non inadempiente; inoltre, poiché nell'ipotesi di cui all'art. 1497 c.c. assume rilievo decisivo il ruolo della volontà negoziale, l'indagine che il giudice deve compiere al riguardo ha necessariamente ad oggetto un elemento fattuale diverso ed estraneo rispetto alla fattispecie relativa alla presenza di un vizio o difetto che rendono la cosa venduta inidonea all'uso al quale è "normalmente" destinata.

Sez. 2, Sentenza n. 12458 del 21/05/2013

In tema di compravendita, **l'obbligazione del venditore di consegnare la cosa con la qualità pattuita** (nella specie, piantina di pomodoro di un certo tipo) **è di risultato**, con la conseguenza che **è il venditore** - ai sensi dell'art. 1218 cod. civ. - **a dover fornire la prova diretta ad escludere il suo colpevole inadempimento**.

Sez. 3 - , Sentenza n. 7187 del 04/03/2022

In tema di risoluzione per inadempimento, il giudice, per valutarne la gravità, deve tener conto di tutte le circostanze, oggettive e soggettive, dalle quali sia possibile desumere l'alterazione dell'equilibrio contrattuale. (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, in relazione a un contratto di fornitura di acciaio con consegne ripartite, aveva accertato la mancanza di qualità di una parte del materiale consegnato e ritenuto grave l'inadempimento in base a quel quantitativo di merce, anziché all'intera fornitura, peraltro senza considerare che l'acquirente aveva mostrato di tollerare il difetto, avendo richiesto, dopo la contestazione della difformità, la consegna dell'ulteriore materiale).

Sez. 2 - , Ordinanza n. 29450 del 24/10/2023

In tema di compravendita di beni mobili, la **mancanza del certificato di qualità contrattualmente previsto** (nel caso di specie, da una clausola che espressamente poneva a carico del fornitore l'obbligo di sottoporre ad

un controllo di qualità ad opera di un ente terzo le saldature - le quali avrebbero dovuto essere eseguite secondo determinate specifiche tecniche indicate nel contratto - ottenendo e consegnando all'acquirente la relativa certificazione) rileva, ex art. 1497 c.c., sotto il profilo del **difetto delle qualità promesse** e conferisce all'acquirente il diritto alla risoluzione del contratto per inadempimento. Infatti, laddove, come nel caso di specie, la certificazione di qualità non sia disposta da una norma di diritto pubblico ma discenda da un distinto precetto negoziale, la sua mancanza acquista rilevanza giuridica ex art. 1497 c.c. sotto il profilo del difetto delle «qualità promesse» (come distinte dalle qualità «essenziali» per l'uso a cui è destinata la cosa) che dà all'acquirente il diritto alla risoluzione del contratto per inadempimento.

Laddove il compratore non abbia dimostrato l'esistenza di vizi specifici nella cosa consegnata, deve escludersi che la mancanza della certificazione di qualità contrattualmente promessa possa per ciò solo essere ritenuta di scarsa importanza ex art. 1455 c.c., in virtù di un bilanciamento con il difetto di prova che il manufatto sia concretamente privo dei requisiti previsti.

*Sez. 2 - , **Sentenza n. 14895 del 29/05/2023***

Laddove venga esperita l'**azione di risoluzione ex art. 1497 c.c.** per mancanza delle qualità promesse della cosa venuta, **vale la regola dell'onere della prova a carico del compratore**, perché si tratta di azione tipica rientrante nell'ambito della garanzia della vendita sul modello delle tradizionali azioni edilizie, riguardo alle quali il requisito della gravità è prevalutato dal legislatore e compenetrato nella ricorrenza dei presupposti delineati dell'incidenza dei vizi sull'idoneità all'uso cui la cosa è destinata, ovvero sulla diminuzione in modo apprezzabile del suo valore, per cui **una diversa disciplina creerebbe una distonia di sistema, oltre a non avere alcuna ragione di differenziazione.**

*Sez. 2, **Sentenza n. 8102 del 21/04/2015***

Il compratore può sollevare l'**eccezione d'inadempimento** per mancanza delle qualità promesse dal venditore a prescindere dalla responsabilità di quest'ultimo, essendo meritevole di tutela l'interesse dell'acquirente a non eseguire la prestazione in assenza della controprestazione e a non trovarsi in una situazione di disegualianza rispetto all'alienante.

*Sez. 2, **Sentenza n. 12465 del 16/06/2016***

L'esclusione della garanzia per la facile riconoscibilità dei vizi, prevista nella seconda parte dell'art. 1491, concerne la garanzia per i vizi ma non il diritto di chiedere la risoluzione del contratto per **mancanza di qualità**, in relazione al quale l'art. 1497 richiama soltanto l'art. 1495 e non l'art. 1491. Ne deriva che **la regola** secondo cui la **facile riconoscibilità** esclude la tutela del compratore **non trova applicazione né alla mancanza di qualità essenziali, né alla mancanza di qualità promesse.**

*Sez. 2, **Sentenza n. 5361 del 17/11/1978***

La disposizione contenuta nel terzo comma dell'art 1492 c.c., la quale preclude al compratore l'azione di risoluzione del contratto se la cosa affetta da vizi sia stata da lui trasformata, costituisce espressione di un principio generale secondo cui non può consentirsi la risoluzione del contratto in presenza della rinuncia o di una deroga, anche tacita, al regime tipico di essa e alle pretese che conseguono all'esistenza dei suoi presupposti: pertanto non può ravvisarsi diversità di disciplina tra l'ipotesi di vizi occulti e quella di mancanza di qualità per il solo fatto che l'art 1497 c.c., nel regolare tale ultima fattispecie, non riproduce la preclusione dettata in tema di vizi occulti, ma si limita a richiamare la disciplina generale della risoluzione per inadempimento.

*Sez. 2, **Sentenza n. 521 del 23/01/1988***

La norma dell'art. 1492 cod. civ., che esclude la risoluzione del contratto, fra l'altro, nel caso di trasformazione della cosa da parte dell'acquirente, pur essendo espressamente dettata solo in tema di vizi redibitori (art. 1490 cod. civ.), **è applicabile, per la sua portata generale, anche alla vendita di cosa non avente le qualità promesse o essenziali all'uso cui è destinata (art. 1497 cod. civ.) nonché alla vendita di aliud pro alio.**

*Sez. 2 - , **Sentenza n. 4245 del 16/02/2024***

In caso di vendita di un bene mancante di qualità promesse o essenziali, la tutela giurisdizionale consentita al compratore ricomprende, fra le azioni esperibili, **anche l'azione quanti minoris**, posto che l'art. 1497 c.c. - nel

ricordare l'applicabilità della disciplina in tema di risoluzione contrattuale - non esclude che il compratore possa avere interesse a mantenere ferma in capo a lui la proprietà del bene conseguita attraverso il contratto (nella specie, la S.C. ha ritenuto che l'interesse dell'attore fosse stato manifestato attraverso una consentita graduazione delle domande che prevedeva, in via prioritaria, "la riduzione del prezzo e/o il risarcimento del danno" e, in via subordinata, la risoluzione del contratto, cassando con rinvio la decisione di merito che aveva accolto la pretesa subordinata).

Sez. 1, **Sentenza** n. 5845 del 08/03/2013

Sez. 2 - , **Sentenza** n. 22075 del 24/07/2023

In tema di cessione di azienda, **l'avviamento non è un bene compreso nell'azienda - del quale quindi si possa ipotizzare un vizio ai sensi dell'art. 1490** cod. civ. in tema di vizi della cosa venduta - **ma è una qualità immateriale dell'azienda stessa, che può essere promessa nel contratto di vendita** e il cui difetto dà luogo alla fattispecie di inadempimento di cui all'art. 1497 cod. civ. in tema di mancanza di qualità promesse, con la conseguenza che **la sua mancanza o il suo valore inferiore a quello pattuito non possono essere poste a fondamento dell'azione di riduzione del prezzo di cui all'art. 1492 ma solo, eventualmente, di una di una azione di risoluzione ex art. 1453 c.c.**

L'avviamento non costituisce un bene bensì una qualità della universitas azienda, e cioè la capacità di quest'ultima di produrre un reddito superiore a quello ordinario - e cioè al reddito mediamente atteso per il settore in cui l'impresa cui l'azienda medesima è riconducibile opera - traducendosi, quindi, detto avviamento in una differenza tra il valore attribuito al complesso aziendale rispetto a quello che costituirebbe il suo mero valore contabile, non senza dimenticare che tale valore può essere positivo, ma anche negativo (c.d. avviamento negativo o badwill). Proprio tale ricostruzione ben fa intendere che l'avviamento, proprio perché non costituisce un bene ma una caratteristica di un particolare complesso di beni - e cioè l'azienda - può essere ricondotto - ove espressamente contemplato dalle parti in sede di cessione dell'azienda - tra le "qualità promesse" di cui all'art. 1497 c.c., potendosi osservare che, nel caso dell'azienda, non vi sono ragioni per non estendere il concetto di "uso" alla redditività, cioè, appunto, alla capacità dell'apparato aziendale di produrre un reddito, in piena coerenza con la natura dell'attività imprenditoriale.

Sez. 2, **Sentenza** n. 12465 del 16/06/2016

In tema di difetti di qualità apparenti nella vendita di cose da trasportare, la decorrenza del termine di denuncia dal giorno del ricevimento è stabilita dall'art. 1511 c.c. solo per le qualità essenziali all'uso cui la cosa è destinata, mentre per le qualità promesse il termine stesso decorre unicamente dalla scoperta del difetto, poiché l'affidamento generato dalla promessa del venditore solleva il compratore dall'onere di verifica alla consegna.

Sez. 6 - 2, **Ordinanza** n. 22790 del 12/09/2019

Le azioni (e le quote) delle società di capitali costituiscono beni di "secondo grado", in quanto non sono del tutto distinte e separate dai beni compresi nel patrimonio sociale, e sono rappresentative delle posizioni giuridiche spettanti ai soci in ordine alla gestione ed alla utilizzazione di detti beni, funzionalmente destinati all'esercizio dell'attività sociale; pertanto, i beni compresi nel patrimonio della società non possono essere considerati del tutto estranei all'oggetto del contratto di cessione del trasferimento delle azioni o delle quote di una società di capitali, sia se le parti abbiano fatto espresso riferimento agli stessi, mediante la previsione di specifiche garanzie contrattuali, sia se l'affidamento del cessionario debba ritenersi giustificato alla stregua del principio di buona fede. Ne consegue che **la differenza tra l'effettiva consistenza quantitativa del patrimonio sociale rispetto a quella indicata nel contratto**, incidendo sulla solidità economica e sulla produttività della società, quindi sul valore delle azioni o delle quote, **può integrare la mancanza delle qualità essenziali della cosa**, che rende ammissibile la risoluzione del contratto ex art. 1497 c.c., ovvero, qualora i beni siano assolutamente privi della capacità funzionale a soddisfare i bisogni dell'acquirente, quindi "radicalmente diversi" da quelli pattuiti, l'esperimento di un'ordinaria azione di risoluzione ex art. 1453 c.c., svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 c.c.

Sez. 1 - , **Sentenza** n. 7183 del 13/03/2019

Nel contratto di acquisto di partecipazioni societarie, qualora il giudice di merito abbia accertato che al negozio siano stati collegati dei **patti autonomi di garanzia aventi ad oggetto le passività del patrimonio sociale**, c.d. "*business warranties*", che non attengono però all'oggetto immediato del negozio, consistente nell'acquisizione della partecipazione sociale, bensì al suo oggetto mediato, rappresentato dalla quota parte del

patrimonio sociale che essa rappresenta, **tali contratti costituiscono un'autonoma regolamentazione della garanzia e, in caso di inadempimento, deve riconoscersi all'acquirente il diritto a conseguire un indennizzo, e non la possibilità di ottenere la risoluzione del contratto di acquisto delle azioni a causa del difetto di qualità della cosa venduta**, secondo la disciplina di cui agli artt. 1495 e 1497 c.c.

*Sez. 2 - , **Sentenza n. 22075 del 24/07/2023***

L'azione risarcitoria basata sulla deduzione della mancanza di qualità promesse viene a rientrare in ogni caso nell'alveo dei rimedi riconosciuti all'acquirente proprio dall'art. 1497 c.c., da ciò derivando che **anche per tale azione**, come per l'azione di risoluzione, **vengono ad operare i termini di decadenza e di prescrizione previsti dall'art. 1495 c.c.**

Art. 1522

Vendita su campione e su tipo di campione

Se la vendita è fatta sul campione, s'intende che questo deve servire come esclusivo paragone per la qualità della merce, e in tal caso qualsiasi difformità attribuisce al compratore il diritto alla risoluzione del contratto.

Qualora, però, dalla convenzione o dagli usi risulti che il campione deve servire unicamente a indicare in modo approssimativo la qualità, si può domandare la risoluzione soltanto se la difformità dal campione sia notevole.

In ogni caso l'azione è soggetta alla decadenza e alla prescrizione stabilite dall'articolo 1495.

*Sez. 2, **Sentenza n. 15792 del 24/06/2013***

Per identificare un contratto di **vendita "su campione"**, ai sensi dell'art. 1522 cod. civ., è necessaria una volontà delle parti espressa nel senso di assumere il campione come esclusivo paragone per la qualità della merce, o così ricostruibile oltre ogni ragionevole dubbio; in caso contrario, la vendita deve intendersi, ai sensi del secondo comma, "su tipo di campione", dovendosi ritenere che le parti, come avviene normalmente, abbiano assunto il campione per indicare in modo approssimativo la qualità della merce venduta.

*Sez. 2, **Sentenza n. 10257 del 20/10/1997***

Accertato che la fattispecie contrattuale adottata dalle parti sia quello della vendita su campione, **qualsiasi differenza** della "res tradita" rispetto al campione stesso integra, all'esito di un procedimento di mero raffronto materiale, una ipotesi di **inadempimento** che legittima il compratore ad agire per la risoluzione contrattuale, senza che sia lecito accertare (come è invece consentito nella diversa ipotesi di cui all'art. 1497 cod. civ.) se il difetto di qualità lamentato ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi.

*Sez. 2 - , **Sentenza n. 24182 del 13/10/2017***

Nella **vendita su tipo di campione**, questo serve unicamente ad indicare, in modo approssimativo, la qualità della merce da consegnare, che può anche non corrispondere al tipo, purché ne conservi le qualità essenziali; sicché, in caso di merce difforme rispetto al tipo, la domanda di risoluzione per inadempimento è giustificata solo se tale difformità sia notevole e, cioè, superi il margine di tollerabilità dell'approssimazione, secondo una valutazione demandata al giudice di merito, il cui apprezzamento è incensurabile in sede di legittimità, se congruamente motivato (Nella specie, la S.C., in applicazione del principio, ha confermato la sentenza impugnata, che aveva rigettato la domanda di risoluzione poiché, quanto al modello, il compratore non aveva fatto alcun riferimento alle caratteristiche di armadi e comodini acquistati e, rispetto al colore dei mobili, la differenza nella tonalità era minima).

Aliud pro alio

Sez. 2, **Sentenza n. 6596** del 05/04/2016

In tema di compravendita, il vizio redibitorio (art. 1490 c.c.), e la mancanza di qualità promesse o essenziali (1497 c.c.) pur presupponendo l'appartenenza della cosa al genere pattuito, si differenziano in quanto il primo riguarda le imperfezioni e i difetti inerenti il processo di produzione, fabbricazione, formazione e conservazione della cosa, mentre la seconda è inerente alla natura della merce e concerne tutti gli elementi essenziali e sostanziali che influiscono, nell'ambito di un medesimo genere, sull'appartenenza ad una specie piuttosto che a un'altra. Entrambe le ipotesi differiscono dalla consegna di "aliud pro alio" che si ha quando la cosa venduta appartenga ad un genere del tutto diverso o presenti difetti che le impediscano di assolvere alla sua funzione naturale o a quella ritenuta essenziale dalle parti.

Sez. 2 - , **Sentenza n. 13214** del 14/05/2024

In tema di vendita, sussiste consegna di aliud pro alio, che dà luogo all'azione contrattuale di risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c. e di risarcimento del danno, **qualora il bene consegnato sia completamente eterogeneo rispetto a quello pattuito, per natura, individualità, consistenza e destinazione, cosicché, appartenendo ad un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere allo scopo economico-sociale della res promessa e, quindi, a fornire l'utilità presagita** (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza che aveva ritenuto sussistente una ipotesi di consegna di *aliud pro alio* in relazione ad una fornitura di calcestruzzo in considerazione della sola minore resistenza del calcestruzzo consegnato rispetto a quello commissionato, poiché non emergeva dalla motivazione della sentenza il grado di incidenza della predetta minore resistenza sulla capacità del bene fornito di assolvere alle sue funzioni).

Sez. 1, **Sentenza n. 2313** del 05/02/2016

L'ipotesi di consegna di "aliud pro alio" **dà luogo ad una ordinaria azione di risoluzione contrattuale svincolata dai termini** di prescrizione e decadenza ex art. 1495 c.c., **e ricorre quando il bene consegnato sia completamente diverso da quello venduto**, perché appartiene ad un genere differente da quello posto a base della decisione del compratore di effettuare l'acquisto, oppure presenta difetti che gli impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti, facendola degradare in una sottospecie affatto dissimile da quella dedotta in contratto.

Sez. 2, **Sentenza n. 28419** del 19/12/2013

In tema di compravendita, al fine di distinguere l'ipotesi dei vizi redibitori e della mancanza di qualità da quella della consegna di "aliud pro alio" occorre aver riguardo all'idoneità del bene ad assolvere la funzione economico-sociale assunta come essenziale dalle parti. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito la quale, in relazione alla vendita di un toro rivelatosi infertile, aveva negato la ricorrenza dell' "aliud pro alio", affermando che l'animale potesse trovare altre utilizzazioni, senza considerare che anche alla stregua degli usi, richiamati dall'art. 1496 c.c., l'acquisto di un toro è finalizzato proprio alla riproduzione).

Sez. 2 - , **Sentenza n. 7557** del 23/03/2017

Si ha consegna di "aliud pro alio" qualora il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito in quanto, appartenendo ad un genere differente, si riveli funzionalmente inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della "res" venduta. Pertanto, ove l'oggetto della prestazione del venditore sia connotato da peculiari qualità individuanti (nella specie, "poltrone del periodo Luigi XVI, genovesi autentiche"), **a fronte della contestazione dell'acquirente circa la difformità fra quanto pattuito e quanto consegnatogli, deve essere il venditore a dimostrare l'appartenenza dell'oggetto alla particolare species convenuta.**

Sez. 3 - , **Ordinanza n. 26897** del 20/09/2023

Qualora l'acqua fornita dal venditore in esecuzione di un contratto di vendita di acqua potabile si riveli essere **non potabile**, ricorre non una ipotesi di consegna di cosa priva delle qualità essenziali, bensì una ipotesi di consegna di *aliud pro alio* che legittima all'esercizio di un'ordinaria azione di risoluzione o inadempimento contrattuale ex art. 1453 c.c., svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione di cui all'art. 1495 c.c.

Sez. 2 - , **Sentenza n. 23604** del 02/08/2023

Qualora, in esecuzione di un contratto di compravendita, venga consegnato all'acquirente un immobile privo del In tema **certificato di abitabilità**, ricorre l'ipotesi di consegna di *aliud pro alio* qualora le difformità riscontrate non siano in alcun modo sanabili; ricorre invece l'ipotesi di mancanza di qualità essenziali se le difformità riscontrate sono sanabili; ricorre infine l'ipotesi dell'inadempimento non grave, fonte di esclusiva responsabilità risarcitoria del venditore ma non tale da giustificare la risoluzione del contratto per inadempimento, qualora la mancanza della certificazione sia ascrivibile soltanto ad un ritardo nella conclusione della relativa pratica amministrativa.

Sez. 2 - , **Sentenza n. 17123 del 13/08/2020**

Il rilascio del certificato di abitabilità, intervenuto posteriormente alla stipulazione del contratto di vendita e alla consegna dell'immobile alienato, esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di "aliud pro alio".

Sez. 2, **Sentenza n. 20996 del 13/09/2013**

In tema di compravendita, l'ipotesi di "aliud pro alio" si verifica quando la cosa consegnata sia completamente diversa da quella pattuita, appartenendo ad un genere diverso e rivelandosi del tutto inidonea ad assolvere la destinazione economico-sociale della "res" dedotta come oggetto del contratto. Pertanto, integra "aliud pro alio" la consegna di un'autovettura con impianto a GPL non omologato, in quanto chi acquista un'autovettura alimentata a GPL lo fa con l'evidente scopo di risparmiare sui costi del carburante, sicché la mancata omologazione dell'impianto fa venir meno la specifica utilità insita nell'acquisto, essendo irrilevante che il mezzo possa essere utilizzato a benzina.

Sez. 2, **Sentenza n. 19509 del 09/11/2012**

La cessione di un'opera d'arte conclusa nell'erroneo convincimento, comune ai contraenti, della sua genuinità, non configura un contratto nullo per illiceità dell'oggetto, ma una vendita di "aliud pro alio", che legittima l'acquirente a richiedere, nell'ordinario termine di prescrizione decennale, la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore, ai sensi dell'art. 1453 cod. civ.

Sez. 2 - , **Sentenza n. 30713 del 27/11/2018**

Nel caso di cessione di un'opera d'arte che il venditore abbia espressamente garantito che essere stata realizzata da un determinato artista, al quale tale opera è stata tuttavia falsamente attribuita, il contratto di compravendita non è affetto da nullità, ma ricorre un'ipotesi di vendita di "aliud pro alio" e legittima l'acquirente a richiedere la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore ex art. 1453 c.c.

Sez. 2 - , **Ordinanza n. 996 del 14/01/2022**

In caso di **vendita di quadro non autentico, qualificabile come vendita di aliud pro alio**, il diritto di richiedere la risoluzione e il conseguente risarcimento del danno è assoggettato alla prescrizione ordinaria decennale, il cui termine inizia a decorrere dalla consegna del quadro, che segna il momento in cui si verifica l'inadempimento, senza che rilevi la circostanza che l'acquirente non fosse a conoscenza della non autenticità, in quanto ai fini della sospensione del termine di prescrizione rileva l'impossibilità che derivi da cause giuridiche, non anche impedimenti soggettivi o ostacoli di mero fatto, tra i quali devono annoverarsi l'ignoranza del fatto generatore del diritto, il dubbio soggettivo sull'esistenza di esso e il ritardo indotto dalla necessità del suo accertamento.

Sez. 2 - , **Sentenza n. 1889 del 25/01/2018**

Cass. Sez. 2, 16/04/1984, n. 2457

Nel caso di risoluzione, per inadempimento del venditore, della compravendita di un quadro dichiarato di autore, ma rivelatosi non autentico, deve riconoscersi al compratore il diritto non soltanto di ottenere la restituzione del prezzo versato, ma anche - ove il quadro, se autentico, avrebbe conseguito nel tempo un maggior valore - di ottenere il risarcimento della perdita plusvalenza, mentre l'eventuale difficoltà di tradurre quest'ultima in un preciso ammontare non può di per sé escludere tale risarcimento, spiegando rilievo solo al diverso fine del ricorso a criteri equitativi per la liquidazione del danno (

Sez. 2, **Sentenza n. 12527 del 08/06/2011**

La cessione di un'opera d'arte pur autentica, ma modificata e rimaneggiata in modo tale da non essere più corrispondente all'originale concepito dall'artista, costituisce una ipotesi di vendita di "aliud pro alio",

giacché soltanto nell'integrale consistenza in cui è stata creata dall'autore l'opera d'arte può reputarsi genuina, posto che l'essenziale sua unitarietà fa rifluire sul tutto la non autenticità anche solo di una parte. Ne consegue che l'acquirente è legittimato a richiedere la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore, ex art. 1453 cod. civ.

Sez. 2 - , Sentenza n. 1889 del 25/01/2018

In tema di compravendita, **il termine di prescrizione del diritto dell'acquirente alla risoluzione del contratto e al risarcimento del danno, derivante dalla consegna di "aliud pro alio", decorre, ai sensi dell'art. 2935 c.c., non dalla data in cui si verifica l'effetto traslativo, ma dal momento in cui, rispettivamente, ha luogo l'inadempimento e si concreta la manifestazione oggettiva del danno, avendo comunque riguardo all'epoca di accadimento del fatto lesivo, per come obiettivamente percepibile e riconoscibile**, e non al dato soggettivo della conoscenza della mancata attuazione della prestazione dovuta e del maturato diritto al risarcimento, potendo tale conoscenza essere colpevolmente ritardata dall'incuria del titolare del diritto (nel caso di specie è stata cassata la sentenza di merito che aveva ritenuto proposta tempestivamente l'azione di risoluzione esperita ad undici anni di distanza dalla conclusione del contratto di compravendita di un arazzo falsamente attribuito ad un determinato autore, individuando il *dies a quo* del termine prescrizione non nella data della consegna dell'arazzo, bensì nella data della scoperta della falsa attribuzione dell'opera da parte del compratore, in seguito ad una perizia fatta eseguire da quest'ultimo).

Sez. 2, Sentenza n. 21855 del 15/10/2014

La ricorrente assume che, per effetto della normativa speciale - oggi contenuta nel D.Lgs. n. 194 del 1999, di attuazione della direttiva 96/74/CE relativa alle denominazioni del settore tessile - la commercializzazione di prodotti la cui composizione non corrisponde a quella pattuita, ovvero dichiarata in etichetta, integra gli estremi della consegna dell'aliud pro alio. La tesi non è condivisibile nei prospettati termini di assolutezza, ovvero di automatismo, pur in assenza di un esame specifico del rapporto tra normativa speciale e disciplina codicistica. La normativa speciale, che ha ad oggetto la tutela della lealtà e trasparenza del traffico commerciale, non introduce infatti una disciplina specifica che sostituisce, nei rapporti interprivatistici, le norme codicistiche. Pertanto **l'idoneità della merce all'uso non è esclusa a priori dalla non corrispondenza dell'etichetta al contenuto della merce, ovvero dalla non corrispondenza della composizione della merce a quella pattuita, occorrendo accertare, in concreto, se ricorrono o non i presupposti dell'aliud pro alio.**

Sez. 2 - , Sentenza n. 18998 del 05/07/2023

Alla vendita di "aliud pro alio" non si applica la disposizione dettata dall'art. 1492, comma 3, c.c., con riferimento alla compravendita di cosa affetta da vizi, con la conseguenza che la successiva alienazione a terzi del bene da parte dell'acquirente non preclude la proposizione della domanda di risoluzione per inadempimento secondo la disciplina generale di cui all'art. 1453 c.c..

LEZIONE N. 11 - GARANZIE CONVENZIONALI

Codice civile

Art. 1512.

Garanzia di buon funzionamento.

Se il venditore ha garantito per un tempo determinato il buon funzionamento della cosa venduta, il compratore, salvo patto contrario, deve denunziare al venditore il difetto di funzionamento entro trenta giorni dalla scoperta, sotto pena di decadenza.

L'azione si prescrive, in sei mesi dalla scoperta.

Il giudice, secondo le circostanze, può assegnare al venditore un termine per sostituire o riparare la cosa in modo da assicurarne il buon funzionamento, salvo il risarcimento dei danni.

Sono salvi gli usi i quali stabiliscono che la garanzia di buon funzionamento è dovuta anche in mancanza di patto espresso.

Sez. 3, Sentenza n. 23060 del 30/10/2009

La garanzia per i vizi della cosa venduta disciplinata dagli artt. 1490 e seguenti cod. civ. differisce da quella di buon funzionamento prevista dall'art. 1512 cod. civ. per il fatto che, mentre la seconda impone all'acquirente soltanto l'onere di dimostrare il cattivo funzionamento della cosa venduta, la prima - cui il venditore è tenuto anche se incolpevole, essendo la colpa di questi richiesta solo ai fini dell'obbligo del risarcimento del danno - impone all'acquirente anche l'onere di dimostrare la sussistenza dello specifico vizio che rende la cosa venduta inidonea all'uso cui essa è destinata. Inoltre, la garanzia di cui all'art. 1512 cod. civ. - che attua, con l'assicurazione di un determinato risultato, e cioè il buon funzionamento della cosa per il tempo convenuto, una più forte garanzia del compratore, in via autonoma ed indipendente rispetto alla garanzia per vizi ed alla responsabilità per mancanza di qualità - trova fondamento in un patto contrattuale e, pertanto, può essere invocata solo previa deduzione e dimostrazione dell'esistenza di un tale patto nel contratto di compravendita.

Sez. 2, Sentenza n. 6033 del 29/05/1995

La garanzia di buon funzionamento di cui all'art. 1512 cod. civ. non ha effetto se manca la determinazione del tempo della sua durata, salvo rimanendo l'ordinaria garanzia di legge, soggetta ai termini e condizioni di cui all'art. 1495 cod. civ..

Sez. 2, Sentenza n. 4474 del 07/07/1988

La garanzia di buon funzionamento della cosa venduta disciplinata dall'art. 1512 c.c., che può essere convenuta con apposita clausola contrattuale, opera in modo autonomo ed indipendente rispetto alle regole legali della garanzia per i vizi della cosa venduta e della ordinaria responsabilità per mancanza di qualità. La garanzia di funzionamento anzidetta, nella estrinsecazione del potere di autonomia contrattuale, può essere concordata per rafforzare la posizione del compratore assicurata dalla generale disciplina per i vizi della cosa, che è operante anche nel silenzio dei contraenti, ma può anche costituire la sola garanzia voluta dalle parti, con esclusione di quella stabilita dall'art. 1490 cod. civ.: in tale ultimo caso la relativa clausola contrattuale, siccome limitativa della responsabilità del venditore *ex lege*, è soggetta a specifica approvazione per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c.

CODICE DEL CONSUMO

(Decreto legislativo, 06/09/2005 n° 206)

CONTRATTI DI VENDITA MOBILIARE CONCLUSI DOPO IL 1° GENNAIO 2022

Titolo III

Garanzia legale di conformità e garanzie commerciali per i beni di consumo

Capo I

Della vendita dei beni

Art. 128

(Ambito di applicazione e definizioni)

1. Il presente capo disciplina taluni aspetti dei contratti di vendita conclusi tra consumatore e venditore fra i quali la conformità dei beni al contratto, i rimedi in caso di difetto di conformità, le modalità di esercizio di tali rimedi e le garanzie convenzionali. A tali fini, ai contratti di vendita sono equiparati i contratti di permuta e di somministrazione nonché quelli di appalto, d'opera e tutti gli altri contratti comunque finalizzati alla fornitura di beni da fabbricare o produrre.

2. Ai fini del presente capo si intende per:

a) *contratto di vendita*: qualsiasi contratto in base al quale il venditore trasferisce o si impegna a trasferire la proprietà di beni al consumatore e il consumatore ne paga o si impegna a pagare il prezzo;

....

e) *bene*:

1) qualsiasi bene mobile materiale anche da assemblare; l'acqua, il gas e l'energia elettrica quando sono confezionati per la vendita in un volume delimitato o in quantità determinata;

2) qualsiasi bene mobile materiale che incorpora, o è interconnesso con, un contenuto digitale o un servizio digitale in modo tale che la mancanza di detto contenuto digitale o servizio digitale impedirebbe lo svolgimento delle funzioni proprie del bene («beni con elementi digitali»);

3) gli animali vivi;

.....

n) *garanzia convenzionale*: qualsiasi impegno di un venditore o di un produttore (il «garante»), assunto nei confronti del consumatore, in aggiunta agli obblighi di legge in merito alla garanzia di conformità, di rimborsare il prezzo pagato, sostituire, riparare, o intervenire altrimenti sul bene, qualora esso non corrisponda alle caratteristiche, o a qualsiasi altro requisito non relativo alla conformità, enunciati nella dichiarazione di garanzia o nella relativa pubblicità disponibile al momento o prima della conclusione del contratto;

Art. 135-quinquies

(Garanzie convenzionali)

1. La garanzia convenzionale vincola chi la offre secondo le modalità indicate nella dichiarazione di garanzia medesima e nella relativa pubblicità disponibile al momento o prima della conclusione del contratto. Secondo le condizioni stabilite nel presente articolo e fatte salve eventuali altre disposizioni applicabili del diritto dell'Unione o nazionale, quando un produttore offre al consumatore una garanzia convenzionale concernente la durabilità di determinati beni nell'arco di un determinato periodo di tempo, il produttore è direttamente responsabile nei confronti del consumatore durante l'intero periodo di durata della garanzia per la riparazione o la sostituzione dei beni in

conformità dell'articolo 135-ter. Nella dichiarazione di garanzia convenzionale di durabilità il produttore può offrire al consumatore condizioni più favorevoli. Se le condizioni stabilite nella dichiarazione di garanzia convenzionale sono meno vantaggiose per il consumatore rispetto alle condizioni stabilite nella relativa pubblicità, la garanzia convenzionale vincola secondo le condizioni stabilite nella pubblicità relativa alla garanzia convenzionale, a meno che la pubblicità associata sia stata corretta prima della conclusione del contratto secondo le stesse modalità, o con modalità simili a quelle in cui è stata resa.

2. La dichiarazione di garanzia convenzionale è fornita al consumatore su supporto durevole al più tardi al momento della consegna dei beni. La dichiarazione di garanzia convenzionale è redatta in un linguaggio semplice e comprensibile. Essa comprende i seguenti elementi:

- a) una dichiarazione chiara che il consumatore dispone per legge, a titolo gratuito, di rimedi per i difetti di conformità nei confronti del venditore e che tali rimedi non sono pregiudicati dalla garanzia convenzionale;
- b) nome e indirizzo del garante;
- c) la procedura che il consumatore deve seguire per far valere la garanzia convenzionale;
- d) la designazione dei beni cui si applica la garanzia convenzionale; e
- e) le condizioni della garanzia convenzionale.

3. La garanzia deve essere redatta in lingua italiana con caratteri non meno evidenti di quelli di eventuali altre lingue.

4. Il mancato rispetto di quanto previsto dal comma 2 non pregiudica l'efficacia vincolante della garanzia convenzionale per il garante.

Corte di cassazione, sentenza n. 18610 del 27/07/2017

Nella vendita a catena di beni di consumo, all'acquirente spettano, ai sensi dell'art. 131 del d.lgs. n. 206 del 2005, l'azione contrattuale (art. 130 cod. cons.), esperibile esclusivamente nei confronti del rivenditore diretto nell'ipotesi in cui nel bene consegnato si manifesti un difetto di conformità, nonché quella extracontrattuale contro il produttore (art. 114ss. cod. cons.), per il danno eventualmente sofferto in dipendenza dei vizi che abbiano reso la cosa "pericolosa" (nel senso di cui all'art. 117 cod. cons.). L'eventuale prestazione volontaria, da parte del produttore, di una garanzia convenzionale, non apporta deroghe a tali principi, sicché il cliente finale (consumatore) non può agire direttamente verso uno qualsiasi dei soggetti della catena distributiva, ma deve necessariamente rivolgersi al suo immediato venditore (venditore finale), ultimo anello della detta catena e suo dante causa.

LEZIONE N. 12 - ART. 1669 CODICE CIVILE

Codice civile

Art. 1669.

Rovina e difetti di cose immobili.

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta.

Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.

Ambito di applicazione dell'art. 1669 c.c.

La legittimazione del compratore ad agire nei confronti del venditore/costruttore

Corte di cassazione - Sentenza n. 20877 del 30/09/2020

L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., può essere esercitata **non solo dal committente** contro l'appaltatore, ma **anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti e sempre che si tratti di difetti gravi che pregiudichino il grave godimento o la funzionalità dell'immobile.**

Corte di cassazione - Sez. 2, Sentenza n. 2238 del 16/02/2012

L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 cod. civ., può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma **anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera, e sempre che si tratti di gravi difetti, i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudichino o menomino in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo.**

Corte di cassazione - Ordinanza n. 777 del 16/01/2020

L'art. 1669 c.c. trova applicazione, oltre che nei casi in cui **il venditore** abbia provveduto alla costruzione con propria gestione di uomini e mezzi, **anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione sia comunque a lui riferibile in tutto o in parte per avere ad essa partecipato in posizione di autonomia decisionale, mantenendo il potere di coordinare lo svolgimento dell'altrui attività o di impartire direttive o di sorveglianza, sempre che la rovina o i difetti dell'opera siano riconducibili all'attività che il venditore si sia riservato.**

Corte di cassazione - Ordinanza n. 27250 del 16/11/2017

In tema di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili ex art. 1669 c.c., **ove il materiale esecutore delle opere non sia legato direttamente da contratto di appalto con il venditore ma indirettamente attraverso una catena di uno o più subappalti (o contratti di altra tipologia) trova applicazione il principio per cui il danneggiato acquirente può agire sia contro l'appaltatore (e gli altri**

appaltatori) sia contro il venditore, quando l'opera sia a quest'ultimo riferibile, sulla base di un accertamento di fatto relativo all'esistenza di un suo potere direttivo e di controllo sull'appaltatore che non può essere escluso negli appalti a cascata.

Corte di cassazione - Sentenza n. 9370 del 17/04/2013

L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 cod. civ., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per fornire in prima persona, ovvero per il tramite del proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva.

Non solo costruzione ex novo, ma anche ristrutturazioni o interventi manutentivi o di modifica di lunga durata

Corte di cassazione – sezioni unite, Sentenza n. 7756 del 27/03/2017

In tema di contratto d'appalto, l'art. 1669 c.c. è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

Corte di cassazione –, Sentenza n. 18891 del 28/07/2017

Il venditore che, sotto la propria direzione e controllo, abbia fatto eseguire sull'immobile successivamente alienato opere di ristrutturazione edilizia ovvero interventi manutentivi o modificativi di lunga durata, che rovinino o presentino gravi difetti, ne risponde nei confronti dell'acquirente ai sensi dell'art. 1669 c.c..

La nozione di gravi difetti dell'opera

Corte di cassazione – sezioni unite, Sentenza n. 7756 del 27/03/2017

In tema di contratto d'appalto, sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardino elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, etc.), purché tali da comprometterne la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

Corte di cassazione - Ordinanza n. 24230 del 04/10/2018

I gravi difetti che, ai sensi dell'art. 1669 c.c., fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore nei confronti dei committente e dei suoi aventi causa consistono in quelle alterazioni che, in modo apprezzabile, riducono il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. A tal fine, rilevano pure vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile, come quelli relativi all'efficienza dell'impianto idrico o alla presenza di infiltrazioni e umidità, ancorché incidenti soltanto su parti comuni dell'edificio e non sulle singole proprietà dei condomini.

Corte di cassazione - Sentenza n. 22036 del 17/10/2014

L'assenza, nelle costruzioni, dei livelli prestabiliti di sicurezza garantiti dal rispetto di prescrizioni tecniche uniformi incide sulla sostanza e la stabilità degli edifici o delle altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, sicché va annoverata tra i gravi difetti dell'opera, dei quali l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ.

Corte di cassazione - Sentenza n. 20644 del 09/09/2013

In tema di appalto, l'operatività della garanzia di cui all'art. 1669 cod. civ. si estende anche ai gravi difetti della costruzione che non riguardino il bene principale (come gli appartamenti costruiti), bensi i viali di accesso pedonali al condominio, dovendo essa ricomprendere ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera, senza che abbia rilievo in senso contrario l'esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino.

Corte di cassazione - Sentenza n. 84 del 03/01/2013

I gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile, come nell'ipotesi di infiltrazione d'acqua e umidità nelle murature del vano scala, causata dalla non corretta tecnica di montaggio dei pannelli di copertura.

Corte di cassazione - Sentenza n. 1751 del 24/01/2018

L'operatività della garanzia di cui all'art. 1669 c.c. si estende anche ai gravi difetti della costruzione che non riguardino il bene principale, ricomprendendo ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera, senza che abbia rilievo, in senso contrario, l'esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino.

Natura e disciplina della responsabilità dell'appaltatore o del venditore/costruttore

Corte di cassazione – sezioni unite, Sentenza n. 2284 del 03/02/2014

La previsione dell'art. 1669 cod. civ. concreta un'ipotesi di responsabilità extracontrattuale, con carattere di specialità rispetto al disposto dell'art. 2043 cod. civ.: trattasi di una norma di favore, finalizzata ad assicurare una più efficace tutela del committente, dei suoi aventi causa e dei terzi in generale.

Corte di cassazione - Sentenza n. 1026 del 17/01/2013

La responsabilità extracontrattuale prevista dall'art. 1669 cod. civ. si fonda su di una colpa presunta "iuris tantum", sicché, quando l'opera (nella specie, rete fognaria) manifesta gravi difetti strutturali, l'appaltatore può liberarsene provandone ascrivibilità di siffatti difetti al caso fortuito o all'opera di terzi (nella specie, attraverso la prova dell'utilizzazione anormale dell'impianto, con immissione di materiali di difficile smaltimento).

Termini per l'esercizio dell'azione risarcitoria

Corte di cassazione, Sentenza n. 14561 del 30/07/2004

In tema di rovina e difetti di cose immobili destinate per loro natura a durare nel tempo, l'art. 1669 c.c. prescrive, oltre al termine decennale attinente al rapporto sostanziale di responsabilità dell'appaltatore (ricollegabile anche alla posizione del venditore - costruttore), due ulteriori termini: uno di decadenza, per la denuncia del pericolo di rovina o dei gravi difetti, di un anno dalla "scoperta"

dei vizi o difetti, e l'altro di prescrizione, per l'esercizio dell'azione di responsabilità, di un anno dalla denuncia. I detti termini sono interdipendenti, nel senso che, ove uno soltanto di essi non sia rispettato, la responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente (o dei suoi aventi causa) non può essere fatta valere.

Corte di cassazione, Ordinanza n. 777 del 16/01/2020

Il termine di un anno per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti della costruzione di un immobile, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità contro l'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera (nella specie, dalla data del deposito della relazione del consulente, nominato in sede di accertamento tecnico preventivo), non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti.

Corte di cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 24486 del 17/10/2017

In tema di appalto, il termine annuale previsto, a pena di decadenza, dall'art. 1669, comma 1, c.c. per la **denuncia** dei gravi difetti dell'opera appaltata decorre dal giorno in cui il committente (o l'acquirente) abbia conseguito un apprezzabile grado di conoscenza obbiettiva della gravità dei difetti stessi e della loro derivazione eziologica dall'imperfetta esecuzione dell'opera (nella specie, la S.C. ha cassato la decisione impugnata, che aveva individuato, quale *dies a quo* ai fini del decorso del detto termine annuale, quello di deposito, nell'ambito di un giudizio di merito già pendente, della relazione del consulente tecnico d'ufficio).

Corte di cassazione, Sentenza n. 18078 del 19/10/2012

Ai fini della responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili destinate a lunga durata, l'art. 1669 cod. civ., oltre a richiedere che i vizi si palesino entro un decennio dal compimento dell'opera, stabilisce, al primo comma, un termine annuale di decadenza, relativo alla denuncia dei vizi, che decorre dalla scoperta della gravità dei difetti e della loro imputabilità alla prestazione dell'appaltatore, e pone, al secondo comma, un **termine annuale di prescrizione, che si lega unicamente, sotto il profilo cronologico, alla denuncia dei difetti, la quale, pertanto, è atto condizionante la decorrenza del termine prescrizionale.**

Corte di cassazione, Sentenza n. 3040 del 16/02/2015

In tema di responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., poiché la disciplina concernente la decadenza e la prescrizione per l'esercizio dell'azione ha lo scopo di non onerare il danneggiato della proposizione di domande generiche a carattere esplorativo, per far decorrere il successivo termine prescrizionale è necessario che la denuncia riveli una conoscenza sufficientemente completa del vizio e della responsabilità per lo stesso.

Corte di cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 3702 del 15/02/2011

La regola eccezionalmente sancita dall'ultimo comma dell'art. 1667 cod. civ., secondo cui il committente convenuto per il pagamento può sempre far valere, in via d'eccezione, la garanzia, purché le difformità o i vizi siano stati denunciati entro i termini prescritti, non è applicabile in via analogica alla responsabilità per gravi difetti prevista dall'art. 1669 cod. civ., trattandosi di una deroga alla norma generale di cui all'art. 2934 c.c., secondo la quale la prescrizione estingue il diritto sia se fatta valere in via di azione, che in via di eccezione.

Sez. 2, Sentenza n. 20853 del 29/09/2009

In tema di appalto, l'esecuzione da parte dell'appaltatore di riparazioni a seguito di denuncia dei vizi dell'opera da parte del committente deve intendersi come riconoscimento dei vizi stessi e, pertanto, il

termine decennale di prescrizione di cui all'art. 1669 c.c. comincia a decorrere *ex novo* dal momento in cui il committente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti. Ne consegue che, nel caso in cui la sufficiente conoscenza dei difetti sia raggiunta solo dopo l'esecuzione delle riparazioni ed in conseguenza dell'inefficacia di queste, il termine prescrizionale deve farsi decorrere da questo successivo momento e non dall'esecuzione delle riparazioni.

LEZIONE N. 13 - VENDITE MOBILIARI B-TO-C E
DIFETTO DI CONFORMITÀ

Codice del consumo

Parte IV SICUREZZA E QUALITÀ

Titolo III GARANZIA LEGALE DI CONFORMITÀ E GARANZIE COMMERCIALI PER I BENI DI CONSUMO

Capo I Della vendita di beni (⁴)

Art. 128 (Ambito di applicazione e definizioni).

1. Il presente capo disciplina taluni aspetti dei contratti di vendita conclusi tra consumatore e venditore fra i quali la conformità dei beni al contratto, i rimedi in caso di difetto di conformità, le modalità di esercizio di tali rimedi e le garanzie convenzionali. A tali fini, ai contratti di vendita sono equiparati i contratti di permuta e di somministrazione nonché quelli di appalto, d'opera e tutti gli altri contratti comunque finalizzati alla fornitura di beni da fabbricare o produrre.

2. Ai fini del presente capo si intende per:

a) **contratto di vendita**: qualsiasi contratto in base al quale il venditore trasferisce o si impegna a trasferire la proprietà di beni al consumatore e il consumatore ne paga o si impegna a pagare il prezzo;

b) **consumatore**: la persona fisica di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);

c) **venditore**: qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che nell'esercizio della propria attività imprenditoriale o professionale, anche tramite altra persona che agisca in suo nome o per suo conto, utilizza i contratti di cui al comma 1, primo periodo, ivi compreso il fornitore di piattaforme se agisce per finalità che rientrano nel quadro della sua attività e quale controparte contrattuale del consumatore per la fornitura di contenuto digitale o di servizi digitali;

d) **produttore**: il fabbricante di un bene, l'importatore di un bene nel territorio dell'Unione o qualsiasi altra persona che si presenta come produttore apponendo sul bene il suo nome, marchio o altro segno distintivo;

e) **bene**:

1) qualsiasi bene mobile materiale anche da assemblare; l'acqua, il gas e l'energia elettrica quando sono confezionati per la vendita in un volume delimitato o in quantità determinata;

2) qualsiasi bene mobile materiale che incorpora, o è interconnesso con, un contenuto digitale o un servizio digitale in modo tale che la mancanza di detto contenuto digitale o servizio digitale impedirebbe lo svolgimento delle funzioni proprie del bene ("beni con elementi digitali");

3) gli animali vivi;

⁴ I contenuti del Capo I sono stati integralmente sostituiti dal Decreto legislativo 4 novembre 2021, n.170, recante "Attuazione della direttiva (UE) 2019/771 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 maggio 2019, relativa a determinati aspetti dei contratti di vendita di beni, che modifica il regolamento (UE) 2017/2394 e la direttiva 2009/22/CE, e che abroga la direttiva 1999/44/CE" (pubblicato in G.U. Serie Generale n. 281 del 25 novembre 2021).

f) **contenuto digitale**: i dati prodotti e forniti in formato digitale;

g) **servizio digitale**:

1) un servizio che consente al consumatore di creare, trasformare, memorizzare i dati o di accedervi in formato digitale;

oppure

2) un servizio che consente la condivisione di dati in formato digitale caricati o creati dal consumatore o da altri utenti di tale servizio o qualsiasi altra interazione con tali dati;

h) **compatibilità**: la capacità del bene di funzionare con hardware o software con cui sono normalmente utilizzati i beni del medesimo tipo, senza che sia necessario convertire i beni, l'hardware o il software;

i) **funzionalità**: la capacità del bene di svolgere tutte le sue funzioni in considerazione del suo scopo;

l) **interoperabilità**: la capacità del bene di funzionare con hardware o software diversi da quelli con cui sono normalmente utilizzati i beni dello stesso tipo;

m) **supporto durevole**: ogni strumento che permetta al consumatore o al venditore di conservare le informazioni che gli sono personalmente indirizzate, in modo da potervi accedere in futuro per un periodo di tempo adeguato alle finalità cui esse sono destinate e che permetta la riproduzione identica delle informazioni memorizzate;

n) **garanzia convenzionale**: qualsiasi impegno di un venditore o di un produttore (il "garante"), assunto nei confronti del consumatore, in aggiunta agli obblighi di legge in merito alla garanzia di conformità, di rimborsare il prezzo pagato, sostituire, riparare, o intervenire altrimenti sul bene, qualora esso non corrisponda alle caratteristiche, o a qualsiasi altro requisito non relativo alla conformità, enunciati nella dichiarazione di garanzia o nella relativa pubblicità disponibile al momento o prima della conclusione del contratto;

o) **durabilità**: la capacità dei beni di mantenere le loro specifiche funzioni e prestazioni attraverso un uso normale;

p) **senza spese**: senza i costi necessari per rendere conformi i beni, con particolare riferimento alle spese di spedizione, di trasporto, di mano d'opera e di materiali;

q) **asta pubblica**: metodo di vendita in cui i beni o servizi sono offerti dal venditore ai consumatori che partecipano, o ai quali è data la possibilità di partecipare personalmente all'asta, la quale si svolge mediante una trasparente procedura competitiva gestita da una casa d'aste e in cui l'aggiudicatario è tenuto all'acquisto dei beni o servizi.

3. Le disposizioni del presente capo non si applicano ai contratti di fornitura di un contenuto digitale o di un servizio digitale, i quali rientrano nel campo di applicazione delle disposizioni di attuazione della direttiva (UE) 2019/770 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 maggio 2019, relativa a determinati aspetti dei contratti di fornitura di contenuti digitali o servizi digitali. Esse si applicano ai contenuti digitali o ai servizi digitali incorporati o interconnessi con beni, ai sensi del comma 2, lettera e), numero 2), i quali sono forniti con il bene in forza del contratto di vendita, indipendentemente dal fatto che i predetti contenuti digitali o servizi digitali siano forniti dal venditore o da terzi. Quando è dubbio se la fornitura di un contenuto o di un servizio digitale incorporato o interconnesso faccia parte del contratto di vendita, si presume che tale fornitura rientri nel contratto di vendita.

4. Le disposizioni del presente capo non si applicano inoltre:

a) al supporto materiale che funge esclusivamente da vettore del contenuto digitale;

b) ai beni oggetto di vendita forzata o comunque venduti dalle autorità giudiziarie, anche mediante delega ai notai, o secondo altre modalità previste dalla legge.

5. Le disposizioni del presente capo si applicano alla vendita di beni usati, tenuto conto del tempo del pregresso utilizzo, limitatamente ai difetti non derivanti dall'uso normale della cosa, anche nel caso in cui siano venduti in aste pubbliche qualora non siano state messe a disposizione dei consumatori informazioni chiare e complete circa l'inapplicabilità delle disposizioni del presente capo.

Cassazione civile sez. II, 24/05/2021, n.14106

Gli artt. 128 ss. c.cons. **non trovano applicazione al contratto di compravendita concluso da un avvocato per acquistare un telefonino**: per escludere che la persona fisica esercente una libera professione possa essere qualificata come consumatore (e correlativamente per imporre di qualificarla come professionista), è sufficiente che il contratto sia stato da lei stipulato al fine di soddisfare interessi anche solo connessi od accessori rispetto allo svolgimento dell'attività imprenditoriale o professionale, non essendo per contro indispensabile che il contratto stipulato costituisca di per sé un atto di esercizio della professione.

CGUE 7-7-2017, C-247/16, Schottelius

Il **contratto** con il quale un imprenditore si obbliga nei confronti di un consumatore, a fronte di un corrispettivo pecuniario, ad eseguire lavori di **ristrutturazione di una piscina di proprietà del consumatore**, fornendo al consumatore tutti i materiali e i prodotti a tal fine necessari (quali ad es. un sistema di filtraggio dotato di apposita pompa), **non rientra nell'ambito di applicazione della direttiva**: esso infatti, da un lato, **non può essere qualificato come contratto di vendita**, dal momento che la prestazione di servizi consistente nell'attività di montaggio e installazione costituisce l'oggetto principale del contratto, mentre la fornitura dei beni necessari per la ristrutturazione della piscina ha carattere meramente accessorio; dall'altro lato, **non può nemmeno essere qualificato come contratto di «fornitura di beni di consumo da fabbricare o produrre»**, ai sensi dell'art. 1, par. 4, della direttiva, nei limiti in cui i beni necessari per la ristrutturazione della piscina non erano destinati ad essere fabbricati né prodotti dall'imprenditore che ha concluso il contratto con il consumatore.

Art. 129

(Conformità dei beni al contratto)

1. Il venditore fornisce al consumatore beni che soddisfano i requisiti di cui ai commi 2 e 3, nonché le previsioni degli articoli 130 e 131 in quanto compatibili, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 132.

2. Per essere conforme al contratto di vendita, il bene deve possedere i seguenti **requisiti soggettivi**, ove pertinenti:

a) corrispondere alla descrizione, al tipo, alla quantità e alla qualità contrattuali e possedere la funzionalità, la compatibilità, l'interoperabilità e le altre caratteristiche come previste dal contratto di vendita;

b) essere idoneo ad ogni utilizzo particolare voluto dal consumatore, che sia stato da questi portato a conoscenza del venditore al più tardi al momento della conclusione del contratto di vendita e che il venditore abbia accettato;

c) essere fornito assieme a tutti gli accessori, alle istruzioni, anche inerenti all'installazione, previsti dal contratto di vendita; e

d) essere fornito con gli aggiornamenti come previsto dal contratto di vendita.

3. Oltre a rispettare i requisiti soggettivi di conformità, per essere conforme al contratto di vendita il bene deve possedere i seguenti **requisiti oggettivi**, ove pertinenti:

a) essere idoneo agli scopi per i quali si impiegano di norma beni dello stesso tipo, tenendo eventualmente conto di altre disposizioni dell'ordinamento nazionale e del diritto dell'Unione, delle norme tecniche o, in mancanza di tali norme tecniche, dei codici di condotta dell'industria applicabili allo specifico settore;

b) ove pertinente, possedere la qualità e corrispondere alla descrizione di un campione o modello che il venditore ha messo a disposizione del consumatore prima della conclusione del contratto;

c) ove pertinente essere consegnato assieme agli accessori, compresi imballaggio, istruzioni per l'installazione o altre istruzioni, che il consumatore può ragionevolmente aspettarsi di ricevere; e,

d) essere della quantità e possedere le qualità e altre caratteristiche, anche in termini di durabilità, funzionalità, compatibilità e sicurezza, ordinariamente presenti in un bene del medesimo tipo e che il consumatore può ragionevolmente aspettarsi, tenuto conto della natura del bene e delle dichiarazioni pubbliche fatte dal o per conto del venditore, o da altre persone nell'ambito dei

precedenti passaggi della catena di transazioni commerciali, compreso il produttore, in particolare nella pubblicità o nell'etichetta.

Corte di Giustizia, sentenza del 14 luglio 2022, in causa C-145/20, DS c. *Porsche Inter Auto GmbH Co. KG e Volkswagen AG*,

Un veicolo a motore rientrante nell'ambito di applicazione del regolamento (CE) n. 715/2007 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 giugno 2007, relativo all'omologazione dei veicoli a motore riguardo alle emissioni dai veicoli passeggeri e commerciali leggeri (Euro 5 ed Euro 6) e all'ottenimento di informazioni sulla riparazione e la manutenzione del veicolo, **non presenta la qualità abituale dei beni dello stesso tipo che il consumatore può ragionevolmente aspettarsi qualora, pur disponendo di un'omologazione CE** in vigore e potendo, di conseguenza, essere utilizzato su strada, tale veicolo **sia dotato di un impianto di manipolazione il cui utilizzo è vietato ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 2, di tale regolamento.**

Art. 130

(Obblighi del venditore e condotta del consumatore)

1. Il venditore non è vincolato dalle dichiarazioni pubbliche di cui all'articolo 129, comma 3, lettera d), quando, anche alternativamente, dimostra che:

a) non era a conoscenza della dichiarazione pubblica in questione e non poteva conoscerla con l'ordinaria diligenza;

b) la dichiarazione pubblica è stata adeguatamente corretta entro il momento della conclusione del contratto con le stesse modalità, o con modalità simili a quelle con le quali è stata resa;

c) la decisione di acquistare il bene non è stata influenzata dalla dichiarazione pubblica.

2. Nel caso di beni con elementi digitali, il venditore è obbligato a tenere informato il consumatore sugli aggiornamenti disponibili, anche di sicurezza, necessari al fine di mantenere la conformità di tali beni, e a fornirglieli, nel periodo di tempo:

a) che il consumatore può ragionevolmente aspettarsi, date la tipologia e la finalità dei beni e degli elementi digitali, e tenendo conto delle circostanze e della natura del contratto, se il contratto di vendita prevede un unico atto di fornitura del contenuto digitale o del servizio digitale; oppure

b) indicato all'articolo 133, commi 2 o 3, a seconda dei casi, se il contratto di vendita prevede una fornitura continuativa del contenuto digitale o del servizio digitale nell'arco di un periodo di tempo.

3. Se il consumatore non installa entro un congruo termine gli aggiornamenti forniti a norma del comma 2, il venditore non è responsabile per qualsiasi difetto di conformità derivante unicamente dalla mancanza dell'aggiornamento pertinente, a condizione che:

a) il venditore abbia informato il consumatore della disponibilità dell'aggiornamento e delle conseguenze della mancata installazione dello stesso da parte del consumatore; e

b) la mancata, o errata, installazione dell'aggiornamento da parte del consumatore non sia dovuta a carenze delle istruzioni di installazione fornite dal venditore al consumatore.

4. Non vi è difetto di conformità ai sensi dell'articolo 129, comma 3, e dell'articolo 130, comma 2, se, al momento della conclusione del contratto di vendita, il consumatore era stato specificamente informato del fatto che una caratteristica particolare del bene si discostava dai requisiti oggettivi di conformità previsti da tali norme e il consumatore ha espressamente e separatamente accettato tale scostamento al momento della conclusione del contratto di vendita.

Art. 131

(Errata installazione dei beni)

1. L'eventuale difetto di conformità che deriva dall'errata installazione del bene è considerato difetto di conformità del bene se:

a) l'installazione è prevista dal contratto di vendita ed è stata eseguita dal venditore o sotto la sua responsabilità; oppure

b) l'installazione, da eseguirsi a carico del consumatore, è stata effettuata dal consumatore e l'errata installazione dipende da carenze nelle istruzioni di installazione fornite dal venditore o, per i beni con elementi digitali, fornite dal venditore o dal fornitore del contenuto digitale o del servizio digitale.

Art. 132 (Diritti dei terzi).

1. I rimedi di cui all'articolo 135-bis si estendono ai casi di impedimento o limitazione d'uso del bene venduto in conformità a quanto previsto dagli articoli 129 e 130, conseguenti ad una restrizione derivante dalla violazione di diritti dei terzi, in particolare di diritti di proprietà intellettuale, fatte salve altre disposizioni previste dall'ordinamento giuridico in tema di nullità, annullamento o altre ipotesi di scioglimento del contratto.

Art. 133 (Responsabilità del venditore)

1. Il venditore è responsabile nei confronti del consumatore di qualsiasi difetto di conformità esistente al momento della consegna del bene eseguita ai sensi dell'articolo 61 e che si manifesta entro due anni da tale momento. Fermo quanto previsto dall'articolo 130, comma 2, il presente comma si applica anche ai beni con elementi digitali.

2. Nel caso di beni con elementi digitali, quando il contratto di vendita prevede la fornitura continuativa del contenuto digitale o del servizio digitale per un periodo di tempo, il venditore è responsabile anche per qualsiasi difetto di conformità del contenuto digitale o del servizio digitale che si verifica o si manifesta entro due anni dal momento della consegna dei beni con elementi digitali. Se il contratto prevede una fornitura continuativa per più di due anni, il venditore risponde di qualsiasi difetto di conformità del contenuto digitale o del servizio digitale che si verifica o si manifesta nel periodo di tempo durante il quale il contenuto digitale o il servizio digitale deve essere fornito a norma del contratto di vendita.

3. L'azione diretta a far valere i difetti non dolosamente occultati dal venditore si prescrive, in ogni caso, nel termine di ventisei mesi dalla consegna del bene; il consumatore, che sia convenuto per l'esecuzione del contratto, può tuttavia far valere sempre i diritti di cui all'articolo 135-bis.

4. Nel caso di beni usati le parti possono limitare la durata della responsabilità di cui ai commi 1 e 2 e il termine di prescrizione di cui al comma 3 ad un periodo di tempo non inferiore ad un anno.

Art. 134 (Diritto di regresso)

1. Il venditore finale, quando è responsabile nei confronti del consumatore a causa di un difetto di conformità imputabile ad un'azione o ad un'omissione di una persona nell'ambito dei passaggi precedenti della medesima catena contrattuale distributiva, inclusa l'omissione di fornire gli aggiornamenti per i beni con elementi digitali a norma dell'articolo 130, comma 2, ha diritto di regresso nei confronti della persona o delle persone responsabili nella catena di transazioni commerciali.

2. Il venditore finale che abbia ottemperato ai rimedi esperiti dal consumatore può agire in regresso, entro un anno dall'esecuzione della prestazione, nei confronti del soggetto o dei soggetti responsabili per ottenere la reintegrazione di quanto prestato.

Art. 135 (Onere della prova)

1. Salvo prova contraria, si presume che qualsiasi difetto di conformità che si manifesta entro un anno dal momento in cui il bene è stato consegnato esistesse già a tale data, a meno che tale ipotesi sia incompatibile con la natura del bene o con la natura del difetto di conformità. Il presente comma si applica anche ai beni con elementi digitali.

2. Per i beni con elementi digitali per i quali il contratto di vendita prevede la fornitura continuativa del contenuto digitale o del servizio digitale per un periodo di tempo, l'onere della prova riguardo al fatto che il contenuto digitale o il servizio digitale era conforme entro il periodo di tempo di cui all'articolo 133, comma 2, spetta al venditore per qualsiasi difetto di conformità che si manifesta entro il termine indicato da tale articolo.

Art. 135-bis (Rimedi)

1. In caso di difetto di conformità del bene, il consumatore ha diritto al ripristino della conformità, o a ricevere una riduzione proporzionale del prezzo, o alla risoluzione del contratto sulla base delle condizioni stabilite nei seguenti commi.

2. Ai fini del ripristino della conformità del bene, il consumatore può scegliere tra riparazione e sostituzione, purché il rimedio prescelto non sia impossibile o, rispetto al rimedio alternativo, non imponga al venditore costi sproporzionati, tenuto conto di tutte le circostanze e, in particolare, delle seguenti:

- a) il valore che il bene avrebbe in assenza del difetto di conformità;
- b) l'entità del difetto di conformità; e
- c) la possibilità di esperire il rimedio alternativo senza notevoli inconvenienti per il consumatore.

3. Il venditore può rifiutarsi di rendere conformi i beni se la riparazione e la sostituzione sono impossibili o se i costi che il venditore dovrebbe sostenere sono sproporzionati, tenuto conto di tutte le circostanze, comprese quelle di cui al comma 2, lettere a) e b).

4. Il consumatore ha diritto ad una riduzione proporzionale del prezzo o alla risoluzione del contratto di vendita ai sensi dell'articolo 135-quater nel caso in cui:

a) il venditore non ha effettuato la riparazione o la sostituzione oppure non ha effettuato la riparazione o la sostituzione, ove possibile, ai sensi dell'articolo 135-ter, commi 1, 2 e 3, oppure ha rifiutato di rendere conformi i beni ai sensi del comma 3;

b) si manifesta un difetto di conformità, nonostante il tentativo del venditore di ripristinare la conformità del bene;

c) il difetto di conformità è talmente grave da giustificare l'immediata riduzione del prezzo o la risoluzione del contratto di vendita; oppure

d) il venditore ha dichiarato o risulta chiaramente dalle circostanze, che non procederà al ripristino della conformità del bene entro un periodo ragionevole o senza notevoli inconvenienti per il consumatore.

5. Il consumatore non ha il diritto di risolvere il contratto se il difetto di conformità è solo di lieve entità. L'onere della prova della lieve entità del difetto è a carico del venditore.

6. Il consumatore può rifiutarsi di eseguire il pagamento di qualsiasi parte di prezzo fino a quando il venditore non abbia adempiuto agli obblighi previsti dal presente capo. Restano ferme le disposizioni del codice civile che disciplinano l'eccezione di inadempimento e il concorso del fatto del consumatore.

Il comma 4, lett. c)

“In talune situazioni può essere giustificato che il consumatore abbia immediatamente diritto alla riduzione del prezzo o alla risoluzione del contratto..... in talune situazioni il difetto di conformità potrebbe essere di una gravità tale che il consumatore non può continuare ad avere fiducia nella capacità del venditore di rendere conformi i beni, *come quando il difetto di conformità condiziona seriamente la capacità del consumatore di utilizzare normalmente i beni e non ci si può aspettare che il consumatore continui a sperare che la riparazione o la sostituzione effettuata dal venditore risolva il problema*” (considerando n. 52 dir. 2019/771/UE).

L'articolo 13, paragrafo 4, lettera c), della direttiva (UE) 2019/771 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 maggio 2019, relativa a determinati aspetti dei contratti di vendita di beni, deve essere interpretato nel senso che **un difetto di conformità relativo alla sicurezza di un bene e che può essere eliminato a un costo relativamente ridotto non deve necessariamente essere qualificato come difetto di conformità talmente grave da giustificare una riduzione immediata del prezzo di vendita o la risoluzione immediata del**

contratto di vendita (Corte di Giustizia UE, 9 luglio 2026, causa C-307/25, *KFZ Kolak e.U. contro GF*).

Nel caso di specie, al consumatore era stato venduto un veicolo usato, al prezzo di EUR 33 500, descritto nel contratto come «sufficientemente adatto all'uso su strada, classe 3, nonché idoneo all'uso e immatricolabile». Nel corso di un controllo eseguito sul veicolo 10 giorni dopo la conclusione del contratto di vendita, veniva rilevata una perdita di olio dovuta ad un difetto del motore preesistente alla consegna, che pregiudicava la sicurezza della circolazione e della guida. Nonostante tale difetto si prestasse ad essere rimediato con relativa facilità e con costi contenuti e nonostante il venditore si fosse dichiarato disponibile a provvedere gratuitamente alla relativa riparazione, il compratore aveva manifestato per iscritto al venditore la volontà di risolvere il contratto sostenendo che il difetto era di gravità tale da giustificare l'immediato ricorso al rimedio risolutorio e conseguentemente pretendendo la integrale restituzione del corrispettivo a fronte della riconsegna del veicolo. Il venditore aveva contestato la fondatezza della pretesa avanzata dal compratore, negando che sussistessero i presupposti giustificativi di una risoluzione immediata.

Secondo la Corte UE, «la mera circostanza che un difetto di conformità pregiudichi la sicurezza del bene non può essere sufficiente per qualificare un difetto del genere come talmente grave da giustificare immediatamente una riduzione del prezzo di vendita o la risoluzione del contratto di vendita, privando così il venditore di qualsiasi possibilità di rendere conforme il bene. Al contrario, al fine di valutare la gravità del difetto di conformità del bene, occorre stabilire se il consumatore possa oggettivamente continuare ad avere fiducia nella capacità del venditore di ripristinare la conformità del bene. A tal fine, occorre prendere in considerazione la natura di tale difetto, il bene di cui trattasi, le condizioni alle quali quest'ultimo può essere reso conforme nonché la circostanza che tale difetto abbia pregiudicato o meno la sicurezza del consumatore o di un terzo».

La Corte prosegue asserendo che «Dalla decisione di rinvio non risulta che esistano ragioni tali da giustificare il fatto che il consumatore non possa continuare ad avere fiducia nella capacità del venditore di ripristinare la conformità del bene. È certo vero che il difetto di conformità di cui trattasi sarebbe già stato presente al momento della consegna del veicolo, il che potrebbe alterare la fiducia del consumatore nei confronti del venditore. Tuttavia, occorre tener conto del fatto che il bene è un veicolo usato che ha più di otto anni, che dalla decisione di rinvio non risulta che il venditore abbia tenuto comportamenti in malafede o altrimenti riprovevoli, che il venditore ha comunicato all'acquirente di essere disposto a riparare il veicolo e che il costo di tale ripristino della conformità sarebbe, secondo l'ÖAMTC, relativamente ridotto. Pertanto, non risulta che il difetto di conformità di cui trattasi nel procedimento principale sia talmente grave da giustificare immediatamente una riduzione del prezzo di vendita o la risoluzione del contratto di vendita».

Il comma 5.

Un difetto di conformità consistente nella presenza, in un veicolo, di un impianto di manipolazione il cui utilizzo sia vietato in forza dell'articolo 5, paragrafo 2, del regolamento n. 715/2007 non può essere qualificato come «minore» nemmeno nell'ipotesi in cui risulti che il consumatore avrebbe comunque acquistato tale veicolo se fosse stato al corrente dell'esistenza e del funzionamento di detto dispositivo.

Corte di Giustizia, sentenza del 14 luglio 2022, in causa C-145/20, DS c. Porsche Inter Auto GmbH Co. KG e Volkswagen AG,

Art. 135-ter (Riparazione o sostituzione)

1. La riparazione o la sostituzione sono effettuate:
 - a) senza spese;
 - b) entro un congruo periodo di tempo dal momento in cui il venditore è stato informato dal consumatore del difetto di conformità; e
 - c) senza notevoli inconvenienti per il consumatore, tenuto conto della natura del bene e dello scopo per il quale il consumatore ha voluto il bene.
2. Qualora si debba rimediare al difetto di conformità mediante riparazione o sostituzione dei beni, il consumatore deve metterli a disposizione del venditore. Il venditore riprende i beni sostituiti a proprie spese.
3. Qualora la riparazione richieda la rimozione del bene installato in modo conforme alla natura e allo scopo dello stesso prima che si manifesti il difetto di conformità, o qualora si riveli necessario sostituire il bene, l'obbligo di riparare o sostituire il bene comprende la rimozione del bene non conforme e l'installazione del bene sostitutivo o riparato, oppure l'obbligo di sostenere le spese di rimozione o installazione.
4. Il consumatore non è tenuto a pagare per il normale uso del bene sostituito nel periodo precedente la sostituzione.

Art. 135-quater

(Riduzione del prezzo e risoluzione del contratto)

1. La riduzione del prezzo è proporzionale alla diminuzione di valore del bene ricevuto dal consumatore rispetto al valore che avrebbe avuto se fosse stato conforme.
2. Il consumatore esercita il diritto alla risoluzione del contratto di vendita mediante una dichiarazione diretta al venditore contenente la manifestazione di volontà di risolvere il contratto di vendita.
3. Se il difetto di conformità riguarda solo alcuni dei beni consegnati a norma del contratto di vendita e sussiste una causa di risoluzione del contratto di vendita ai sensi dell'articolo 135-bis, il consumatore può risolvere il contratto limitatamente ai beni non conformi e a quelli acquistati insieme ai beni non conformi, qualora non sia ragionevolmente presumibile la sussistenza di un interesse del consumatore a mantenere nella propria disponibilità i beni non affetti da vizi.
4. Se il consumatore risolve interamente il contratto di vendita o, conformemente al comma 3, limitatamente ad alcuni dei beni consegnati in forza del contratto di vendita:
 - a) il consumatore restituisce il bene al venditore, a spese di quest'ultimo, e
 - b) il venditore rimborsa al consumatore il prezzo pagato per il bene al ricevimento del bene o delle prove fornite dal consumatore in ordine al fatto di aver restituito o spedito il bene.

Art. 135-sexies

(Carattere imperativo delle disposizioni)

1. Salvo quanto altrimenti disposto dal presente capo, è nullo ogni patto, anteriore alla comunicazione al venditore del difetto di conformità, volto ad escludere o limitare a danno del consumatore, anche in modo indiretto, i diritti riconosciuti dal presente capo. La nullità può essere fatta valere solo dal consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.
2. Il venditore può sempre offrire al consumatore condizioni contrattuali di maggior tutela rispetto a quanto previsto dalle disposizioni del presente capo.
3. E' nulla ogni clausola contrattuale che, prevedendo l'applicabilità al contratto di una legislazione di uno Stato non appartenente all'Unione europea, abbia l'effetto di privare il consumatore della protezione assicurata dal presente capo, laddove il contratto presenti uno stretto collegamento con il territorio di uno Stato membro dell'Unione europea.

Art. 135-septies

(Tutela in base ad altre disposizioni)

1. Per quanto non previsto dal presente capo, si applicano le disposizioni del codice civile in tema di formazione, validità ed efficacia dei contratti, comprese le conseguenze della risoluzione del contratto e il diritto al risarcimento del danno.

2. Per gli aspetti disciplinati dal presente capo non si applicano altre disposizioni aventi l'effetto di garantire al consumatore un diverso livello di tutela.

LEZIONE N. 14 - PAGAMENTO DEL PREZZO

L'OBBLIGAZIONE AVENTE AD OGGETTO IL PREZZO

Mezzi e modalità di adempimento

decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

come modificato, da ultimo, dal d. legisl. 4 ottobre 2019, n. 125, convertito dalla l. 19 dicembre 2019, n. 157

Art. 1 **(Definizioni). –**

....

2. Nel presente decreto s'intendono per:

...

o) **denaro contante**: le banconote e le monete metalliche, in euro o in valute estere, aventi corso legale;

....

s) **mezzi di pagamento**: il denaro contante, gli assegni bancari e postali, gli assegni circolari e gli altri assegni a essi assimilabili o equiparabili, i vaglia postali, gli ordini di accredito o di pagamento, le carte di credito e le altre carte di pagamento, le polizze assicurative trasferibili, le polizze di pegno e ogni altro strumento a disposizione che permetta di trasferire, movimentare o acquisire, anche per via telematica, fondi, valori o disponibilità finanziarie;

ff) **prestatori di servizi relativi all'utilizzo di valuta virtuale**: ogni persona fisica o giuridica che fornisce a terzi, a titolo professionale, anche online, servizi funzionali all'utilizzo, allo scambio, alla conservazione di valuta virtuale e alla loro conversione da ovvero in valute aventi corso legale o in rappresentazioni digitali di valore, ivi comprese quelle convertibili in altre valute virtuali nonché i servizi di emissione, offerta, trasferimento e compensazione e ogni altro servizio funzionale all'acquisizione, alla negoziazione o all'intermediazione nello scambio delle medesime valute;

ff-bis) **prestatori di servizi di portafoglio digitale**: ogni persona fisica o giuridica che fornisce, a terzi, a titolo professionale, anche online, servizi di salvaguardia di chiavi crittografiche private per conto dei propri clienti, al fine di detenere, memorizzare e trasferire valute virtuali;

....

qq) **valuta virtuale**: la rappresentazione digitale di valore, non emessa né garantita da una banca centrale o da un'autorità pubblica, non necessariamente collegata a una valuta avente corso legale, utilizzata come mezzo di scambio per l'acquisto di beni e servizi o per finalità di investimento e trasferita, archiviata e negoziata elettronicamente.

Art. 2 **(Finalità e principi).**

1. Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano a fini di prevenzione e contrasto dell'uso del sistema economico e finanziario a scopo di riciclaggio e finanziamento del terrorismo. Le eventuali limitazioni alle libertà sancite dal Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente decreto, sono giustificate ai sensi degli articoli 45, paragrafo 3, e 52, paragrafo 1, del medesimo Trattato.

2. Per le finalità di cui al comma 1, il presente decreto detta misure volte a tutelare l'integrità del sistema economico e finanziario e la correttezza dei comportamenti degli operatori tenuti alla loro osservanza. Tali misure sono proporzionate al rischio in relazione al tipo di cliente, al rapporto continuativo, alla prestazione professionale, al prodotto o alla transazione e la loro applicazione tiene conto della peculiarità dell'attività, delle dimensioni e della complessità proprie dei soggetti obbligati che adempiono agli obblighi previsti a loro carico dal presente decreto tenendo conto dei dati e delle informazioni acquisiti o posseduti nell'esercizio della propria attività istituzionale o professionale.

3. L'azione di prevenzione e' svolta in coordinamento con le attivita' di repressione dei reati di riciclaggio, di quelli ad esso presupposti e dei reati di finanziamento del terrorismo.

....

Titolo III Misure ulteriori

Art. 49

Limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore

1. E' vietato il trasferimento di denaro contante e di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, siano esse persone fisiche o giuridiche, quando il valore oggetto di trasferimento è complessivamente pari o superiore a 3.000 euro. Il trasferimento superiore al predetto limite, quale che ne sia la causa o il titolo, è vietato anche quando è effettuato con più pagamenti, inferiori alla soglia, che appaiono artificiosamente frazionati e può essere eseguito esclusivamente per il tramite di banche, Poste italiane S.p.a., istituti di moneta elettronica e istituti di pagamento, questi ultimi quando prestano servizi di pagamento diversi da quelli di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), numero 6), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11. Il trasferimento effettuato per il tramite degli intermediari bancari e finanziari avviene mediante disposizione accettata per iscritto dagli stessi, previa consegna ai medesimi intermediari della somma in contanti. A decorrere dal terzo giorno lavorativo successivo a quello dell'accettazione, il beneficiario ha diritto di ottenere il pagamento nella provincia del proprio domicilio. La comunicazione da parte del debitore al creditore della predetta accettazione produce gli effetti di cui all'articolo 1277, primo comma, del codice civile e, nei casi di mora del creditore, gli effetti di cui all'articolo 1210 del medesimo codice.

2. Per il servizio di rimessa di denaro di cui all'articolo 1, comma 2, lettera h-septies.1), numero 6), del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, la soglia è di 1.000 euro.

3. Per la negoziazione a pronti di mezzi di pagamento in valuta, svolta dai soggetti iscritti nella sezione prevista dall'articolo 17-bis del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, la soglia è di 3.000 euro.

3-bis. A decorrere dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2022, il divieto di cui al comma 1 e la soglia di cui al comma 3 sono riferiti alla cifra di 2.000 euro. A decorrere dal 1° gennaio 2023, il predetto divieto di cui al comma 1 è riferito alla cifra di 5.000 euro.

4. I moduli di assegni bancari e postali sono rilasciati dalle banche e da Poste Italiane S.p.A. muniti della clausola di non trasferibilità. Il cliente può richiedere, per iscritto, il rilascio di moduli di assegni bancari e postali in forma libera.

5. Gli assegni bancari e postali emessi per importi pari o superiori a 1.000 euro devono recare l'indicazione del nome o della ragione sociale del beneficiario e la clausola di non trasferibilità.

6. Gli assegni bancari e postali emessi all'ordine del traente possono essere girati unicamente per l'incasso a una banca o a Poste Italiane S.p.A.

7. Gli assegni circolari, vaglia postali e cambiari sono emessi con l'indicazione del nome o della ragione sociale del beneficiario e la clausola di non trasferibilità.

8. Il rilascio di assegni circolari, vaglia postali e cambiari, di importo inferiore a 1.000 euro può essere richiesto, per iscritto, dal cliente senza la clausola di non trasferibilità.

9. Il richiedente di assegno circolare, vaglia cambiario o mezzo equivalente, intestato a terzi ed emesso con la clausola di non trasferibilità, può chiedere il ritiro della provvista previa restituzione del titolo all'emittente.

10. Per ciascun modulo di assegno bancario o postale richiesto in forma libera ovvero per ciascun assegno circolare o vaglia postale o cambiario rilasciato in forma libera è dovuta dal richiedente, a titolo di imposta di bollo, la somma di 1,50 euro.

11. I soggetti autorizzati a utilizzare le comunicazioni di cui all'articolo 7, comma 6, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605, e successive modificazioni, possono chiedere alla banca o a Poste Italiane S.p.A. i dati identificativi e il codice fiscale dei soggetti ai quali siano stati rilasciati moduli di assegni bancari o postali in forma libera ovvero che abbiano richiesto assegni circolari o vaglia postali o cambiari in forma libera nonché di coloro che li abbiano presentati all'incasso. Con provvedimento

del Direttore dell'Agenzia delle entrate sono individuate le modalità tecniche di trasmissione dei dati di cui al presente comma. La documentazione inerente i dati medesimi, costituisce prova documentale ai sensi dell'articolo 234 del codice di procedura penale.

12. A decorrere dall'entrata in vigore della presente disposizione e' ammessa esclusivamente l'emissione di libretti di deposito, bancari o postali, nominativi ed e' vietato il trasferimento di libretti di deposito bancari o postali al portatore che, ove esistenti, sono estinti dal portatore entro il 31 dicembre 2018.

13. Le disposizioni di cui al presente articolo, concernenti la circolazione del contante e le modalità di circolazione degli assegni e dei vaglia non si applicano ai trasferimenti in cui siano parte banche o Poste Italiane S.p.A., istituti di moneta elettronica e istituti di pagamento, nonché ai trasferimenti tra gli stessi effettuati in proprio o per il tramite di vettori specializzati di cui all'articolo 3, comma 5, lettera e).

14. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano ai trasferimenti di certificati rappresentativi di quote in cui siano parte banche, Poste Italiane S.p.A., SIM, SGR, SICAV, SICAF e imprese di assicurazione che operano in Italia nei rami di cui all'articolo 2, comma 1, CAP.

15. Restano ferme le disposizioni relative ai pagamenti effettuati allo Stato o agli altri enti pubblici e alle erogazioni da questi comunque disposte verso altri soggetti. E' altresì fatto salvo quanto previsto dall'articolo 494 del codice di procedura civile.

Art. 50

Divieto di conti o libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia e di prodotti di moneta elettronica anonimi

1. L'apertura in qualunque forma di conti o libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia nonché l'emissione di prodotti di moneta elettronica anonimi e' vietata.

2. L'utilizzo, in qualunque forma, di conti o libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia nonché l'utilizzo di prodotti di moneta elettronica anonimi, aperti o emessi presso Stati esteri, e' vietato.

2-bis. Il divieto di emissione e utilizzo di prodotti di moneta elettronica anonimi, previsto dai commi 1 e 2, decorre dal 10 giugno 2020.

Art. 63.

1. Fatta salva l'efficacia degli atti, alle violazioni delle disposizioni di cui all'articolo 49, commi 1, 2, 3, 5, 6 e 7, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 3.000 euro a 50.000 euro.

1-bis. Fermo quanto previsto dal comma 1, per le violazioni di cui all'articolo 49, comma 5, relative a importi inferiori a 30.000 euro, l'entità della sanzione minima è pari al 10 per cento dell'importo trasferito in violazione della predetta disposizione. La disposizione di cui al presente comma si applica qualora ricorrano le circostanze di minore gravità della violazione, accertate ai sensi dell'articolo 67.

1-ter. Per le violazioni commesse e contestate dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 il minimo edittale, applicabile ai sensi del comma 1, è fissato a 2.000 euro. Per le violazioni commesse e contestate a decorrere dal 1° gennaio 2022, il minimo edittale, applicabile ai sensi del comma 1, è fissato a 1.000 euro.

2. La violazione della prescrizione di cui all'articolo 49, comma 12, è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da 250 euro a 500 euro.

...

6. Per le violazioni di cui al comma 1 del presente articolo, che riguardano importi superiori a 250.000 euro, la sanzione è quintuplicata nel minimo e nel massimo edittali.

Art. 67.

1. Nell'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle sanzioni accessorie, previste nel presente Titolo, il Ministero dell'economia e delle finanze e le autorità di vigilanza di settore, per i profili di rispettiva competenza, considerano ogni circostanza rilevante e, in particolare, tenuto conto del fatto che il destinatario della sanzione sia una persona fisica o giuridica:

- a) la gravità e durata della violazione;
- b) il grado di responsabilità della persona fisica o giuridica;
- c) la capacità finanziaria della persona fisica o giuridica responsabile;
- d) l'entità del vantaggio ottenuto o delle perdite evitate per effetto della violazione, nella misura in cui siano determinabili;
- e) l'entità del pregiudizio cagionato a terzi per effetto della violazione, nella misura in cui sia determinabile;

- f) il livello di cooperazione con le autorità di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) prestato dalla persona fisica o giuridica responsabile;
- g) l'adozione di adeguate procedure di valutazione e mitigazione del rischio di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, commisurate alla natura dell'attività svolta e alle dimensioni dei soggetti obbligati;
- h) le precedenti violazioni delle disposizioni di cui al presente decreto.

Luogo del pagamento

Codice civile

Art. 1182 - Luogo dell'adempimento.

- [I]. Se il luogo nel quale la prestazione deve essere eseguita non è determinato dalla convenzione o dagli usi e non può desumersi dalla natura della prestazione o da altre circostanze, si osservano le norme che seguono.
- [II]. L'obbligazione di consegnare una cosa certa e determinata deve essere adempiuta nel luogo in cui si trovava la cosa quando l'obbligazione è sorta.
- [III]. L'obbligazione avente per oggetto una somma di danaro deve essere adempiuta al domicilio che il creditore ha al tempo della scadenza. Se tale domicilio è diverso da quello che il creditore aveva quando è sorta l'obbligazione e ciò rende più gravoso l'adempimento, il debitore, previa dichiarazione al creditore, ha diritto di eseguire il pagamento al proprio domicilio.
- [IV]. Negli altri casi l'obbligazione deve essere adempiuta al domicilio che il debitore ha al tempo della scadenza.

Art. 1498 - Pagamento del prezzo.

- [I]. Il compratore è tenuto a pagare il prezzo nel termine e nel luogo fissati dal contratto.
- [II]. In mancanza di pattuizione e salvi gli usi diversi, il pagamento deve avvenire al momento della consegna e nel luogo dove questa si esegue.
- [III]. Se il prezzo non si deve pagare al momento della consegna, il pagamento si fa al domicilio del venditore.

Tempo del pagamento e conseguenze del ritardo

Codice civile

Art. 1183 - Tempo dell'adempimento.

- [I]. Se non è determinato il tempo in cui la prestazione deve essere eseguita, il creditore può esigerla immediatamente. Qualora tuttavia, in virtù degli usi o per la natura della prestazione ovvero per il modo o il luogo dell'esecuzione, sia necessario un termine, questo, in mancanza di accordo delle parti, è stabilito dal giudice.
- [II]. Se il termine per l'adempimento è rimesso alla volontà del debitore, spetta ugualmente al giudice di stabilirlo secondo le circostanze; se è rimesso alla volontà del creditore, il termine può essere fissato su istanza del debitore che intende liberarsi.

Art. 1498 - Pagamento del prezzo.

[I]. Il compratore è tenuto a pagare il prezzo nel termine e nel luogo fissati dal contratto.

[II]. In mancanza di pattuizione e salvi gli usi diversi, il pagamento deve avvenire al momento della consegna e nel luogo dove questa si esegue.

[III]. Se il prezzo non si deve pagare al momento della consegna, il pagamento si fa al domicilio del venditore.

Art. 1219 - Costituzione in mora.

[I]. Il debitore è costituito in mora mediante intimazione o richiesta fatta per iscritto.

[II]. Non è necessaria la costituzione in mora:

1) quando il debito deriva da fatto illecito;

2) quando il debitore ha dichiarato per iscritto di non volere eseguire l'obbligazione;

3) quando è scaduto il termine, se la prestazione deve essere eseguita al domicilio del creditore. Se il termine scade dopo la morte del debitore, gli eredi non sono costituiti in mora che mediante intimazione o richiesta fatta per iscritto, e decorsi otto giorni dall'intimazione o dalla richiesta.

Art. 1224 - Danni nelle obbligazioni pecuniarie.

[I]. Nelle obbligazioni che hanno per oggetto una somma di danaro, sono dovuti dal giorno della mora gli interessi legali, anche se non erano dovuti precedentemente e anche se il creditore non prova di aver sofferto alcun danno. Se prima della mora erano dovuti interessi in misura superiore a quella legale, gli interessi moratori sono dovuti nella stessa misura.

[II]. Al creditore che dimostra di aver subito un danno maggiore spetta l'ulteriore risarcimento. Questo non è dovuto se è stata convenuta la misura degli interessi moratori.

Art. 1282 - Interessi nelle obbligazioni pecuniarie.

[I]. I crediti liquidi ed esigibili di somme di danaro producono interessi di pieno diritto, salvo che la legge o il titolo stabiliscano diversamente.

[II]. Salvo patto contrario, i crediti per fitti e pigioni non producono interessi se non dalla costituzione in mora.

[III]. Se il credito ha per oggetto rimborso di spese fatte per cose da restituire, non decorrono interessi per il periodo di tempo in cui chi ha fatto le spese abbia goduto della cosa senza corrispettivo e senza essere tenuto a render conto del godimento.

Art. 1284 - Saggio degli interessi

[I]. Il saggio degli interessi legali è determinato in misura pari al **5 per cento** in ragione d'anno. Il Ministro del tesoro, con proprio decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana non oltre il 15 dicembre dell'anno precedente a quello cui il saggio si riferisce, può modificarne annualmente la misura, sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno (*con d.m. del 13 dicembre 2021 il Ministero dell'economia e delle finanze ha fissato il saggio degli interessi legali nella misura del **1,25%** con decorrenza dal 1° gennaio 2022; con d.m. del 13 dicembre 2022 il Ministero dell'economia e delle finanze ha fissato il saggio degli interessi legali nella misura del **5 %** con decorrenza dal 1° gennaio 2023 con d.m. pubblicato nella G.U. del 15 dicembre 2023 il Ministero dell'economia e delle finanze ha fissato il saggio degli interessi legali nella misura del **2,5 %** con decorrenza dal 1° gennaio 2024). Qualora entro il 15 dicembre non sia fissata una nuova misura del saggio, questo rimane invariato per l'anno successivo.*

[II]. Allo stesso saggio si computano gli interessi convenzionali, se le parti non ne hanno determinato la misura.

[III]. Gli interessi superiori alla misura legale devono essere determinati per iscritto; altrimenti sono dovuti nella misura legale

[IV]. Se le parti non ne hanno determinato la misura, dal momento in cui è proposta domanda giudiziale il saggio degli interessi legali è pari a quello previsto dalla legislazione speciale relativa ai ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali.

[V]. La disposizione del quarto comma si applica anche all'atto con cui si promuove il procedimento arbitrale.

Cass. civ., Sez. 3, Ordinanza n. 61 del 03/01/2023

Il saggio di interessi di cui all'art. 1284, comma 4, c.c., è applicabile non soltanto alle sole obbligazioni di fonte contrattuale, ma anche a quelle nascenti da fatto illecito o da altro fatto o atto idoneo a produrle, valendo la clausola di salvezza iniziale (che rimette alle parti la possibilità di determinarne la misura) ad escludere il carattere imperativo e inderogabile della disposizione e non già a delimitarne il campo d'applicazione.

Il saggio d'interessi previsto dall'art. 1284, comma 4, c.c., trova applicazione alle obbligazioni restitutorie derivanti da nullità contrattuale (nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto inapplicabile la disposizione alla domanda di ripetizione di indebito proposta dal correntista per la restituzione delle somme illegittimamente trattenute dalla banca, in forza delle clausole di un contratto di conto corrente dichiarate nulle).

Cassazione civile , sez. II , 25/03/2019 , n. 8289

Sez. 2, Ordinanza n. 8050 del 21/03/2019; Sez. 2, Sentenza n. 14512 del 09/05/2022

Il saggio d'interesse legale pari a quello previsto dalla legislazione speciale in materia di ritardo di pagamento nelle transazioni commerciali, a valere dal momento della proposizione della domanda giudiziale, trova applicazione esclusivamente quando la lite giudiziale ovvero arbitrale abbia ad oggetto l'inadempimento di un accordo contrattuale.

Cassazione civile , sez. II , 07/11/2018 , n. 28409

Il saggio d'interesse previsto dall' art. 1284, comma 4, c.c. si applica esclusivamente in caso di inadempimento di obbligazioni di fonte contrattuale: qualora tali obbligazioni derivino, invece, da fatto illecito o dalla legge, non è ipotizzabile nemmeno in astratto un accordo delle parti nella determinazione del saggio, accordo la cui mancanza costituisce presupposto indefettibile di operatività della disposizione (nella specie, la S.C. ha cassato, decidendo nel merito, il decreto con cui la corte d'appello, nel liquidare l'indennizzo a titolo di equa riparazione ex l. n. 89 del 2001 , aveva applicato il saggio degli interessi in misura pari a quello previsto in tema di ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali).

DECRETO LEGISLATIVO 9 ottobre 2002, n. 231

Attuazione della direttiva 2000/35/CE relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali.

Art. 1

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni contenute nel presente decreto si applicano ad ogni pagamento effettuato a titolo di corrispettivo in una transazione commerciale.

2. Le disposizioni del presente decreto non trovano applicazione per:

- a) debiti oggetto di procedure concorsuali aperte a carico del debitore, comprese le procedure finalizzate alla ristrutturazione del debito;
- b) pagamenti effettuati a titolo di risarcimento del danno, compresi i pagamenti effettuati a tale titolo da un assicuratore.

Art. 2

Definizioni

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

- a) "*transazioni commerciali*": i contratti, comunque denominati, tra imprese ovvero tra imprese e pubbliche amministrazioni, che comportano, in via esclusiva o prevalente, la consegna di merci o la prestazione di servizi contro il pagamento di un prezzo;

b) "*pubblica amministrazione*": le amministrazioni di cui all'articolo 3, comma 25, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e ogni altro soggetto, allorché svolga attività per la quale è tenuto al rispetto della disciplina di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

c) "*imprenditore*": ogni soggetto esercente un'attività economica organizzata o una libera professione;

d) "*interessi moratori*": interessi legali di mora ovvero interessi ad un tasso concordato tra imprese;

e) "*interessi legali di mora*": interessi semplici di mora su base giornaliera ad un tasso che è pari al tasso di riferimento maggiorato di otto punti percentuali;

f) "*tasso di riferimento*": il tasso di interesse applicato dalla Banca centrale europea alle sue più recenti operazioni di rifinanziamento principali;

g) "*importo dovuto*": la somma che avrebbe dovuto essere pagata entro il termine contrattuale o legale di pagamento, comprese le imposte, i dazi, le tasse o gli oneri applicabili indicati nella fattura o nella richiesta equivalente di pagamento.

Art. 3.

Responsabilità del debitore

1. Il creditore ha diritto alla corresponsione degli interessi moratori sull'importo dovuto, ai sensi degli articoli 4 e 5, salvo che il debitore dimostri che il ritardo nel pagamento del prezzo è stato determinato dall'impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

Art. 4

Termini di pagamento

1. Gli interessi moratori decorrono, senza che sia necessaria la costituzione in mora, dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento.

2. Salvo quanto previsto dai commi 3, 4 e 5, il periodo di pagamento non può superare i seguenti termini:

a) trenta giorni dalla data di ricevimento da parte del debitore della fattura o di una richiesta di pagamento di contenuto equivalente. Non hanno effetto sulla decorrenza del termine le richieste di integrazione o modifica formali della fattura o di altra richiesta equivalente di pagamento;

b) trenta giorni dalla data di ricevimento delle merci o dalla data di prestazione dei servizi, quando non è certa la data di ricevimento della fattura o della richiesta equivalente di pagamento;

c) trenta giorni dalla data di ricevimento delle merci o dalla prestazione dei servizi, quando la data in cui il debitore riceve la fattura o la richiesta equivalente di pagamento è anteriore a quella del ricevimento delle merci o della prestazione dei servizi;

d) trenta giorni dalla data dell'accettazione o della verifica eventualmente previste dalla legge o dal contratto ai fini dell'accertamento della conformità della merce o dei servizi alle previsioni contrattuali, qualora il debitore riceva la fattura o la richiesta equivalente di pagamento in epoca non successiva a tale data.

3. Nelle transazioni commerciali tra imprese le parti possono pattuire un termine per il pagamento superiore rispetto a quello previsto dal comma 2. Termini superiori a sessanta giorni, purché non siano gravemente iniqui per il creditore ai sensi dell'articolo 7, devono essere pattuiti espressamente. La clausola relativa al termine deve essere provata per iscritto.

4. Nelle transazioni commerciali in cui il debitore è una pubblica amministrazione le parti possono pattuire, purché in modo espresso, un termine per il pagamento superiore a quello previsto dal comma 2, quando ciò sia oggettivamente giustificato dalla natura particolare del contratto o da talune sue caratteristiche. In ogni caso i termini di cui al comma 2 non possono essere superiori a sessanta giorni. La clausola relativa al termine deve essere provata per iscritto.

5. I termini di cui al comma 2 sono raddoppiati:

a) per le imprese pubbliche che sono tenute al rispetto dei requisiti di trasparenza di cui al decreto legislativo 11 novembre 2003, n. 333;

b) per gli enti pubblici che forniscono assistenza sanitaria e che siano stati debitamente riconosciuti a tale fine.

6. Quando è prevista una procedura diretta ad accertare la conformità della merce o dei servizi al contratto essa non può avere una durata superiore a trenta giorni dalla data della consegna della merce o della prestazione del servizio, salvo che sia diversamente ed espressamente concordato dalle parti e previsto nella documentazione di gara e purché ciò non sia gravemente iniquo per il creditore ai sensi dell'articolo 7. L'accordo deve essere provato per iscritto.

7. Resta ferma la facoltà delle parti di concordare termini di pagamento a rate. In tali casi, qualora una delle rate non sia pagata alla data concordata, gli interessi e il risarcimento previsti dal presente decreto sono calcolati esclusivamente sulla base degli importi scaduti.

Cassazione civile , sez. III , 25/08/2020 , n. 17684

Nel caso di ritardo nell'adempimento di obbligazioni pecuniarie nell'ambito di transazioni commerciali, in difetto di predeterminazione convenzionale dei termini per il pagamento, l' art. 4 del d.lgs. n. 231 del 2002 equipara, ai fini della individuazione del momento iniziale di decorrenza degli interessi moratori, la trasmissione della fattura alle richieste di pagamento di contenuto equivalente, in quanto la comune prassi commerciale e fiscale (secondo cui la fattura è emessa dopo la cessione dei beni o la prestazione dei servizi) è stata assunta dalla citata norma a base della presunzione ex lege sulla regolarità della sequenza tra l'esecuzione delle prestazione e la richiesta di pagamento; ne consegue che, una volta avanzata da parte del creditore la pretesa volta ad ottenere gli interessi moratori a far data dalla emissione o ricezione della fattura, è onere del debitore, secondo l'ordinario criterio ex art. 2697 c.c. , dimostrare che a tale data la prestazione di fornitura di beni o servizi non era ancora stata eseguita e, quindi, di non essere incorso nella mora, decorrente dal trentesimo giorno successivo all'adempimento dell'obbligazione.

Art. 5

Saggio degli interessi

1. Gli interessi moratori sono determinati nella misura degli interessi legali di mora. Nelle transazioni commerciali tra imprese è consentito alle parti di concordare un tasso di interesse diverso, nei limiti previsti dall'articolo 7.

2. Il tasso di riferimento è così determinato:

- a) per il primo semestre dell'anno cui si riferisce il ritardo, è quello in vigore il 1° gennaio di quell'anno;
- b) per il secondo semestre dell'anno cui si riferisce il ritardo, è quello in vigore il 1° luglio di quell'anno.

3. Il Ministero dell'economia e delle finanze dà notizia del tasso di riferimento, curandone la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana nel quinto giorno lavorativo di ciascun semestre solare (⁵).

Art. 6

Risarcimento delle spese di recupero

1. Nei casi previsti dall'articolo 3, il creditore ha diritto anche al rimborso dei costi sostenuti per il recupero delle somme non tempestivamente corrisposte.

2. Al creditore spetta, senza che sia necessaria la costituzione in mora, un importo forfettario di 40 euro a titolo di risarcimento del danno. E' fatta salva la prova del maggior danno, che può comprendere i costi di assistenza per il recupero del credito.

⁵ COMUNICATO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (in Gazz. Uff., 29 LUGLIO 2024, n. 176). Ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo n. 231/2002, si comunica che **per il periodo 1° luglio 2024 – 31 dicembre 2024 il tasso di riferimento è pari al 4,50 per cento.**

COMUNICATO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (in Gazz. Uff., 16 GENNAIO 2024, n. 12). Ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo n. 231/2002, si comunica che **per il periodo 1° gennaio 2024 – 30 giugno 2024 il tasso di riferimento è pari al 4,50 per cento.**

COMUNICATO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (in Gazz. Uff., 17 LUGLIO 2023, n. 165). Ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo n. 231/2002, si comunica che **per il periodo 1° luglio - 31 dicembre 2023 il tasso di riferimento è pari al 4 per cento.**

COMUNICATO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (in Gazz. Uff., 18 GENNAIO 2023, n. 14). - Ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo n. 231/2002, si comunica che **per il periodo 1° gennaio - 30 giugno 2023 il tasso di riferimento è pari al 2,5 per cento.**

COMUNICATO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (in Gazz. Uff., 24 AGOSTO 2022, n. 197). - Ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo n. 231/2002, si comunica che **per il periodo 1° giugno - 31 dicembre 2022 il tasso di riferimento è pari allo 0 per cento.**

Art. 7

Nullità

1. Le clausole relative al termine di pagamento, al saggio degli interessi moratori o al risarcimento per i costi di recupero, a qualunque titolo previste o introdotte nel contratto, sono nulle quando risultano gravemente inique in danno del creditore. Si applicano gli articoli 1339 e 1419, secondo comma, del codice civile.

2. Il giudice dichiara, anche d'ufficio, la nullità della clausola avuto riguardo a tutte le circostanze del caso, tra cui il grave scostamento dalla prassi commerciale in contrasto con il principio di buona fede e correttezza, la natura della merce o del servizio oggetto del contratto, l'esistenza di motivi oggettivi per derogare al saggio degli interessi legali di mora, ai termini di pagamento o all'importo forfettario dovuto a titolo di risarcimento per i costi di recupero.

3. Si considera gravemente iniqua la clausola che esclude l'applicazione di interessi di mora. Non è ammessa prova contraria.

4. Si presume che sia gravemente iniqua la clausola che esclude il risarcimento per i costi di recupero di cui all'articolo 6.

4-*bis*. Nelle transazioni commerciali in cui il creditore sia una PMI, come definita ai sensi del decreto del Ministro delle attività produttive 18 aprile 2005, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 238 del 12 ottobre 2005, si presume che sia gravemente iniqua la clausola che prevede termini di pagamento superiori a sessanta giorni. Il presente comma non si applica quando tutte le parti del contratto sono PMI.

5. Nelle transazioni commerciali in cui il debitore è una pubblica amministrazione è nulla la clausola avente ad oggetto la predeterminazione o la modifica della data di ricevimento della fattura. La nullità è dichiarata d'ufficio dal giudice.

Art. 7-bis

Prassi inique

1. Le prassi relative al termine di pagamento, al saggio degli interessi moratori o al risarcimento per i costi di recupero, quando risultano gravemente inique per il creditore, danno diritto al risarcimento del danno.

2. Il giudice accerta che una prassi è gravemente iniqua tenuto conto di quanto previsto dall'articolo 7, comma 2.

3. Si considera gravemente iniqua la prassi che esclude l'applicazione di interessi di mora. Non è ammessa prova contraria.

4. Si presume che sia gravemente iniqua la prassi che esclude il risarcimento per i costi di recupero di cui all'articolo 6.

Art. 7 ter Evidenza

nel bilancio sociale

1. A decorrere dall'esercizio 2019, nel bilancio sociale le società danno evidenza dei tempi medi di pagamento delle transazioni effettuate nell'anno, individuando altresì gli eventuali ritardi medi tra i termini pattuiti e quelli effettivamente praticati. I medesimi soggetti danno conto nel bilancio sociale anche delle politiche commerciali adottate con riferimento alle suddette transazioni, nonché delle eventuali azioni poste in essere in relazione ai termini di pagamento.

Art. 11.

Norme transitorie finali

1. Le disposizioni del presente decreto non si applicano ai contratti conclusi prima dell'8 agosto 2002.

2. Sono fatte salve le vigenti disposizioni del codice civile e delle leggi speciali che contengono una disciplina più favorevole per il creditore.

3. La riserva della proprietà di cui all'articolo 1523 del codice civile, preventivamente concordata per iscritto tra l'acquirente ed il venditore, è opponibile ai creditori del compratore se è confermata nelle singole fatture delle successive forniture aventi data certa anteriore al pignoramento e regolarmente registrate nelle scritture contabili.

LEGGE 18 giugno 1998, n. 192
Disciplina della subfornitura nelle attività produttive.

Art. 1

Definizione

1. Con il contratto di subfornitura un imprenditore si impegna a effettuare per conto di una impresa committente lavorazioni su prodotti semilavorati o su materie prime forniti dalla committente medesima, o si impegna a fornire all'impresa prodotti o servizi destinati ad essere incorporati o comunque ad essere utilizzati nell'ambito dell'attività economica del committente o nella produzione di un bene complesso, in conformità a progetti esecutivi, conoscenze tecniche e tecnologiche, modelli o prototipi forniti dall'impresa committente.

2. Sono esclusi dalla definizione di cui al comma 1 i contratti aventi ad oggetto la fornitura di materie prime, di servizi di pubblica utilità e di beni strumentali non riconducibili ad attrezzature.

Art. 2.

Contratto di subfornitura: forma e contenuto

1. Il rapporto di **subfornitura** si instaura con il contratto, che deve essere stipulato in **forma scritta** a pena di nullità. Costituiscono forma scritta le comunicazioni degli atti di consenso alla conclusione o alla modificazione dei contratti effettuate per telefax o altra via telematica. In caso di nullità ai sensi del presente comma, il subfornitore ha comunque diritto al pagamento delle prestazioni già effettuate e al risarcimento delle spese sostenute in buona fede ai fini dell'esecuzione del contratto.

2. Nel caso di proposta inviata dal committente secondo le modalità indicate nel comma 1, non seguita da accettazione scritta del subfornitore che tuttavia inizia le lavorazioni o le forniture, senza che abbia richiesto la modificazione di alcuno dei suoi elementi, il contratto si considera concluso per iscritto agli effetti della presente legge e ad esso si applicano le condizioni indicate nella proposta, ferma restando l'applicazione dell'articolo 1341 del codice civile.

...

5. Nel contratto di **subfornitura** devono essere specificati:

a) i requisiti specifici del bene o del servizio richiesti dal committente, mediante precise indicazioni che consentano l'individuazione delle caratteristiche costruttive e funzionali, o anche attraverso il richiamo a norme tecniche che, quando non siano di uso comune per il subfornitore o non siano oggetto di norme di legge o regolamentari, debbono essere allegate in copia;

b) il prezzo pattuito;

c) i termini e le modalità di consegna, di collaudo e di pagamento.

Art. 3

Termini di pagamento

1. Il contratto deve fissare i **termini di pagamento della subfornitura**, decorrenti dal momento della consegna del bene o dal momento della comunicazione dell'avvenuta esecuzione della prestazione, e deve precisare, altresì, gli eventuali sconti in caso di pagamento anticipato rispetto alla consegna.

2. Il prezzo pattuito deve essere corrisposto in un **termine che non può eccedere i sessanta giorni dal momento della consegna del bene o della comunicazione dell'avvenuta esecuzione della prestazione.** Tuttavia, può essere fissato un diverso termine, non eccedente i novanta giorni, in accordi nazionali per settori e comparti specifici, sottoscritti presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato da tutti i soggetti competenti per settore presenti nel Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro in rappresentanza dei subfornitori e dei committenti. Può altresì essere fissato un diverso termine, in ogni caso non eccedente i novanta giorni, in accordi riferiti al territorio di competenza della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura presso la quale detti accordi sono sottoscritti dalle rappresentanze locali dei medesimi soggetti di cui al secondo periodo. Gli accordi di cui al presente comma devono contenere anche apposite clausole per garantire e migliorare i processi di innovazione tecnologica, di formazione professionale e di integrazione produttiva.

3. **In caso di mancato rispetto del termine di pagamento il committente deve al subfornitore, senza bisogno di costituzione in mora, un interesse** determinato in misura pari al saggio d'interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca centrale europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, **maggiorato di**

otto punti percentuali, salva la pattuizione tra le parti di interessi moratori in misura superiore e salva la prova del danno ulteriore. Il saggio di riferimento in vigore il primo giorno lavorativo della Banca centrale europea del semestre in questione si applica per i successivi sei mesi. Ove il ritardo nel pagamento ecceda di trenta giorni il termine convenuto, il committente incorre, inoltre, in una penale pari al 5 per cento dell'importo in relazione al quale non ha rispettato i termini.

4. In ogni caso la mancata corresponsione del prezzo entro i termini pattuiti costituirà titolo per l'ottenimento di ingiunzione di pagamento provvisoriamente esecutiva ai sensi degli articoli 633 e seguenti del codice di procedura civile.

5. Ove vengano apportate, nel corso dell'esecuzione del rapporto, su richiesta del committente, significative modifiche e varianti che comportino comunque incrementi dei costi, il subfornitore avrà diritto ad un adeguamento del prezzo anche se non esplicitamente previsto dal contratto.

Art. 9.

Abuso di dipendenza economica

1. E' vietato l'abuso da parte di una o più imprese dello stato di dipendenza economica nel quale si trova, nei suoi o nei loro riguardi, una impresa cliente o fornitrice. Si considera dipendenza economica la situazione in cui un'impresa sia in grado di determinare, nei rapporti commerciali con un'altra impresa, un eccessivo squilibrio di diritti e di obblighi. La dipendenza economica è valutata tenendo conto anche della reale possibilità per la parte che abbia subito l'abuso di reperire sul mercato alternative soddisfacenti. Salvo prova contraria, si presume la dipendenza economica nel caso in cui un'impresa utilizzi i servizi di intermediazione forniti da una piattaforma digitale che ha un ruolo determinante per raggiungere utenti finali o fornitori, anche in termini di effetti di rete o di disponibilità dei dati.

2. L'abuso può anche consistere nel rifiuto di vendere o nel rifiuto di comprare, nella imposizione di condizioni contrattuali ingiustificatamente gravose o discriminatorie, nella interruzione arbitraria delle relazioni commerciali in atto. Le pratiche abusive realizzate dalle piattaforme digitali di cui al comma 1 possono consistere anche nel fornire informazioni o dati insufficienti in merito all'ambito o alla qualità del servizio erogato e nel richiedere indebite prestazioni unilaterali non giustificate dalla natura o dal contenuto dell'attività svolta, ovvero nell'adottare pratiche che inibiscono od ostacolano l'utilizzo di diverso fornitore per il medesimo servizio, anche attraverso l'applicazione di condizioni unilaterali o costi aggiuntivi non previsti dagli accordi contrattuali o dalle licenze in essere.

3. Il patto attraverso il quale si realizzi l'abuso di dipendenza economica è nullo. Il giudice ordinario competente conosce delle azioni in materia di abuso di dipendenza economica, comprese quelle inibitorie e per il risarcimento dei danni. Le azioni civili esperibili a norma del presente articolo sono proposte di fronte alle sezioni specializzate in materia di impresa di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 27 giugno 2003, n. 168.

3-bis. Ferma restando l'eventuale applicazione dell'articolo 3 della legge 10 ottobre 1990, n. 287, l'Autorità garante della concorrenza e del mercato può, qualora ravvisi che un abuso di dipendenza economica abbia rilevanza per la tutela della concorrenza e del mercato, anche su segnalazione di terzi ed a seguito dell'attivazione dei propri poteri di indagine ed esperimento dell'istruttoria, procedere alle diffide e sanzioni previste dall'articolo 15 della legge 10 ottobre 1990, n. 287, nei confronti dell'impresa o delle imprese che abbiano commesso detto abuso. In caso di violazione diffusa e reiterata della disciplina di cui al decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, posta in essere ai danni delle imprese, con particolare riferimento a quelle piccole e medie, l'abuso si configura a prescindere dall'accertamento della dipendenza economica.

DECRETO LEGISLATIVO 8 novembre 2021, n. 198

**Attuazione della direttiva (UE) 2019/633 del Parlamento europeo e del Consiglio,
del 17 aprile 2019, in materia di pratiche commerciali sleali nei rapporti tra
imprese nella filiera agricola e alimentare nonché dell'articolo 7 della legge 22
aprile 2021, n. 53, in materia di commercializzazione dei prodotti agricoli e
alimentari**

Art. 1

Oggetto e ambito di applicazione

1. Il presente decreto reca disposizioni per la disciplina delle relazioni commerciali e per il contrasto delle pratiche commerciali sleali nelle relazioni tra acquirenti e fornitori di prodotti agricoli ed alimentari, definendo le pratiche commerciali vietate in quanto contrarie ai principi di buona fede e correttezza ed imposte unilateralmente da un contraente alla sua controparte, razionalizzando e rafforzando il quadro giuridico vigente nella direzione della maggiore tutela dei fornitori e degli operatori della filiera agricola e alimentare rispetto alle suddette pratiche.

2. Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle cessioni di prodotti agricoli ed alimentari, eseguite da fornitori che siano stabiliti nel territorio nazionale, indipendentemente dal fatturato dei fornitori e degli acquirenti.

3. Il presente decreto non si applica ai contratti di cessione direttamente conclusi tra fornitori e consumatori.

4. Le previsioni di cui agli articoli 3, 4, 5 e 7 del presente decreto costituiscono norme imperative e prevalgono sulle eventuali discipline di settore con esse contrastanti, qualunque sia la legge applicabile al contratto di cessione di prodotti agricoli e alimentari. E' nulla qualunque pattuizione o clausola contrattuale contraria alle predette disposizioni. La nullità della clausola non comporta la nullità del contratto.

Art. 2

Definizioni

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

a) «accordo quadro»: il contratto quadro, l'accordo quadro o il contratto di base, conclusi anche a livello di centrali di acquisto, aventi ad oggetto la disciplina dei conseguenti contratti di cessione dei prodotti agricoli e alimentari, tra cui le condizioni di compravendita, le caratteristiche dei prodotti, il listino prezzi, le prestazioni di servizi e le loro eventuali rideterminazioni. E' fatta salva la definizione di contratto quadro di cui all'articolo 1, comma 1, lettera f) del decreto legislativo 27 maggio 2005, n. 102;

b) «acquirente»: qualsiasi persona fisica o giuridica, indipendentemente dal luogo di stabilimento di tale persona, o qualsiasi autorità pubblica ricompresa nell'Unione europea che acquista prodotti agricoli e alimentari; il termine «acquirente» può includere un gruppo di tali persone fisiche e giuridiche;

c) «autorità pubblica»: autorità nazionale, regionale o locale, organismo di diritto pubblico o associazione costituita da una o più di tali autorità o da uno o più di tali organismi di diritto pubblico;

d) «consumatore»: la persona fisica che acquista i prodotti agricoli o alimentari per scopi estranei alla propria attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta;

e) «contratti di cessione»: i contratti che hanno ad oggetto la cessione di prodotti agricoli ed alimentari, ad eccezione di quelli conclusi con il consumatore, delle cessioni con contestuale consegna e pagamento del prezzo pattuito, nonché dei conferimenti di prodotti agricoli ed alimentari da parte di imprenditori agricoli e ittici a cooperative di cui essi sono soci o ad organizzazioni di produttori, ai sensi del decreto legislativo 27 maggio 2005, n. 102, di cui essi sono soci;

f) «contratto di cessione con consegna pattuita su base periodica»: un accordo quadro, come definito alla lettera a), ovvero un contratto di fornitura con prestazioni periodiche o continuative;

g) «Direttiva»: la direttiva (UE) 2019/633 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 aprile 2019;

h) «fatturato»: l'ammontare dei ricavi, come definiti all'articolo 85, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, recante Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), o dei compensi derivanti dall'esercizio di arti o professioni, di cui all'articolo 54, comma 1 del medesimo TUIR;

i) «fornitore»: qualsiasi produttore agricolo o persona fisica o giuridica che vende prodotti agricoli e alimentari, ivi incluso un gruppo di tali produttori agricoli o un gruppo di tali persone fisiche e giuridiche, come le organizzazioni di produttori, le società cooperative, le organizzazioni di fornitori e le associazioni di tali organizzazioni;

j) «ICQRF»: Dipartimento dell'Ispettorato Centrale della tutela della Qualità e Repressione Frodi dei prodotti agroalimentari del Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali;

k) «interessi legali di mora»: interessi di mora ad un tasso che è pari al tasso di riferimento, come definito alla lettera o);

l) «prodotti agricoli e alimentari»: i prodotti elencati nell'allegato I del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea e i prodotti non elencati in tale allegato, ma trasformati per uso alimentare a partire dai prodotti elencati in tale allegato;

m) «prodotti agricoli e alimentari deperibili»: i prodotti agricoli e alimentari che per loro natura o nella fase della loro trasformazione potrebbero diventare inadatti alla vendita entro 30 giorni dalla raccolta, produzione o trasformazione;

n) «saggio degli interessi»: il tasso complessivo degli interessi da applicare all'importo dovuto, al netto delle maggiorazioni di legge;

o) «tasso di riferimento»: il tasso di interesse, come definito dalla vigente normativa nazionale di recepimento delle direttive comunitarie in materia di lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali, applicabile come di seguito indicato:

1) per il primo semestre dell'anno in questione e' quello in vigore al 1° gennaio di quell'anno;

2) per il secondo semestre dell'anno in questione e' quello in vigore al 1° luglio di quell'anno.

Art. 3

Principi ed elementi essenziali dei contratti di cessione

1. I contratti di cessione devono essere informati a principi di trasparenza, correttezza, proporzionalità e reciproca corrispettività delle prestazioni, con riferimento ai beni forniti, cui attenersi prima, durante e dopo l'instaurazione della relazione commerciale.

2. I contratti di cessione sono conclusi obbligatoriamente mediante atto scritto stipulato prima della consegna dei prodotti ceduti ed indicano la durata, le quantità e le caratteristiche del prodotto venduto, il prezzo, che può essere fisso o determinabile sulla base di criteri stabiliti nel contratto, le modalità di consegna e di pagamento.

3. L'obbligo della forma scritta può essere assolto con le seguenti forme equipollenti, a condizione che gli elementi contrattuali di cui ai commi 1 e 2 siano concordati tra acquirente e fornitore mediante un accordo quadro: documenti di trasporto o di consegna, fatture, ordini di acquisto con i quali l'acquirente commissiona la consegna dei prodotti.

.....

Art. 4

Pratiche commerciali sleali vietate

1. Nelle relazioni commerciali tra operatori economici, ivi compresi i contratti di cessione, sono vietate le seguenti pratiche commerciali sleali:

a) nei contratti di cessione con consegna pattuita su base periodica:

1) il versamento del corrispettivo, da parte dell'acquirente di prodotti agricoli e alimentari deperibili, dopo oltre trenta giorni dal termine del periodo di consegna convenuto in cui le consegne sono state effettuate, che in ogni caso non può essere superiore a un mese, oppure dopo oltre trenta giorni dalla data in cui è stabilito l'importo da corrispondere per il periodo di consegna in questione, a seconda di quale delle due date sia successiva;

2) il versamento del corrispettivo, da parte dell'acquirente di prodotti agricoli e alimentari non deperibili, dopo oltre sessanta giorni dal termine del periodo di consegna convenuto in cui le consegne sono state effettuate, che in ogni caso non può essere superiore a un mese, oppure dopo oltre sessanta giorni dalla data in cui è stabilito l'importo da corrispondere per il periodo di consegna in questione, a seconda di quale delle due date sia successiva;

b) nei contratti di cessione con consegna pattuita su base non periodica:

1) il versamento del corrispettivo, da parte dell'acquirente di prodotti agricoli e alimentari deperibili, dopo oltre trenta giorni dalla data di consegna oppure dopo oltre trenta giorni dalla data in cui è stabilito l'importo da corrispondere, a seconda di quale delle due date sia successiva;

2) il versamento del corrispettivo, da parte dell'acquirente di prodotti agricoli e alimentari non deperibili, dopo oltre sessanta giorni dalla data di consegna oppure dopo oltre sessanta giorni dalla data in cui è stabilito l'importo da corrispondere, a seconda di quale delle due date sia successiva;

.....

2. Fermo restando il diritto del fornitore di avvalersi dei rimedi previsti in caso di ritardo nei pagamenti ai sensi del decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, in caso di mancato rispetto dei termini di pagamento di cui al comma 1, lettere a) e b), sono dovuti al creditore gli interessi legali di mora che decorrono automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine. In questi casi il saggio degli interessi è maggiorato di ulteriori quattro punti percentuali ed è inderogabile. Per i contratti di cui al comma 1, lettere a) e b), in cui il debitore è una pubblica amministrazione del settore scolastico e sanitario, è fatto salvo quanto previsto dall'articolo 4, comma 4, del decreto legislativo n. 231 del 2002.

....

Art. 5

Altre pratiche commerciali sleali

1. Sono altresì vietate le seguenti pratiche commerciali:

....

b) l'imposizione di condizioni contrattuali eccessivamente gravose per il venditore, ivi compresa quella di vendere prodotti agricoli e alimentari a prezzi al di sotto dei costi di produzione;

.....

j) l'esclusione dell'applicazione di interessi di mora a danno del creditore o delle spese di recupero dei crediti;

k) la previsione nel contratto di una clausola che obbligatoriamente imponga al fornitore, successivamente alla consegna dei prodotti, un termine minimo prima di poter emettere la fattura, fatto salvo il caso di consegna dei prodotti in più quote nello stesso mese, nel qual caso la fattura potrà essere emessa solo successivamente all'ultima consegna del mese;

.....

Art. 7

Disciplina delle vendite sottocosto di prodotti agricoli ed alimentari

1. Fermo restando quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 nonché dal decreto del Presidente della Repubblica 6 aprile 2001, n. 218, relativamente alle procedure e alle sanzioni ivi disciplinate, la vendita sottocosto dei prodotti agricoli e alimentari freschi e deperibili è consentita solo nel caso di prodotto invenduto a rischio di deperibilità oppure nel caso di operazioni commerciali programmate e concordate con il fornitore in forma scritta.

2. E', in ogni caso, vietato imporre al fornitore condizioni contrattuali tali da far ricadere sullo stesso le conseguenze economiche derivanti, in modo diretto o indiretto, dal deperimento o dalla perdita dei prodotti agricoli e alimentari venduti sottocosto non imputabili a negligenza del fornitore.

3. In caso di violazione della disposizione di cui al comma 1, il prezzo stabilito dalle parti è sostituito di diritto, ai sensi dell'articolo 1339 del codice civile, dal prezzo risultante dalle fatture d'acquisto oppure, qualora non sia possibile il riscontro con le fatture d'acquisto, dal prezzo calcolato sulla base dei costi medi di produzione rilevati dall'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare - ISMEA ovvero, in mancanza di quest'ultimo, dal prezzo medio praticato per prodotti simili nel mercato di riferimento.

LEZIONE N. 15 - RISERVA DI PROPRIETA E
COLLEGAMENTO NEGOZIALE NELLA VENDITA
FINANZIATA DA TERZI

CODICE CIVILE

§ 3 - Della vendita con riserva della proprietà

Art. 1523.

Passaggio della proprietà e dei rischi.

Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna.

I. Il pagamento del prezzo.

Cassazione civile , sez. II , 22/03/2006 , n. 6322

Il patto di riservato dominio può essere incluso anche in una **vendita che preveda il pagamento del prezzo non rateale, ma interamente o parzialmente differito**. In entrambi i casi l'elemento caratteristico della vendita è costituito dalla immediata eseguibilità della prestazione di consegna della cosa e dal differimento dell'effetto traslativo, che ha luogo soltanto all'atto della completa esecuzione della prestazione riguardante il pagamento del prezzo.

II. La posizione giuridica del compratore con riserva di proprietà.

Cassazione civile , sez. un. , 19/07/1985 , n. 4266

Il **diritto alla consegna del bene compravenduto**, pure nel caso di vendita con patto di riservato dominio, insorge con la conclusione del contratto. Il *dies a quo* del termine di prescrizione di siffatto diritto coincide dunque con la data della stipulazione del contratto, dovendosi tenere conto del fatto che quel diritto è autonomo rispetto agli altri costituiti con il contratto e non è qualificabile come mera facoltà inerente al diritto di proprietà (oggetto di successivo trasferimento).

Cassazione civile sez. II, 18/09/2013, n.21388

Il compratore con riserva di proprietà, acquistando la proprietà della cosa soltanto con il pagamento dell'ultima rata del prezzo, ai sensi dell'art. 1523 c.c., **non può costituire enfiteusi** sulla stessa, in quanto tale diritto reale di godimento graverebbe sul diritto del venditore, che è ancora titolare del dominio diretto sul bene.

Cassazione civile sez. II, 19/10/1992, n.11450

L'art. 1495 c.c. il quale fa coincidere con il momento della consegna della merce il *dies a quo* della prescrizione dell'azione per i **vizi** della cosa venduta non subisce deroga nel caso di vendita con riserva della proprietà, giacché in tale contratto **coincidono nel tempo trasferimento della proprietà e pagamento totale del prezzo**, mentre è dal momento della consegna che il compratore acquista il possesso ed il godimento della cosa ed è messo in grado di riconoscere i vizi.

III. Forma e prova del contratto.

Cassazione civile , sez. I , 13/05/1991 , n. 5324

Cassazione civile , sez. I , 05/05/1993 , n. 5213

La vendita di un bene mobile con riserva di proprietà può essere validamente stipulata **anche verbalmente**, l'atto scritto essendo necessario solo ai fini dell'opponibilità della detta riserva di proprietà ai creditori del compratore.

Cassazione civile sez. I, 19/02/2010, n.3990

La **fattura commerciale** non è idonea a realizzare gli effetti del patto di riservato dominio, in quanto è un mero documento contabile, che può far prova, ai sensi dell'art. 2710 c.c., dei rapporti intercorsi tra imprenditori,

ma **non costituisce un atto scritto avente natura contrattuale**, salvo che essa rechi (come di regola, però, non accade) l'accettazione o la manifestazione di volontà ad opera della parte.

Cassazione civile , sez. I , 22/10/2002 , n. 14891

La fattura è un mero documento contabile che può far prova, ai sensi dell'art. 2710 c.c., dei rapporti intercorsi tra imprenditori, ma che non costituisce atto scritto avente natura contrattuale; ne consegue che essa, rivestendo un carattere unilateralmente partecipativo, non può di per sé assurgere a prova dell'esistenza e del contenuto di un patto di riservato dominio, occorrendo a tale effetto lo stesso contratto di compravendita ovvero un patto aggiunto frutto di un accordo negoziale. Nè l'accettazione della riserva di proprietà può desumersi dalla produzione in giudizio della fattura, che tale clausola contenga, ad opera del curatore fallimentare dell'acquirente, atteso che il curatore fallimentare, nelle cause intentate per conto e nell'interesse della procedura, riveste la posizione processuale di terzo rispetto al fallito, con la conseguenza che egli non può in alcun modo influire sulla formazione e sul perfezionamento dei rapporti negoziali oggetto di controversia.

IV. Vendite immobiliari con riserva di proprietà.

Cassazione civile , sez. I , 03/04/1980 , n. 2167

La clausole di riserva della proprietà, normalmente utilizzata nelle compravendite mobiliari, può essere inserita anche nelle **vendite di immobili**, ed è tipica delle vendite a rate o a credito, in cui l'effetto traslativo della proprietà viene differito al momento del pagamento dell'ultima rata di prezzo.

Cassazione civile , sez. III , 15/04/1988 , n. 2975

Con riguardo alla compravendita immobiliare con riserva della proprietà a favore del venditore sino al pagamento dell'intero prezzo, pattuito in rate da pagarsi in termine differito (cosiddetta vendita a rate), **l'effetto traslativo della proprietà opera ex nunc con il pagamento integrale del prezzo al momento del pagamento dell'ultima rata di esso.**

Cassazione civile , sez. I , 03/04/1980 , n. 2167

Cassazione civile , sez. II , 08/04/1999 , n. 3415

La **compravendita immobiliare sottoposta alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo** ben può inquadrarsi nella fattispecie della vendita con riserva della proprietà - nella quale il trasferimento della proprietà opera ex nunc, col pagamento dell'ultima rata di prezzo - in quanto la regola generale della retroattività della condizione, sancita dall'art. 1360 c.c. non opera tutte le volte che, per volontà delle parti o per la natura del rapporto gli effetti del contratto debbano essere riportati a un momento diverso da quello della conclusione del contratto.

V. Liquidazione giudiziale del patrimonio del compratore

Art. 178 Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.

1. Nella vendita con riserva di proprietà, in caso di apertura della liquidazione giudiziale del patrimonio del compratore, se il prezzo deve essere pagato a termine o a rate, il curatore può subentrare nel contratto con l'autorizzazione del comitato dei creditori. Il venditore può chiedere cauzione a meno che il curatore paghi immediatamente il prezzo con lo sconto dell'interesse legale. Qualora il curatore si scioglia dal contratto, il venditore deve restituire le rate di prezzo già riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, che può essere compensato con il credito avente ad oggetto la restituzione delle rate pagate.

2. L'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti del venditore non è causa di scioglimento del contratto.

VI. Contratto di leasing traslativo e rischio per il perimento fortuito del bene.

Cassazione civile sez. III, 23/05/2019, n.13956

Cassazione civile sez. III, 14/10/2011, n.21301

In tema di leasing traslativo, la clausola contrattuale che pone a carico dell'utilizzatore il rischio per la perdita del bene oggetto del contratto non ha carattere vessatorio, poiché si limita a regolare la responsabilità per la perdita del bene in conformità della disciplina legale desumibile — in via analogica — dall'art. 1523 c.c. sulla vendita a rate con riserva della proprietà.

Cassazione civile sez. III, 23/06/2009, n.14619

Nel leasing traslativo va esclusa la nullità per difetto di causa del patto contrattuale che, secondo quanto dispone l'art. 1523 c.c., ponga a carico dell'utilizzatore i rischi del perimento del bene locato sin dal momento della consegna del bene stesso.

Art. 1524.

Opponibilità della riserva di proprietà nei confronti di terzi.

La riserva della proprietà è opponibile ai creditori del compratore, solo se risulta da atto scritto avente data certa anteriore al pignoramento.

Se la vendita ha per oggetto macchine e il prezzo è superiore agli € 15,49 la riserva della proprietà è opponibile anche al terzo acquirente, purché il patto di riservato dominio sia trascritto in apposito registro tenuto nella cancelleria del tribunale nella giurisdizione del quale è collocata la macchina, e questa quando è acquistata dal terzo, si trovi ancora nel luogo dove la trascrizione è stata eseguita.

Sono salve le disposizioni relative ai beni mobili iscritti in pubblici registri.

Opponibilità del patto di riservato dominio ai terzi acquirenti.

Cassazione civile , sez. II , 31/01/2006 , n. 2161

In caso di vendita con riserva di proprietà, per l'opponibilità del relativo patto al terzo acquirente è necessaria, ai sensi dell'art. 1524 c.c., la ricorrenza dei requisiti della trascrizione del medesimo nell'apposito registro tenuto presso la cancelleria del tribunale del luogo ove il bene (nel caso, autovettura) si trova, e della permanenza in tale luogo del detto bene al momento dell' acquisto da parte del terzo.

Cassazione civile , sez. III , 16/06/1992 , n. 7396

Il funzionario della cancelleria del tribunale non può, quale conservatore del registro di cui all'art. 1524 c.c., rifiutare l'annotazione del privilegio speciale spettante all'istituto mutuante ai sensi dell'art. 3 del d.lg.C.p.S. 1 ottobre 1947 n. 1075 (recante modificazioni ai d.lg.lt. 1 novembre 1944 n. 367 e 8 maggio 1946 n. 449) a causa di inesattezze od omissioni della nota a lui presentata (nella specie, priva della specifica indicazione dei macchinari) perché alle annotazioni nel registro di cui all'art. 1524 c.c., è applicabile, per analogia, l'art. 2674 c.c. che non comprende le omissioni e le inesattezze delle note tra le cause che impediscono la trascrizione, ponendo solo a carico del richiedente il rischio e la responsabilità dell'eventuale inefficacia della trascrizione eseguita secondo una nota incompleta o inesatta.

Cassazione civile , sez. I , 11/06/2009 , n. 13568

Quando il curatore fallimentare agisce in revocatoria, ai sensi dell'art. 67 l. fall., impugnando l'atto con cui il fallito ha disposto dei beni in favore del creditore contestualmente spogliandosi del possesso, il terzo che invoca in proprio favore il patto di riservato dominio sui beni oggetto della predetta azione deve provare che tale patto abbia data certa anteriore al fallimento, ai sensi dell'art. 1524 c.c., anche nel caso in cui ne sia venuto meno il possesso, da parte del fallito, anteriormente alla dichiarazione di fallimento; ciò perché, in virtù del carattere recuperatorio dell'attivo proprio dell'azione revocatoria, gli effetti della dichiarazione di fallimento sono anticipati al momento in cui l'atto revocato è stato compiuto, purché nei limiti del periodo sospetto.

I. Opponibilità del patto di riservato dominio ai creditori.

Vendita con riserva di proprietà di beni immobili

Cassazione civile sez. III, 08/02/2023, n.3746

Il creditore che agisca esecutivamente su di un bene acquistato dal suo debitore con riserva della proprietà è tenuto a provare l'avvenuto pagamento del prezzo, al quale soltanto è subordinato l'effetto traslativo. In

manca, il giudice dell'esecuzione, a fronte dell'evidenza del titolo e della relativa opponibilità, deve rilevare anche d'ufficio l'assenza della titolarità dominicale che legittima la vendita in danno del debitore (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva revocato l'aggiudicazione del bene oggetto di vendita forzata, gravato da patto di riservato dominio trascritto anteriormente alla trascrizione del pignoramento).

Clausole di riserva di proprietà inserita in contratti di vendita qualificabili come “transazioni commerciali” (d. legisl. 9 ottobre 2002, n. 231)

Ai sensi dell'art. 11, comma 3, del d. legisl. 9 ottobre 2002, n. 231, attuativo della direttiva 2011/7/UE sui ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali, *“La riserva della proprietà di cui all'art. 1523 c.c., preventivamente concordata per iscritto tra l'acquirente ed il venditore, è opponibile ai creditori del compratore se è confermata nelle singole fatture delle successive forniture aventi data certa anteriore al pignoramento e regolarmente registrate nelle scritture contabili”*.

Cassazione civile, sez. I, 19/02/2010, n. 3990

L'art. 11, comma 3, d.lg. 9 ottobre 2002 n. 231 non ha carattere interpretativo, come si desume dal comma 1, ai sensi del quale la norma non si applica ai contratti conclusi prima dell'8 agosto 2002, e dal fatto che nel testo del comma 3 manca ogni elemento in grado di evidenziare che la norma interpretante si sia saldata con la norma interpretata.

Cassazione civile, sez. I, 12/06/2009, n. 13759

In tema di revocatoria fallimentare, l'art. 11 d.lg. 9 ottobre 2002 n. 231, non si applica ai contratti conclusi prima dell'8 agosto 2002; pertanto, con riguardo a tali contratti, il terzo che invochi in proprio favore il patto di riservato dominio deve provare che tale patto ha data certa anteriore ai sensi dell'art. 1524 c.c., anche nel caso in cui i beni, oggetto dell'azione revocatoria, abbiano cessato di essere nel possesso del fallito anteriormente alla dichiarazione di fallimento, in quanto il carattere recuperatorio dell'attivo proprio di questa azione comporta che gli effetti della dichiarazione di fallimento siano anticipati al momento in cui è stato compiuto l'atto revocato, purché nei limiti del periodo sospetto.

Liquidazione giudiziale del patrimonio del compratore e opponibilità del patto di riservato dominio.

Cassazione civile, sez. I, 24/02/1998, n. 1999

L'opponibilità al fallimento del patto di riservato dominio postula esclusivamente che la sua stipulazione risulti da atto di data certa anteriore al fallimento e non anche che il patto sia stato iscritto a norma dell'art. 1524, comma 2, c.c., essendo tale formalità necessaria soltanto per l'opponibilità al terzo acquirente.

Cassazione civile, sez. I, 24/02/1998, n. 1999

Cassazione civile, sez. I, 05/05/1993, n. 5213

Cassazione civile, sez. I, 13/05/1991, n. 5324

L'atto scritto necessario ai fini dell'opponibilità della riserva di proprietà ai creditori del compratore può consistere, oltre che nella scrittura contenente le dichiarazioni negoziali originarie, anche in un documento successivo alla vendita, inteso ad accertare o riconoscere l'avvenuta stipulazione della riserva e redatto al solo fine di acquisire certezza di data ai fini dell'opponibilità, atteso che, secondo il dettato dell'art. 1524 c.c., la suddetta riserva deve risultare da atto scritto, ma non necessariamente trovare nell'atto scritto la fonte negoziale del rapporto. Pertanto, il patto di riservato dominio che sia munito di data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento del compratore è opponibile alla massa fallimentare anche se stipulato successivamente alla vendita del bene mobile, salva l'inefficacia del medesimo patto derivante dall'esercizio di azione revocatoria fallimentare volta a far valere la non contestualità tra la riserva di proprietà e la vendita

Cassazione civile, sez. I, 06/02/1986, n. 723

Ai fini della opponibilità, al fallimento del compratore, del patto di riservato dominio di cui sia stata accertata la contestualità rispetto al negozio di compravendita, è sufficiente che tale patto, anche se non stipulato originariamente per iscritto, sia provato documentalmente con scrittura che abbia acquistato data certa, ai sensi dell'art. 2704 c.c., in epoca successiva alla conclusione del contratto, ma anteriore alla dichiarazione di fallimento del compratore.

Cassazione civile , sez. I , 16/01/1979 , n. 318

Ai sensi degli art. 1524 comma 1 c.c. e 45 l. fall., la riserva di proprietà - che deve necessariamente essere coeva alla stipula della compravendita - è opponibile al fallimento del compratore solo se risulti da un atto scritto, anche separato, contenente l'identificazione della cosa venduta ed avente data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento ancorché posteriore a quella della stipulazione del contratto. A questi effetti non è pertanto sufficiente che l'esistenza di tale atto possa essere indirettamente desunta da altri documenti di data certa anteriore all'inizio della procedura concorsuale, i quali lascino intendere che un patto di riservato dominio venne stipulato per iscritto pur non essendo stato il relativo documento acquisito al processo.

Art. 1525.

Inadempimento del compratore.

Nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive.

I. Inadempimento del compratore e diritti del venditore. In generale.

Cassazione civile , sez. II , 22/03/2006 , n. 6322

Cassazione civile , sez. II , 26/11/1991 , n. 12654

L'azione diretta a far valere il diritto alla restituzione di un bene oggetto di un contratto di vendita a rate con riserva della proprietà, nei confronti dello acquirente inadempiente all'obbligazione di pagamento del prezzo, non ha natura di azione reale di rivendica bensì di azione contrattuale personale, proponibile anche nelle forme del procedimento monitorio.

Cassazione civile , sez. II , 14/03/1997 , n. 2265

Il venditore di un bene con riserva di proprietà può agire nei confronti del compratore inadempiente per ottenere la restituzione del bene ricorrendo alla procedura monitoria ma non può, nel corso del giudizio di opposizione domandarne il pagamento del prezzo, sia perché domanda nuova rispetto a quella di restituzione - fondata sul suo diritto di proprietà e sull'inadempimento del predetto contratto, mentre quella di adempimento è fondata soltanto su quest'ultimo - sia perché, essendo affine a quella di risoluzione del contratto per inadempimento, soggiace alla generale preclusione stabilita dal comma 2 dell'art. 1453 c.c., a norma del quale non può chiedersi - salva l'accettazione del contraddittorio - l'adempimento del contratto, dopo averne domandato la risoluzione.

II. Inadempimento consistente nel mancato pagamento di una rata di importo inferiore ad 1/8 del prezzo.

Cassazione civile sez. un., 26/11/1993, n.11718

L'art. 1525, con riguardo ai casi in cui il compratore sia inadempiente per il mancato pagamento di una sola rata che non superi l'ottava parte del prezzo, ha la funzione per di limitare l'autonomia privata escludendo la legittimità di una clausola risolutiva espressa, nonché di precludere al venditore o al suo cessionario la possibilità di chiedere la risoluzione oltre i limiti della rilevanza legale dell'inadempimento, **senza però escludere l'esperibilità dell'azione contrattuale di adempimento e l'esperibilità da parte del creditore dell'azione esecutiva sui beni del compratore o sulla stessa cosa oggetto del riservato dominio.**

Cassazione civile sez. II, 14/10/2020, n.22190

La limitazione contemplata dall'art. 1525 c.c. **non opera** quando il compratore si sia reso inadempiente all'obbligo di pagamento di **più di una rata**, e ciò a prescindere dalla circostanza che l'importo delle rate non pagate sia superiore o inferiore all'ottava parte del prezzo complessivamente pattuito.

Art. 1526.

Risoluzione del contratto.

Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate rimosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno.

Qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità, il giudice secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta. La stessa disposizione si applica nel caso in cui il contratto sia configurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti.

.....

Cassazione civile , sez. un. , 28/01/2021 , n. 2061

In tema di **leasing traslativo**, nel caso in cui, dopo la risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, intervenga il fallimento di quest'ultimo, il concedente che, in applicazione dell' art. 1526 c.c. , intenda far valere il credito risarcitorio derivante da una clausola penale stipulata in suo favore è tenuto a proporre apposita domanda di insinuazione al passivo ex art. 93 l.fall. , in seno alla quale dovrà indicare la somma ricavata dalla diversa allocazione del bene oggetto del contratto ovvero, in mancanza, allegare una stima attendibile del relativo valore di mercato all'attualità, onde consentire al giudice di apprezzare l'eventuale manifesta eccessività della penale, ai sensi e per gli effetti dell' art. 1526, comma 2, c.c.

In tema di **leasing finanziario**, la disciplina di cui all'art. 1, commi 136-140, della l. n. 124 del 2017 non ha effetti retroattivi, sì che il comma 138 si applica alla risoluzione i cui presupposti si siano verificati dopo l'entrata in vigore della legge stessa; per i contratti anteriormente risolti resta valida, invece, la distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo, con conseguente applicazione analogica, a quest'ultima figura, della disciplina dell'art. 1526 c.c., e ciò anche se la risoluzione sia stata seguita dal fallimento dell'utilizzatore, non potendosi applicare analogicamente l'art. 72 quater l.fall.

Cassazione civile , sez. un. , 07/01/1993 , n. 65

La **risoluzione della locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore** non si estende alle prestazioni già eseguite, in applicazione delle previsioni dell'art. 1458 comma 1 c.c. in tema di contratti ad esecuzione continuata e periodica, laddove si tratti di **leasing c.d. di godimento**, pattuito cioè con funzione di finanziamento, rispetto a beni non idonei a conservare un apprezzabile valore residuale alla scadenza del rapporto (con conseguenziale marginalità dell'eventuale opzione), e dietro canoni che configurano esclusivamente il corrispettivo dell'uso dei beni stessi. La risoluzione medesima, invece, si sottrae a dette previsioni, e resta soggetta all'applicazione in via analogica delle disposizioni fissate dall'art. 1526 c.c., ove si tratti di **leasing c.d. traslativo**, pattuito con riferimento a beni atti a conservare a quella scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione, e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto (rispetto a cui la concessione in godimento assume funzione strumentale).

Cassazione civile sez. un., 03/12/1990, n.11549

In ipotesi di **risoluzione consensuale del contratto di leasing finanziario**, l'obbligo della società concedente di restituire le somme rimosse può discendere dalla regolamentazione pattizia delle modalità di detta risoluzione, in relazione alle circostanze del caso concreto, restando in tal caso esclusa l'applicabilità delle diverse regole per la risoluzione del contratto stesso a causa dell'inadempimento dell'utilizzatore.

CORTE DI CASSAZIONE.

@ Nel **contratto di mutuo in cui sia previsto lo scopo del reimpiego della somma mutuata per l'acquisto di un determinato bene**, il **collegamento negoziale** tra il contratto di finanziamento e quello di vendita, in virtù del quale il mutuatario è obbligato all'utilizzazione della somma mutuata

per la prevista acquisizione, comporta che della somma concessa in mutuo benefici il venditore del bene, con la conseguenza che **la risoluzione della compravendita ed il correlato venir meno dello scopo del contratto di mutuo legittimano il mutuante a richiedere la restituzione dell'importo mutuato non al mutuatario ma direttamente ed esclusivamente al venditore** (Cass. 2010, n. 3589). @ Tra i contratti di credito al consumo finalizzati all'acquisto di determinati beni o servizi ed i contratti di acquisto dei medesimi ricorre un collegamento negoziale di fonte legale, che prescinde dalla sussistenza di una esclusiva del finanziatore per la concessione di credito ai clienti dei fornitori: nel caso di inadempimento del fornitore di beni e servizi, l'azione diretta del consumatore contro il finanziatore si aggiunge alle comuni azioni contrattuali, spettando al giudice, in applicazione dei principi generali, individuare gli effetti del collegamento negoziale istituito per legge tra il contratto di finanziamento e quello di vendita (Cass. 30 settembre 2015, n. 19522). @ Nella vigenza della disciplina anteriore alla riforma del del 2010, nella vendita dei beni di consumo, in ipotesi d'inadempimento contrattuale da parte del fornitore, il compratore può anche domandare la risoluzione del contratto di credito collegato, con conseguente diritto alla restituzione delle somme, pure nel caso in cui non vi sia una clausola di esclusiva del finanziatore per la concessione di credito ai clienti del fornitore, in virtù dell'esistenza di un collegamento negoziale di fonte legale tra i due contratti (Cass. 27 settembre 2016, n. 19000). @ Tra i contratti di credito al consumo finalizzati all'acquisto di determinati beni o servizi e i contratti di acquisto dei medesimi ricorre un collegamento negoziale di fonte legale, che prescinde dalla sussistenza di una esclusiva del finanziatore per la concessione di credito ai clienti dei fornitori. Nel caso di inadempimento del fornitore di beni e servizi, l'azione diretta del consumatore contro il finanziatore si aggiunge alle comuni azioni contrattuali, spettando al Giudice, in applicazione dei principi generali, individuare gli effetti del collegamento negoziale istituito per legge tra il contratto di finanziamento e quello di vendita (Cass. 25 luglio 2018, n. 19748). @ Ai sensi degli artt. 121 e 124 del d.lgs. n. 385 del 1993, nel testo originario applicabile "ratione temporis", tra i contratti di credito al consumo finalizzati all'acquisto di determinati beni o servizi ed i contratti di acquisto dei medesimi ricorre un **collegamento negoziale di fonte legale, che prescinde dalla sussistenza di una esclusiva del finanziatore per la concessione di credito ai clienti dei fornitori**; il giudice del merito, pertanto, in sede di accertamento non deve riscontrare la volontà dei contraenti, ma ha solo il compito di verificare le clausole del contratto di finanziamento e trarre le conseguenze, in concreto, dell'incidenza su di esso della dedotta assenza di un collegato contratto di compravendita, ovvero dell'impiego della somma mutuata per una finalità diversa da quella indicata in contratto e corrispondente a una delle tipologie di impiego tassativamente previste dal legislatore (Cass. civ., ord., 8 luglio 2021, n. 19434).

@ L'operazione di **leasing finanziario** si caratterizza per l'esistenza di un **collegamento negoziale** tra il contratto di leasing propriamente detto, concluso tra concedente ed utilizzatore, e quello di fornitura, concluso tra concedente e fornitore allo scopo (noto a quest'ultimo) di soddisfare l'interesse dell'utilizzatore ad acquisire la disponibilità della cosa. In forza di tale collegamento negoziale, ferma restando l'individualità propria di ciascun tipo negoziale, **l'utilizzatore è legittimato a far valere la pretesa all'adempimento del contratto di fornitura**, oltre che al risarcimento del danno conseguentemente sofferto, **direttamente nei confronti del fornitore**. In mancanza di un'espressa previsione normativa al riguardo, **l'utilizzatore non può, invece, esercitare l'azione di risoluzione (o di riduzione del prezzo) del contratto di vendita stipulato dal fornitore con il concedente** (contratto al quale l'utilizzatore è estraneo) se il contratto di leasing da lui stipulato con il concedente non contiene una specifica clausola con la quale il concedente gli trasferisce la sua posizione sostanziale fondata sul contratto di vendita, restando il relativo accertamento rimesso al giudice di merito poiché riguarda non la *legitimatio ad causam* ma la titolarità attiva del rapporto (Cass. civ. sez. un. 5 ottobre 2015, num. 19785).

DIRETTIVA 2008/48/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO
del 23 aprile 2008
relativa ai contratti di credito ai consumatori e che abroga la direttiva 87/102/CEE

Articolo 3
Definizioni

Ai fini della presente direttiva si applicano le seguenti definizioni:

...

n) «CONTRATTO DI CREDITO COLLEGATO»: un contratto di credito che soddisfa le due condizioni seguenti:

i) il credito in questione serve esclusivamente a finanziare un contratto relativo alla fornitura di merci specifiche o alla prestazione di servizi specifici;

ii) i due contratti costituiscono oggettivamente un'unica operazione commerciale; si ritiene esistente un'unica operazione commerciale quando il fornitore o il prestatore stesso finanzia il credito al consumo oppure, se il credito è finanziato da un terzo, qualora il creditore ricorra ai servizi del fornitore o del prestatore per la conclusione o la preparazione del contratto di credito o qualora le merci specifiche o la prestazione di servizi specifici siano esplicitamente individuati nel contratto di credito.

Articolo 15
Contratti di credito collegati

1. Il consumatore che abbia esercitato un diritto di recesso basato sulla normativa comunitaria riguardo a un contratto per la fornitura di merci o la prestazione di servizi non è più vincolato da un eventuale contratto di credito collegato.

2. Qualora le merci o i servizi oggetto di un contratto di credito collegato non siano forniti o siano forniti soltanto in parte o non siano conformi al contratto per la fornitura degli stessi, il consumatore ha il diritto di agire nei confronti del creditore se ha agito nei confronti del fornitore o prestatore, senza ottenere la soddisfazione che gli spetta ai sensi della legge o in virtù del contratto per la fornitura di merci o la prestazione di servizi. Gli Stati membri stabiliscono in che misura e a quali condizioni possono essere esperiti tali rimedi.

3. Il presente articolo si applica fatte salve le norme nazionali secondo cui, se il consumatore ha ottenuto il finanziamento per l'acquisto delle merci o dei servizi tramite un contratto di credito, il creditore risponde in solido con il fornitore di merci o il prestatore di servizi qualora il consumatore faccia valere una pretesa nei confronti di quest'ultimo.

Codice del consumo

58 Effetti dell'esercizio del diritto di recesso sui contratti accessori. *1. Fatto salvo quanto previsto dal decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141, e successive modificazioni, in materia di contratti di credito ai consumatori, se il consumatore esercita il suo diritto di recesso da un contratto a distanza o concluso fuori dei locali commerciali a norma degli articoli da 52 a 57, eventuali contratti accessori sono risolti di diritto, senza costi per il consumatore, ad eccezione di quelli previsti dall'articolo 56, comma 2, e dall'articolo 57.*

Testo unico bancario

Art. 121

Definizioni

(1) Nel presente capo, l'espressione:

- a) CODICE DEL CONSUMO indica il decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206;
- b) CONSUMATORE indica una persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta;
- c) CONTRATTO DI CREDITO indica il contratto con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere a un consumatore un credito sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria;
- d) **CONTRATTO DI CREDITO COLLEGATO** indica un contratto di credito finalizzato esclusivamente a finanziare la fornitura di un bene o la prestazione di un servizio specifici se ricorre almeno una delle seguenti condizioni:
 - 1) il finanziatore si avvale del fornitore del bene o del prestatore del servizio per promuovere o concludere il contratto di credito;
 - 2) il bene o il servizio specifici sono esplicitamente individuati nel contratto di credito;
 - ...
- f) FINANZIATORE indica un soggetto che, essendo abilitato a erogare finanziamenti a titolo professionale nel territorio della Repubblica, offre o stipula contratti di credito;
-

Art. 122.

Ambito di applicazione

(1) Le disposizioni del presente capo si applicano ai contratti di credito comunque denominati, a eccezione dei seguenti casi:

- a) finanziamenti di importo inferiore a 200 euro o superiore a 75.000 euro. Ai fini del computo della soglia minima si prendono in considerazione anche i crediti frazionati concessi attraverso più contratti, se questi sono riconducibili a una medesima operazione economica;
-

Art. 125-quinquies

Inadempimento del fornitore

(1) Nei contratti di credito collegati, **in caso di inadempimento da parte del fornitore dei beni o dei servizi il consumatore**, dopo aver inutilmente effettuato la costituzione in mora del fornitore, **ha diritto alla risoluzione del contratto di credito**, se con riferimento al contratto di fornitura di beni o servizi ricorrono le condizioni di cui all'articolo 1455 del codice civile.

(2) La risoluzione del contratto di credito comporta l'obbligo del finanziatore di rimborsare al consumatore le rate già pagate, nonché ogni altro onere eventualmente applicato. La risoluzione del contratto di credito non comporta l'obbligo del consumatore di rimborsare al finanziatore l'importo che sia stato già versato al fornitore dei beni o dei servizi. Il finanziatore ha il diritto di ripetere detto importo nei confronti del fornitore stesso.

(3) In caso di **locazione finanziaria** (leasing) il consumatore, dopo aver inutilmente effettuato la costituzione in mora del fornitore dei beni o dei servizi, può chiedere al finanziatore di agire per la risoluzione del contratto. La richiesta al fornitore determina la sospensione del pagamento dei canoni. La risoluzione del contratto di fornitura determina la risoluzione di diritto, senza penalità e oneri, del contratto di locazione finanziaria. Si applica il comma 2.

(4) I diritti previsti dal presente articolo possono essere fatti valere anche nei confronti del terzo al quale il finanziatore abbia ceduto i diritti derivanti dal contratto di concessione del credito.

COLLEGAMENTO NEGOZIALE: DOMANDE FONDAMENTALI

QUID SE IL CONSUMATORE SCIoglie, NELL'ESERCIZIO DI UNO IUS POENITENDI, IL CONTRATTO DI FORNITURA DEL BENE O DEL SERVIZIO?

QUID SE IL CONSUMATORE SCIoglie IL CONTRATTO DI FORNITURA DEL BENE O DEL SERVIZIO ATTRAVERSO UN RECESSO "ORDINARIO" OVVERO ATTRAVERSO LA RISOLUZIONE GIUDIZIALE O STRAGIUDIZIALE, OVVERO ESPERISCE IL RIMEDIO DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO?

QUID SE IL CONSUMATORE SCIoglie IL CONTRATTO DI CREDITO ESERCITANDO LO IUS POENITENDI? (RIPERCUSSIONI SUL CONTRATTO DI FORNITURA)

QUID SE IL FINANZIATORE SCIoglie IL CONTRATTO DI CREDITO CON UN RECESSO PER GIUSTA CAUSA O CON UNA RISOLUZIONE? (RIPERCUSSIONI SUL CONTRATTO DI FORNITURA)

QUID SE IL BENE O IL SERVIZIO OGGETTO DEL CONTRATTO DI FORNITURA NON VIENE CONSEGNATO, VIENE CONSEGNATO SOLO IN PARTE OVVERO SI RIVELA "NON CONFORME" AL CONTRATTO DI VENDITA?

REGOLE SPECIALI PER IL LEASING?

Mutuo e compravendita.

Mancanza di un collegamento negoziale: (mutuo puro e compravendita)

Autonomia reciproca fra i negozi. La eventuale nullità, annullamento o risoluzione del contratto di compravendita non influisce sulla validità ed efficacia del contratto di mutuo

L'eventuale inadempimento quantitativo o qualitativo del contratto di vendita non influisce sulla esecuzione del contratto di mutuo: il mutuante rimane legittimato a pretendere la corresponsione delle rate alle scadenze pattuite e il mutuario non può legittimamente sottrarsi al pagamento

In caso di risoluzione del contratto di mutuo per inadempimento del mutuatario che non restituisce le rate di prestito, il mutuante può pretendere la restituzione della somma concessa in prestito

direttamente e soltanto dal mutuatario, non dal soggetto terzo che abbia ricevuto la relativa somma, direttamente dal mutuatario ovvero dal mutuante su delega del mutuatario.

Presenza di un collegamento negoziale

L'invalidità del contratto di vendita comporta l'invalidità del contratto di mutuo

L'inadempimento del contratto di vendita (mancata consegna, consegna di cosa che si rivela affetta da vizi giuridici o materiali o priva di qualità essenziali o promesse, consegna di aliud pro alio) come influisce sul contratto di mutuo?

Può il compratore sollevare l'exceptio inadempti nei confronti del mutuante? **Si**

Quid in caso di riduzione del prezzo?

Quid in caso di richiesta di sostituzione o riparazione?

La risoluzione del contratto di vendita determina ex lege lo scioglimento del contratto di mutuo

La risoluzione del contratto di mutuo legittima il mutuante a chiedere la restituzione della somma mutuata direttamente al venditore, e non al mutuatario

Quando c'è collegamento negoziale? Risposte giurisprudenziali

E' necessario che il mutuo venga configurato dalla parti come mutuo di scopo, con obbligo di impiegare la somma per pagare il corrispettivo di un bene determinato, acquistato contestualmente alla stipulazione del contratto di mutuo, e inserimento delle delega di pagamento nel contratto di mutuo stesso? In questo caso collegamento di fonte volontaria

Basta il mero dato di fatto che la somma mutuata venga versata dal mutuante – su delega del mutuatario – direttamente nelle mani del venditore?

Rileva il contesto e le circostanze in cui il contratto di mutuo è stato concluso (nei locali commerciali del venditore che oltre a stipulare il contratto di vendita ha intermediato la stipulazione del contratto di mutuo)

In questi due casi collegamento di fonte legale

Possono le parti con apposite clausole del contratto escludere la rilevanza del collegamento?

Clausole che negano al mutuatario la possibilità di sollevare eccezioni fondate sul contratto di vendita collegato ed escludono qualsivoglia nesso di reciproca interdipendenza fra i contratti collegati, sancendone la assoluta autonomia ed indipendenza.

In linea di principio sono valide ma:

nel bt-to-b sono vessatorie ex art. 1341

nel b-to-c sono vessatorie ex art.33 cod. cons.

fra privati sono sempre valide

LEZIONE N. 16 - CONTRATTO PRELIMINARE IN GENERALE

IL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Codice Civile

Art. 1351.

Contratto preliminare.

Il contratto preliminare è nullo, se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo.

Art. 2932.

Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto.

Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile.

L'oggetto

Cassazione civile, Sez. 2 - , Ordinanza n. 1750 del 24/01/2018

Il preliminare di compravendita di un terreno su cui insistano delle costruzioni ha ad oggetto, per il principio dell'accessione, il trasferimento anche di tali immobili, ancorché non espressamente menzionati nell'atto, salvo che il promittente venditore, contestualmente alla cessione, riservi a sé stesso o ad altri la proprietà del fabbricato, costituendo formalmente sul terreno un diritto di proprietà superficiaria *ex art. 952 c.c.*.

Cassazione civile, sez. II , 28/07/2020 , n. 16078

Ai fini della determinabilità dell'oggetto del contratto preliminare di compravendita immobiliare (e in funzione della conseguente adottabilità della pronuncia *ex art. 2932 c.c.*), è **necessario avere riguardo all'indicazione e descrizione degli elementi identificativi del bene** che ne costituisce l'oggetto, restando irrilevanti eventuali successive modifiche dei dati catastali del bene stesso, in quanto elementi esterni non incidenti sulla relativa identificazione.

Cassazione civile, Sez. 2 - , Ordinanza n. 11297 del 10/05/2018

Ai fini della validità del contratto preliminare, non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando sufficiente l'accordo delle parti su quelli essenziali. In

particolare, nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto "ex lege" l'atto scritto come per il definitivo, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il rimando ad elementi esterni ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può altresì essere incompleta o mancare del tutto, purché l'intervenuta convergenza delle volontà risulti, sia pure "aliunde" o "per relationem", logicamente ricostruibile (nella specie, la S.C. ha ritenuto sufficiente, per identificare l'immobile oggetto di un contratto preliminare di compravendita, l'indicazione dell'ubicazione, dell'estensione, dei confini e della provenienza dello stesso).

Cassazione civile, Sez. 2 - , Sentenza n. 21449 del 15/09/2017

Affinché l'oggetto di un contratto preliminare di vendita immobiliare di cosa immobile generica (nella specie, avente ad oggetto l'alienazione di uno dei quattro appartamenti che il promittente venditore si riprometteva di realizzare sul terreno contestualmente alienatogli dal promittente acquirente) possa considerarsi determinabile, con conseguente validità del contratto preliminare e possibilità di ottenere la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c., è necessario che l'esatta individuazione dell'immobile, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, risulti già dal preliminare, dovendo la sentenza corrispondere esattamente al contenuto del contratto senza poter attingere i dati necessari alla specificazione del bene oggetto del trasferimento da altra documentazione o da atti e fatti storici esterni al negozio, eventualmente successivi alla sua stipulazione.

La forma

Cassazione civile, sez. un., 28/08/1990, n.8878

Cassazione civile, Sez. 2, Sentenza n. 13290 del 26/06/2015

La risoluzione consensuale di un contratto riguardante il trasferimento, la costituzione o l'estinzione di diritti reali immobiliari è soggetta al requisito della forma scritta *ad substantiam* non soltanto quando il contratto da risolvere sia definitivo e, quindi, il contratto risolutorio rientri nella espressa previsione dell'art. 1350 c.c., ma anche quando detto contratto da risolvere sia preliminare, tenuto conto che la ragione giustificativa dell'assoggettamento del preliminare all'indicata forma, ai sensi dell'art. 1351 c.c., da ravvisare nell'incidenza che il preliminare spiega su diritti reali immobiliari, si pone in termini identici per il contratto risolutorio del preliminare stesso, con la conseguenza che, anche rispetto ad esso, non è ammissibile la prova testimoniale.

Cassazione civile, Sez. 2 - , Sentenza n. 30446 del 23/11/2018

La **risoluzione consensuale di un contratto preliminare** riguardante il trasferimento, la costituzione o l'estinzione di diritti reali immobiliari è soggetta al requisito della forma scritta *ad substantiam* e, pertanto, non può essere provata mediante deferimento di giuramento decisorio, inammissibile ai sensi dell'art. 2739 c.c.

Cassazione civile, Sez. 2, Sentenza n. 25424 del 12/11/2013

L'atto scritto, richiesto dalla legge "ad substantiam" e non "ad probationem" per la validità dei negozi definitivi e preliminari di vendita di immobili o di quota di immobili, deve essere rappresentato non da un qualsiasi documento, da cui risulti la precedente stipulazione, ma da uno **scritto che contenga la manifestazione della volontà di concludere il contratto e che sia posto in essere al fine specifico di manifestare tale volontà**. Ne consegue che **non soddisfa l'esigenza** del combinato disposto degli artt. 1350 e 1351 cod. civ., secondo cui i contratti preliminari di vendita di beni immobili debbono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata a pena di nullità, **l'attestazione di pagamento sottoscritta dall' "accipiens" e dal "solvens"**, e concernente somma corrisposta in esecuzione di un patto negoziale di cui si presuppone la futura stipula senza che ne sia documentata la giuridica esistenza nella sola forma valida richiesta dalla legge.

Cassazione civile, sez. I , 19/05/2020 , n. 9139

Il *pactum fiduciae* che abbia ad oggetto il trasferimento di quote societarie non richiede la forma scritta ad substantiam o ad probationem, perché tale patto deve essere equiparato al contratto preliminare, per il quale l'art. 1351 c.c. prescrive la stessa forma del contratto definitivo, e **la cessione di quote societarie è un negozio che non richiede alcuna forma particolare, neppure nel caso in cui la società sia proprietaria di beni immobili**.

Nullità, annullabilità e rescindibilità del contratto preliminare di compravendita immobiliare

Sez. 2, Sentenza n. 2473 del 01/02/2013

Ai fini della validità del contratto preliminare, non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando sufficiente l'accordo delle parti su quelli essenziali. In particolare, nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto "ex lege" l'atto scritto come per il definitivo, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il riferimento ad elementi esterni, ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può anche essere incompleta o mancare del tutto, purché l'intervenuta convergenza delle volontà sia anche "aliunde" o "per relationem", logicamente ricostruibile (Nella specie, in applicazione del principio, la S.C. ha cassato la decisione di merito, che aveva negato valore di contratto preliminare ad un "impegno di rogito", sottoscritto dalle parti davanti al giudice di pace, nonostante esso contenesse le puntuali indicazioni dell'immobile da trasferire e ne determinasse il prezzo tramite rinvio alla stima di un consulente tecnico d'ufficio).

Cassazione civile , sez. II , 27/11/2019 , n. 30984

La nullità *ex art. 164, comma 1, d.lg. n. 42 del 2004*, prevista per il caso di vendita di un bene culturale in difetto dell'autorizzazione di cui all' art. 56 del medesimo d.lg., è relativa - unico legittimato a farla valere essendo il Ministero competente al rilascio di detta autorizzazione - e non concerne i contratti preliminari che riguardino la compravendita tali beni, per la cui stipulazione non è prevista alcuna sanzione (nel caso di specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto nullo, per contrarietà a norme imperative, un contratto preliminare di compravendita di bene sottoposto a vincolo storico ed architettonico in assenza della prescritta autorizzazione ministeriale, evidenziando altresì come la procedura di vincolo del complesso era stata avviata solo nel corso del giudizio di secondo grado e non sussisteva al momento della sottoscrizione dei preliminari).

Cassazione civile , Sez. U - , Sentenza n. 8230 del 22/03/2019

Le nullità previste dall' art. 40 della l. n. 47 del 1985 e dall' art. 46 t.u. edilizia risultano comminate per specifici atti ad effetti reali *inter vivos*, e non per gli atti ad effetti obbligatori, ai quali pertanto le suddette nullità non si applicano.

Cassazione civile , sez. II , 07/03/2019 , n. 6685

La sanzione della nullità prevista dall' art. 40 della l. n. 47 del 1985 per i negozi relativi a immobili privi della necessaria concessione edificatoria trova applicazione ai soli contratti con effetti traslativi e non anche a quelli con efficacia obbligatoria, quale il preliminare di vendita, non soltanto in ragione del tenore letterale della norma, ma anche perché la dichiarazione di cui all' art. 40 , comma 2, della medesima legge, in caso di immobili edificati anteriormente all'1 settembre 1967, o il rilascio della concessione in sanatoria possono intervenire successivamente al contratto preliminare: laddove ciò si verifichi, rimane esclusa anche la nullità del contratto definitivo di vendita successivamente concluso, e può essere pronunciata la sentenza *ex art. 2932 c.c.*.

Sez. 2, Sentenza n. 18752 del 23/09/2016

La rescissione del contratto preliminare che non sia stata fatta valere in via di azione nel termine di un anno dalla sua conclusione, può essere chiesta in via riconvenzionale dal venditore nel giudizio promosso dall'acquirente con la domanda di esecuzione specifica, poiché il pregiudizio derivante dallo squilibrio delle prestazioni, potenziale nel contratto preliminare, diviene attuale solo quando la parte che vi ha interesse chiede che sia concluso alle stesse condizioni il contratto definitivo.

Gli effetti

Sez. 2 - , Sentenza n. 7180 del 22/03/2018

Il contratto preliminare è fonte di obbligazione al pari di ogni altro contratto e il suo particolare oggetto, cioè l'obbligo di concludere il contratto definitivo, non esclude che l'inattività delle parti - protratta per oltre dieci anni dalla scadenza del termine, sia pur non essenziale, ivi fissato - determini, a norma degli artt. 2934, 2935 e 2946 c.c., l'estinzione per prescrizione del diritto medesimo, salvi gli effetti di eventuali atti interruttivi.

Consegna anticipata del bene promesso in vendita

Cassazione civile , sez. un. , 27/03/2008 , n. 7930

Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto la relazione instaurata dal promissario acquirente con la cosa è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile ad usucapionem, salvo la dimostrazione di un'intervenuta *interversio possessionis* nei modi previsti dall'art. 1141 c.c.

Cassazione civile, sez. II , 27/05/2020 , n. 9953

In tema di contratto preliminare, la consegna dell'immobile effettuata prima della stipula del definitivo non determina la decorrenza del termine di decadenza per opporre i vizi noti, né comunque di quello di prescrizione, presupponendo l'onere della tempestiva denuncia l'avvenuto trasferimento del diritto. Pertanto **il promissario acquirente, anticipatamente immesso nella disponibilità materiale di un bene che posteriormente alla consegna si riveli affetto da vizi può chiedere l'adempimento in forma specifica dell'obbligazione a contrarre assunta con il preliminare ai sensi dell'art. 2932 c.c. , e contemporaneamente agire con l'azione *quantum minoris* per la diminuzione del prezzo, senza che gli si possa opporre la decadenza o la prescrizione.**

Sez. 2, Sentenza n. 5211 del 16/03/2016

Nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si realizza un'anticipazione degli effetti traslativi, fondandosi la disponibilità conseguita dal promissario acquirente sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori, sicché la relazione del promissario acquirente con la cosa è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile ad usucapionem ove non sia dimostrata una "*interversio possessionis*" nei modi previsti dall'art. 1141 c.c.

Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 11605 del 14/05/2018

Nel contratto preliminare di compravendita ad esecuzione anticipata, il promittente venditore ha diritto agli interessi compensativi ex art. 1499 c.c. esclusivamente per il periodo successivo alla data prevista per la stipulazione del definitivo, ancorché il promittente acquirente abbia ritardato il pagamento del saldo per causa a lui non imputabile o avvalendosi dell'eccezione di inadempimento, e non pure per il periodo intercorrente tra la data della consegna anticipata del bene e quella della stipulazione del definitivo.

L'inadempimento del contratto preliminare

I. L'inadempimento del promittente venditore

Cassazione civile sez. un., 27/02/1985, n.1720

Con riguardo al preliminare di vendita di edificio da costruire, **nel caso in cui l'edificio venga realizzato con vizi o difformità che** non lo rendano oggettivamente diverso, per struttura e funzione, rispetto a quello pattuito, ma **incidano soltanto sul suo valore, ovvero su secondarie modalità di godimento, deve ritenersi che il promissario acquirente,** a fronte dell'inadempimento del promittente venditore, non resti soggetto alla sola alternativa della risoluzione del contratto o dell'accettazione senza riserve della cosa viziata o difforme, ma possa esperire l'azione di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo, a norma dell'art. 2932 c.c., chiedendo, contestualmente e cumulativamente, la riduzione del prezzo, tenuto conto che il particolare rimedio offerto dal citato art. 2932 c.c. non esaurisce la tutela della parte adempiente, secondo i principi generali dei contratti a prestazioni corrispettive, e che **una pronuncia del giudice, che tenga luogo del contratto non concluso, fissando un prezzo inferiore a quello pattuito con il preliminare, configura un legittimo intervento riequilibrativo delle contrapposte prestazioni,** rivolto ad assicurare che l'interesse del promissario alla sostanziale conservazione degli impegni assunti non sia eluso da fatti ascrivibili al promittente.

Cassazione civile, sez. VI , 05/06/2020 , n. 10665

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, la **mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di abitabilità** (o agibilità) **ovvero l'insussistenza delle condizioni perché tale certificato venga rilasciato**, non incidono sul piano della validità del contratto, ma **integrano un 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, salvo che quest'ultimo non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o comunque esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza.

Sez. 2, Sentenza n. 23162 del 11/10/2013

In ipotesi di preliminare di vendita di un appartamento, la presenza di vizi dell'immobile, consegnato prima della stipula dell'atto definitivo, abilita il promissario acquirente, senza che sia tenuto al rispetto del termine di decadenza di cui all'art. 1495 cod. civ., ad opporre l'*exceptio inadimpleti contractus* al promittente venditore, che gli chieda di aderire alla stipulazione del contratto definitivo e di pagare contestualmente il saldo del prezzo, ovvero a domandare, in via alternativa, la risoluzione del preliminare per inadempimento, o la condanna del medesimo promittente venditore ad eliminare a proprie spese i vizi della cosa.

Il rifiuto di stipulare il contratto definitivo opposto dal promissario acquirente nell'esercizio dell'exceptio di cui all'art. 1460 c.c.

Cassazione civile , sez. II , 30/01/2020 , n. 2196

Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un **immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia**, pur se il mancato rilascio dipenda da inerzia del Comune - nei cui confronti, peraltro, è obbligato ad attivarsi il promittente venditore - è giustificato, ancorché si tratti di fenomeno occorso anteriormente all'entrata in vigore della l. n. 47 del 1985 , poiché i predetti certificati sono essenziali, avendo l'acquirente interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale nonché a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto e, cioè, la fruibilità e la commerciabilità del bene.

Cassazione civile , sez. II , 12/12/2019 , n. 32694

In tema di preliminare di vendita, la **provenienza del bene da donazione**, anche se non comporta per sé stessa un pericolo concreto e attuale di perdita del bene tale da abilitare il promissario ad avvalersi del rimedio dell'art. 1481 c.c., è comunque circostanza influente sulla sicurezza, la stabilità e le potenzialità dell'acquisto programmato con il preliminare. In quanto tale, essa **non può essere taciuta dal promittente venditore, pena la possibilità che il promissario acquirente, ignaro della provenienza, rifiuti la stipula del contratto definitivo, avvalendosi del rimedio generale previsto dell' art. 1460 c.c. , se ne ricorrono gli estremi.**

Il promissario acquirente al quale sia stata taciuta la provenienza del bene da donazione è abilitato a rifiutare la stipula del contratto definitivo, ai sensi dell' art. 1481 c.c. , solo dopo la morte del donante, quando diviene attuale il diritto del legittimario. La valutazione della concretezza di tale rischio non può,

inoltre, prescindere da una indagine sulla consistenza del patrimonio ereditario in relazione al numero e qualità dei legittimari, al numero e all'ordine cronologico delle donazioni, alla consistenza del patrimonio del donatario e alle garanzie da questo prestate e alla circostanza che il legittimario abbia in qualche modo fatto capire che intende agire in riduzione contro la specifica donazione costituente il titolo di provenienza e sia nelle condizioni giuridiche per farlo.

Cassazione civile , sez. II , 29/11/2019 , n. 31314

Il promissario acquirente può, in **applicazione analogica dell' art. 1481 c.c.**, rifiutarsi di addivenire alla stipula del definitivo qualora sussista un **pericolo concreto ed attuale di evizione del bene promesso, anche se tale pericolo non sia stato determinato da colpa del promittente venditore**, essendo l'estremo della colpevolezza necessario unicamente per la responsabilità da inadempimento.

Le conseguenze dell'inadempimento del contratto preliminare

I. Il diritto al risarcimento dei danni

Cassazione civile , sez. VI , 02/10/2020 , n. 20989

Il contratto preliminare, avendo superato lo stadio precontrattuale, costituisce un **accordo perfettamente compiuto**, benché proteso alla stipulazione di un ulteriore contratto, quello definitivo, con la conseguenza che **allo stesso preliminare non è applicabile l' art. 1337 c.c.** (nella specie, la S.C. ha ritenuto esente da critiche la sentenza che non aveva limitato al mero interesse negativo il danno risarcibile in favore del promittente locatore, ma aveva impiegato quale parametro di riferimento l'utilità perduta dal medesimo in seguito alla mancata conclusione del contratto definitivo, individuata nel canone di locazione che sarebbe stato corrisposto per un periodo di sei mesi, lasso di tempo considerato utile per il reperimento di un nuovo conduttore sul mercato).

Sez. 2, Sentenza n. 7545 del 15/04/2016

Ove alla stipulazione del contratto preliminare non segua la conclusione del definitivo, la parte non inadempiente (nella specie, il promittente alienante) può agire nei confronti di quella inadempiente (nella specie, il promissario acquirente) facendone valere esclusivamente la responsabilità contrattuale da inadempimento di un'obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale e non anche, in via alternativa, la responsabilità precontrattuale da supposta malafede durante le trattative, giacché queste ultime, cristallizzate con la stipula del preliminare, perdono ogni autonoma rilevanza, convergendo nella nuova struttura contrattuale che rappresenta la sola fonte di responsabilità risarcitoria.

Cassazione civile sez. un., 25/07/1994, n.6938

Il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita di un bene immobile, imputabile al promittente venditore, consiste nella differenza tra il valore commerciale del bene medesimo al momento della proposizione della domanda di risoluzione del contratto (cioè, al tempo in cui l'inadempimento è diventato definitivo) ed il prezzo pattuito. Tale differenza va rivalutata al tempo della liquidazione dell'indicato danno, per compensare gli effetti della svalutazione monetaria intervenuta nelle more del giudizio; mentre non va rivalutato il prezzo eventualmente pagato dal promittente acquirente, essendo questo tempestivamente entrato nel patrimonio del promittente venditore.

Sez. 2 - , Ordinanza n. 28375 del 28/11/2017

Il risarcimento del danno dovuto al promissario acquirente per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita di un bene immobile, imputabile al promittente venditore, consiste nella differenza tra il valore commerciale del bene, da determinarsi con riferimento al momento della proposizione della domanda, ed il prezzo pattuito, tenendo conto della rivalutazione dell'importo previsto in contratto solo nell'ipotesi in cui il prezzo sia stato pagato (nella specie la sentenza impugnata è stata cassata perché, ai fini della determinazione del danno, si era proceduto alla rivalutazione monetaria anche se il prezzo era stato tempestivamente corrisposto al promittente venditore).

Sez. 3, Sentenza n. 22979 del 11/11/2015

In materia di contratto preliminare, il risarcimento del danno, imputabile al promittente venditore per la mancata stipulazione del contratto definitivo di vendita di un bene immobile, si liquida nella misura pari alla differenza tra il valore commerciale del bene medesimo, al momento in cui l'inadempimento è divenuto definitivo, ed il prezzo pattuito.

Sez. 2, Sentenza n. 21438 del 19/09/2013

Allorché il promittente venditore, in presenza dell'inadempimento del promissario acquirente, abbia domandato la risoluzione del preliminare e non l'esecuzione in forma specifica di esso, il pregiudizio subito dal primo, consistente nelle spese ed imposte correlate al possesso del bene rimasto nella sua disponibilità, non è, ex art. 1223 cod. civ., conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento del secondo, atteggiandosi lo stesso non a causa giuridica, quanto a mera occasione del preteso danno di cui si chiede il risarcimento.

II. Recesso dal contratto preliminare e risoluzione per inadempimento

Cassazione civile , sez. VI , 16/10/2020 , n. 22429

In tema di contratto preliminare, qualora una delle parti si sia impegnata ad assicurare un determinato risultato è legittimo il recesso dell'altra parte, a prescindere dalla mancanza di colpa in chi abbia promesso il risultato non raggiunto, trattandosi di garanzia che opera per il fatto oggettivo: è conseguentemente legittimo ed efficace l'atto di recesso da un contratto preliminare di quote di una società posto in essere da parte della promissaria cessionaria, a fronte della riscontrata mancata realizzazione del risultato garantito dalla promittente cedente (nel caso di specie, il conseguimento, da parte della società la cui cessione costituiva oggetto del contratto preliminare, della titolarità della maggioranza delle quote di un'altra società).

Cassazione civile , Sez. 2 - , Ordinanza n. 20961 del 08/09/2017

Il promissario acquirente di un immobile, garantito libero da ipoteche ma in realtà da esse gravato, può legittimamente rifiutare di stipulare il contratto definitivo finché tali formalità pregiudizievoli non siano cancellate dal promittente venditore e, al riguardo, ha la facoltà e non l'obbligo, ex art. 1482, comma 1, c.c. (applicabile al contratto preliminare), di chiedere al giudice la fissazione a quest'ultimo di un termine per la liberazione dal vincolo; ove, tuttavia, il promissario acquirente comunichi al promittente venditore, in presenza di un inadempimento grave di costui ed allo stesso imputabile, il proprio recesso dal contratto, quest'ultimo non può, per effetto dell'art. 1453, comma 2, c.c., attivarsi per ottenere la cancellazione della garanzia.

Cassazione civile , sez. II , 22/02/2019 , n. 5336

Nel caso di contratto **preliminare di vendita di bene gravato da usufrutto**, qualora nel termine pattuito il promittente venditore non sia stato in grado di procurare l'acquisto della piena proprietà del detto bene il promittente compratore che non abbia avuto conoscenza, al momento della conclusione del contratto, che la cosa era gravata da usufrutto, può ex art. 1489 c.c. domandare, oltre alla riduzione del prezzo, la risoluzione del contratto, la quale può essere pronunciata, anche se il titolare del diritto di godimento o il beneficiario dell'onere o della limitazione non abbiano ancora fatto valere alcuna pretesa sulla res, ove si accerti, ai sensi dell' art. 1480 c.c. , che il compratore non avrebbe acquistato la cosa gravata dall'onere.

III. La domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.

III.1. Condizioni di proponibilità dell'azione

Cassazione civile , sez. II , 28/08/2020 , n. 18043

Allorché un contratto preliminare abbia ad oggetto la **divisione di edifici e terreni**, è preclusa al giudice, investito della domanda ex art. 2932 c.c., **la possibilità di disporre lo scioglimento della comunione in**

assenza, rispettivamente, della dichiarazione degli estremi del permesso di costruire relativo agli edifici e del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni, trattandosi di condizioni dell'azione, la cui mancanza è rilevabile d'ufficio.

Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1505 del 22/01/2018

In assenza della dichiarazione, nel contratto preliminare o in un atto successivamente prodotto in giudizio, degli estremi della concessione edilizia, ed in mancanza di allegazione della domanda di concessione in sanatoria, con gli estremi del versamento delle prime due rate della relativa oblazione, il giudice non può pronunciare la sentenza di trasferimento coattivo di diritti reali su edifici o loro parti, prevista dall'art. 2932 c.c., perché l'art. 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, che richiede le predette dichiarazioni o allegazioni, a pena di nullità, per la stipulazione degli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali (che non siano di servitù o di garanzia) relativi ad edifici o loro parti, indirettamente influisce anche sui presupposti necessari per la pronuncia della sentenza di cui all'art. 2932 c.c., che, avendo funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non può realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti o un effetto che, comunque, eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti; il limite predetto non può essere superato dalla astratta possibilità della successiva sanatoria della nullità, prevista, per i contratti, dall'art. 40, comma 4, della legge n. 47 del 1985 (che espressamente consente la successiva "conferma", con effetto sanante, del negozio viziato) attesa l'evidente incompatibilità tra l'istituto della conferma dell'atto nullo, previsto dalla predetta disposizione, e le peculiari caratteristiche della sentenza e l'autorità del giudicato che questa è destinata ad acquistare.

Cassazione civile, sez. II, 02/09/2020, n. 18195

La compravendita di un terreno su cui insistano delle costruzioni comporta il trasferimento, a titolo negoziale, anche dei fabbricati, ancorché non menzionati espressamente nell'atto, salvo che il venditore, contestualmente alla cessione, riservi a sé stesso od altri la proprietà di tali manufatti. Ne consegue che, ove le parti concludano un contratto **preliminare di compravendita di un terreno sul quale insistano degli edifici** di cui - come nella specie - non sia, tuttavia, fatta menzione nel contratto medesimo, cionondimeno **il giudice, adito ex art. 2932 c.c., non può emanare sentenza di trasferimento coattivo in assenza, non solo, del certificato di destinazione urbanistica del terreno, ma anche della dichiarazione, contenuta nel preliminare o successivamente prodotta in giudizio, sugli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria**, che costituiscono requisiti richiesti a pena di nullità dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 ed integrano, altresì, una condizione dell'azione.

Cassazione civile, sez. II, 27/08/2019, n. 21721

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare di compravendita su di un immobile e su un terreno, è preclusa al giudice la possibilità di disporre il trasferimento coattivo della proprietà (o di altri diritti reali) in assenza, rispettivamente, della dichiarazione degli estremi della concessione edilizia relativa all'immobile e del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno, trattandosi di condizioni dell'azione, la cui mancanza è rilevabile d'ufficio.

Cassazione civile, sez. II, 06/09/2019, n. 22343

Ove l'efficacia del contratto preliminare sia stata sottoposta a condizione sospensiva (ovvero a termine), **il giudice**, adito ai sensi dell'art. 2932 c.c., **non può** - diversamente dal caso in cui manchi il consenso al trasferimento di un bene, in presenza di un contratto pienamente efficace nel momento in cui la vicenda viene portata innanzi al giudice - **disporre, mediante sentenza avente natura costitutiva, il trasferimento del diritto sul bene promesso**, non potendo l'aspettativa della parte nel diritto anelato essere mutata prima del tempo, così frustrando la volontà negoziale, a meno che l'avvenimento dedotto in condizione, insussistente al momento della proposizione della domanda, risulti essersi verificato al momento della decisione.

Sez. 2 - , Sentenza n. 9314 del 11/04/2017

L'esperimento dell'azione diretta ad ottenere, giusta l'art. 2932 c.c., una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso non è condizionato ad una preventiva costituzione in mora dell'obbligato a concludere il contratto, dovendosi l'interesse alla sua proposizione stabilire solo in base ad una situazione obiettiva di inadempimento, né il suo accoglimento è subordinato alla presentazione di un'offerta formale della controprestazione, ex artt. 1208 e 1209 c.c., essendo idonea anche la sola manifestazione di volontà del promissario acquirente, contenuta nell'atto di citazione, di corrispondere il residuo prezzo.

Sez. 2 - , Sentenza n. 9314 del 11/04/2017

In tema di esecuzione specifica di un contratto preliminare, il mutamento della destinazione urbanistica del terreno promesso in vendita (nella specie, da agricola ad edificatoria e residenziale), incidendo unicamente, senza mutarne la natura, sulla attitudine del bene ad una diversa utilizzazione o sfruttamento e, quindi, sulla utilità che da esso intende trarre il futuro proprietario, non costituisce ostacolo alla pronuncia ex art. 2932 c.c., a meno che non sia il promissario acquirente a dolersi della modifica.

Sez. 2, Sentenza n. 23683 del 19/11/2015

In tema di preliminare di vendita immobiliare, la sopravvenienza di un'iscrizione ipotecaria sul bene non impedisce al promissario di esercitare l'azione ex art. 2932 c.c., potendo egli, in tal caso, sospendere il pagamento del prezzo e chiedere che la sentenza fissi condizioni e modalità di versamento idonee per un acquisto libero da vincoli e garantito da evizione.

Cassazione civile , sez. II , 07/03/2019 , n. 6684

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo ex art. 40 della l. n. 47 del 1985, attestante che l'opera è stata realizzata in data anteriore al 2 settembre 1967, non costituisce un presupposto della domanda, bensì una condizione dell'azione, che può intervenire anche in corso di causa e altresì nel corso del giudizio d'appello, purché prima della relativa decisione. Ne consegue che l'allegazione e la documentazione della sua esistenza è sottratta alle preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti e la carenza del relativo documento è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio.

Cassazione civile , sez. un. , 11/11/2009 , n. 23825

Nel caso in cui il promittente alienante, resosi inadempiente, si rifiuti di produrre i documenti attestanti la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero di rendere la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, deve essere consentito al promissario acquirente di provvedere a tale produzione o di rendere detta dichiarazione al fine di ottenere la sentenza ex art. 2932 c.c., l'esigenza di tutelare quest'ultimo dovendo prevalere sulla esigenza di perseguire l'interesse pubblico di lotta all'abusivismo, che in queste ipotesi in concreto non sussiste, dal momento che nessuna irregolarità urbanistica inficia l'immobile oggetto del preliminare di compravendita.

L'offerta della prestazione

Cassazione civile Sez. 2 - , Ordinanza n. 24339 del 16/10/2017

Ove le parti abbiano previsto il pagamento del prezzo o (come nella specie) del relativo saldo contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo, l'offerta della prestazione, richiesta dall'art. 2932, comma 2, c.c., può ritenersi implicita nella domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, considerato che la produzione degli effetti traslativi della sentenza di accoglimento, sostitutiva del contratto definitivo non concluso, deve essere necessariamente condizionata dal giudice all'adempimento della controprestazione.

Sez. 2 - , Sentenza n. 14372 del 05/06/2018

Se le parti di un preliminare di vendita immobiliare hanno convenuto che il pagamento del prezzo debba essere effettuato alla stipulazione del definitivo, il requisito dell'offerta di cui all'art. 2932, comma 2, c.c. è da ritenersi soddisfatto con la proposizione della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre, perché in essa necessariamente implicito; in tale ipotesi, deve senz'altro essere emessa la sentenza produttrice degli effetti del contratto non concluso ed il pagamento del prezzo va imposto come condizione per il verificarsi dell'effetto traslativo derivante dalla pronuncia del giudice.

Sez. 2 - , Sentenza n. 27342 del 29/10/2018

In tema di contratto preliminare, ai fini dell'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. è sufficiente la semplice offerta non formale di esecuzione della prestazione in qualsiasi forma idonea a manifestare la relativa volontà soltanto se le parti abbiano previsto il versamento del prezzo o del residuo dello stesso contestualmente alla stipula del contratto definitivo. Se, invece, il detto versamento deve

precedere la conclusione del contratto definitivo, la parte è obbligata, alla scadenza del termine pattuito, anche se non coincidente con quella concordata per la stipulazione del contratto definitivo, al pagamento, da eseguirsi nel domicilio del creditore o da offrirsi formalmente nei modi previsti dalla legge, non sussistendo, in tale ipotesi, nessuna ragione che giustifichi la sufficienza dell'offerta informale; in caso contrario, colui che è tenuto al pagamento è da considerarsi inadempiente e non può ottenere il trasferimento del diritto, ove la controparte sollevi l'eccezione di cui all'art. 1460 c.c.

Sez. 2 - , Sentenza n. 22997 del 26/09/2018

Il promissario acquirente che, a norma dell'art 2932 c.c., chiede l'esecuzione specifica di un contratto preliminare di vendita è tenuto ad eseguire la prestazione a suo carico o a farne offerta nei modi di legge se tale prestazione sia già esigibile al momento della domanda giudiziale (o entro il termine convenzionalmente pattuito), mentre non è tenuto a pagare il prezzo quando, in virtù delle obbligazioni nascenti dal preliminare, il pagamento dello stesso (o della parte residua) così come l'assolvimento delle altre eventuali condizioni cui si sia obbligato risultino dovute all'atto della stipulazione del contratto definitivo, sicché, in tale evenienza, solo con il passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica sorge l'obbligo, anche per l'eventuale successivo mancato saldo del prezzo, al quale è subordinato l'effetto traslativo della proprietà. Ne consegue che è illegittima l'imposizione, con la sentenza emessa ex art. 2932 c.c., di un termine per l'assolvimento delle condizioni alle quali risulta subordinato l'effetto traslativo che debba decorrere anticipatamente rispetto al passaggio in giudicato della pronuncia costitutiva (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, accogliendo la domanda dei promissari acquirenti, aveva subordinato il trasferimento della proprietà al pagamento del residuo corrispettivo e degli accessori entro centoventi giorni dalla pubblicazione della sentenza, anziché dal passaggio in giudicato della medesima).

Sez. 2, Sentenza n. 10605 del 23/05/2016

Il promissario acquirente che, a norma dell'art 2932 c.c., chiede l'esecuzione specifica di un contratto preliminare di vendita è tenuto ad eseguire la prestazione a suo carico o a farne offerta nei modi di legge se tale prestazione sia già esigibile al momento della domanda giudiziale, mentre non è tenuto a pagare il prezzo quando, in virtù delle obbligazioni nascenti dal preliminare, il pagamento dello stesso (o della parte residua) risulti dovuto all'atto della stipulazione del contratto definitivo, sicché, in tale evenienza, solo con il passaggio in giudicato della sentenza costitutiva di accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica sorge l'obbligazione, e l'eventuale successivo mancato saldo del prezzo, al quale è subordinato l'effetto traslativo della proprietà, rende applicabile l'istituto della risoluzione per inadempimento ma non la condizione risolutiva ex art. 1353 c.c.

Contenuto della sentenza

Sez. 3, Sentenza n. 25725 del 05/12/2014

Il giudice, nel pronunciare la sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., non deve limitarsi ad una meccanica trasposizione di esso, poiché è tenuto ad accertare l'effettiva volontà delle parti in ordine all'esatta identificazione dell'oggetto, che, se non esattamente individuato, deve essere individuabile anche con elementi acquisiti "aliunde" a mezzo di atti e documenti collegati a quello oggetto di valutazione (Nella specie la S.C. ha ritenuto corretta la sentenza di merito che era pervenuta alla esatta individuazione dei beni oggetto del preliminare attraverso il "riferimento alla quota ereditaria di comproprietà degli immobili identificata "per relationem" rispetto all'asse ereditario").

Sez. 6 - 2, Sentenza n. 18467 del 01/09/2014

In tema di contratto preliminare, la sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., sostituendosi al contratto definitivo di cui sia mancata la spontanea conclusione, si limita, di regola, a surrogarne gli effetti, senza che la funzione costitutiva di essa implichi alcun accertamento circa la successiva attuazione del vincolo in senso conforme al pattuito, salvo che ciò sia stato oggetto di un'apposita pronuncia ovvero si tratti di contratto definitivo cosiddetto autoesecutivo, il quale non richiede l'adempimento di nessuna obbligazione.

Effetti della sentenza

Sez. 2 - , Sentenza n. 4939 del 27/02/2017

La parte non inadempiente del contratto preliminare di compravendita che abbia proposto la domanda ex art. 2932 c.c., in caso di sopravvenuta ineseguitabilità di parte della prestazione promessa, può limitare la sua pretesa alla porzione residua del bene, purché questo non debba considerarsi, a motivo della sua riduzione, diverso da quello pattuito in contratto ed abbia conservato perciò la sua struttura e la sua funzione, con corrispondente diritto alla riduzione del prezzo ex art. 1464 c.c.

Cassazione civile Sez. 2 - , Ordinanza n. 26364 del 07/11/2017

Nell' ipotesi in cui la pronuncia emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. imponga all'acquirente di versare il prezzo della compravendita, l'obbligo diviene attuale al momento del passaggio in giudicato della sentenza che trasferisce il bene o allo spirare del termine ulteriore da essa eventualmente stabilito, sicché il ritardo nel pagamento, ove qualificabile come grave, può essere causa della risoluzione del rapporto sorto con la sentenza sostitutiva del negozio non concluso, non essendo a tal fine necessario che il creditore chieda al giudice la fissazione, ai sensi dell'art. 1183 c.c., del termine per l'adempimento oppure costituisca in mora il debitore.

Cassazione civile Sez. 2 - , Sentenza n. 20226 del 31/07/2018

Nel rapporto giuridico che si costituisce per effetto della sentenza di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare di compravendita, il pagamento del prezzo ancora dovuto (dal promissario acquirente), pur conservando la sua originaria natura di prestazione essenziale del compratore, assume anche il valore e la funzione di una condizione sospensiva dell'effetto traslativo, destinata ad avverarsi, nel caso di adempimento, o a divenire irrealizzabile, precludendo l'effetto condizionato, nell'ipotesi di omesso pagamento nel termine fissato dalla sentenza o, in mancanza, nel congruo lasso di tempo necessario perché la mora del promissario compratore assuma i caratteri dell'inadempimento di non scarsa importanza per il creditore, rendendo non più possibile l'adempimento tardivo contro la volontà di quest'ultimo.

Cassazione civile sez. un., 22/02/2010, n.4059

L'esecutività provvisoria, ex art. 282 c.p.c., della sentenza costitutiva emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c., è limitata ai capi della decisione che sono compatibili con la produzione dell'effetto costitutivo in un momento successivo, e non si estende a quelli che si collocano in rapporto di stretta sinallagmaticità con i capi costitutivi relativi alle modificazione giuridica sostanziale. Essa, pertanto, non può essere riconosciuta al capo decisorio relativo al trasferimento dell'immobile contenuto nella sentenza di primo grado, né alla condanna implicita al rilascio dell'immobile in danno del promittente venditore, poiché l'effetto traslativo della proprietà del bene scaturente dalla stessa sentenza si produce solo dal momento del passaggio in giudicato, con la contemporanea acquisizione dell'immobile al patrimonio del promissario acquirente destinatario della pronuncia.

Preliminare di compravendita relativo di un bene in comunione

Cassazione civile sez. un., 08/07/1993, n.7481

La promessa di vendita di un bene in comunione è, di norma, considerata dalle parti attinente al bene medesimo come un unicum inscindibile e non come somma delle singole quote che fanno capo ai singoli comproprietari, di guisa che questi ultimi - salvo che l'unico documento predisposto per il detto negozio venga redatto in modo tale da farne risultare la volontà di scomposizione in più contratti preliminari in base ai quali ognuno dei comproprietari si impegna esclusivamente a vendere la propria quota al promissario acquirente, con esclusione di forme di collegamento negoziale o di previsione di condizioni idonee a rimuovere la reciproca insensibilità dei contratti stessi all'inadempimento di uno di essi - costituiscono un'unica parte complessa e le loro dichiarazioni di voler vendere si fondono in un'unica volontà negoziale. Ne consegue che, quando una di tali dichiarazioni manchi (o sia invalida), non si forma (o si forma invalidamente) la volontà di una delle parti del contratto preliminare, escludendosi, pertanto, in toto la possibilità del promissario acquirente di ottenere la sentenza costitutiva di cui all'art. 2932 c.c. nei confronti dei soli comproprietari promittenti, sull'assunto di una mera inefficacia del contratto stesso rispetto a quelli rimasti estranei.

Cassazione civile sez. un., 14/04/1999, n.239

Qualora sia intervenuto un preliminare di vendita di immobile indiviso ed il bene sia stato considerato dalle parti come un unicum inscindibile e non con riferimento alle singole quote facenti capo a ciascuno dei comproprietari, ove uno di costoro successivamente fallisca ed intervenga, poi, la dichiarazione di scioglimento del contratto da parte del curatore ex art. 72, comma 4, l. fall., resta preclusa al promissario compratore la possibilità di ottenere la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. nei confronti degli altri comproprietari promittenti venditori rimasti in bonis, sia pure limitatamente alle loro quote, poiché la dichiarazione di scioglimento del contratto determina il venir meno "ab origine" e con effetti retroattivi della volontà negoziale manifestata dal promittente fallito e, dunque, di un elemento essenziale della volontà negoziale unitaria manifestata dai promittenti, verificandosi, pertanto, una situazione simile a quella - che parimenti impedisce la pronuncia della sentenza ex art. 2932 - della inesistenza o invalidità originaria della manifestazione di volontà di uno dei soggetti integranti la parte complessa promissaria venditrice e, quindi, l'unitaria volontà di tale parte.

Cassazione civile , sez. II , 18/02/2020 , n. 4013

Nel prescrive di **vendita di bene indiviso considerato quale *unicum***, la prestazione dei promittenti venditori ha natura indivisibile, poiché **ciascun promittente venditore non solo si obbliga a prestare il consenso per il trasferimento della sua quota, ma promette anche il fatto altrui e, cioè, il consenso degli altri, attesa l'unitarietà della prestazione** (nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva condannato uno dei promittenti venditori alla restituzione, in favore del promissario acquirente, del doppio della caparra, nonostante l'inadempimento all'obbligo di prestare il consenso fosse ascrivibile all'altro comproprietario).

Cassazione civile , sez. VI , 21/02/2019 , n. 5125

La promessa di vendita di un bene oggetto di comunione (considerato dalle parti come un *unicum* inscindibile) ha, come suo contenuto, un'obbligazione indivisibile, così che l'adempimento e l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre ex art. 2932 c.c. devono essere richiesti nei confronti di tutti i promittenti venditori, configurandosi, nella specie, un'ipotesi di litisconsorzio necessario, attesa l'impossibilità che gli effetti del contratto non concluso si producano nei riguardi di alcuni soltanto dei soggetti del preliminare.

Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 21938 del 10/09/2018

In tema di preliminare di vendita di un bene immobile concluso da uno solo dei comproprietari *pro indiviso*, si deve escludere la facoltà del promissario acquirente di richiedere ex art. 2932 c.c. il trasferimento coattivo limitatamente alla quota appartenente allo stipulante, non essendo consentito, in via giudiziale, costituire un rapporto giuridico diverso da quello voluto dalle parti con il preliminare poiché l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto è ammessa, ai sensi dell'art. 2932, comma 1, c.c., solo "qualora sia possibile".

Sez. 6 - 2, Decreto n. 1866 del 02/02/2015

In tema di contratto preliminare di vendita di un bene oggetto di proprietà indivisa, qualora uno dei promittenti venditori sia stato dichiarato fallito anteriormente alla stipula del preliminare (nella specie, di compravendita immobiliare) la relativa dichiarazione di volontà è invalida, sicché va escluso che l'accordo si sia concluso, ovvero che il promissario acquirente possa agire ex art. 2932 c.c. nei confronti dei restanti promittenti, in quanto, in mancanza di prova contraria, le singole manifestazioni di volontà dei contraenti non hanno specifica autonomia perché destinate a fondersi in un'unica dichiarazione negoziale sul presupposto che il bene costituisca un "unicum" inscindibile.

Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 21286 del 08/10/2014

In caso di preliminare di vendita di un bene immobile, concluso da uno solo dei comproprietari *pro indiviso*, si deve escludere la facoltà del promissario acquirente di richiedere ex art. 2932 c.c. il trasferimento coattivo, limitatamente alla quota appartenente allo stipulante, non essendo consentito, in via giudiziale, costituire un rapporto giuridico diverso da quello voluto dalle parti con il preliminare, in quanto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto è ammessa, ex art. 2932, primo comma, c.c., solo "qualora sia possibile".

Sez. 1, Sentenza n. 12462 del 16/06/2016

Qualora un contratto preliminare abbia ad oggetto un bene da acquistarsi in comunione, si deve presumere, salvo che risulti il contrario, che le parti lo abbiano considerato un *unicum* inscindibile. Ne consegue che la scelta del curatore del fallimento del promissario coacquirente di scioglimento dal rapporto ex art. 72 l. fall. determina la caducazione complessiva del vincolo contrattuale e preclude al promittente venditore la possibilità di esercitare l'azione di esecuzione in forma specifica nei confronti degli altri.

Sez. 2, Sentenza n. 5776 del 12/03/2014

La "parte negoziale", quale entità soggettiva di imputazione delle posizioni attive e passive nascenti dal contratto, è insensibile alle proprie mutazioni interne, sicché, qualora un promissario acquirente receda dal preliminare di compravendita, l'altro può pretendere la stipula del definitivo e agire ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., facendosi carico dell'intero prezzo.

Preliminare di vendita di cosa altrui

Cassazione civile , sez. II , 16/01/2020 , n. 787

L' art. 1479, comma 1, c.c. non è applicabile al contratto preliminare di vendita perché, indipendentemente dalla conoscenza da parte del promissario compratore dell'altruità del bene, fino alla scadenza del termine per stipulare il contratto definitivo il promittente venditore può adempiere all'obbligo di procurargliene l'acquisto. Seppure ignaro dell'altruità della cosa, il promissario acquirente non quindi può chiedere la risoluzione del contratto prima della scadenza del termine; per converso, egli non è inadempiente se, giunto a scadenza il termine previsto per la stipula del contratto definitivo, si rifiuta di concluderlo in considerazione del fatto che il promittente venditore non è ancora divenuto proprietario del bene. Ne discende che quest'ultimo non può, a fronte di tale legittimo rifiuto, avvalersi della clausola risolutiva espressa eventualmente pattuita per il caso di inutile decorso del termine, mancando l'essenziale condizione dell'inadempimento del promissario.

Cassazione civile , sez. un. , 18/05/2006 , n. 11624

Il promittente venditore di un bene altrui può validamente adempiere la propria obbligazione procurando al promissario acquirente l'acquisto del bene promesso direttamente dal proprietario, anche nel caso in cui il promissario acquirente abbia in buona fede ignorato l'altruità della cosa promessa in vendita.

Contratto preliminare di compravendita immobiliare e comunione legale tra coniugi

Cassazione civile , sez. un. , 24/08/2007 , n. 17952

Nell'azione prevista dall'art. 2932 c.c. promossa dal promissario acquirente, per l'adempimento in forma specifica o per i danni da inadempimento contrattuale, nei confronti del promittente venditore che, coniugato in regime di comunione dei beni, abbia stipulato il preliminare senza il consenso dell'altro coniuge, quest'ultimo deve considerarsi litisconsorte necessario del relativo giudizio, con la conseguenza che, qualora non sia stato integrato il contraddittorio nei suoi confronti, il processo svoltosi è da ritenersi nullo e deve essere nuovamente celebrato a contraddittorio integro (con l'affermazione di questo principio, le Sezioni unite hanno risolto il contrasto insorto in seno alle sezioni semplici sulla necessità o meno di detto litisconsorzio con riferimento alla specificata azione e, nel caso concreto, hanno dichiarato la nullità delle sentenze di primo e secondo grado, rinviando la causa, nella quale era stato pretermesso il coniuge litisconsorte necessario, dinanzi al primo giudice, ai sensi dell'art. 383, comma 3, c.p.c.).

Cassazione civile , sez. VI , 17/12/2019 , n. 33301

L'azione diretta all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di stipulare una vendita, stante la natura personale, deve essere sperimentata soltanto nei confronti di chi ha assunto l'obbligazione ed unico soggetto

legittimato ad agire per l'esecuzione in forma specifica è il promissario compratore; non è, pertanto, legittimato ad agire o a contraddire nel successivo giudizio avente ad oggetto detto contratto il coniuge in regime di comunione legale che non abbia partecipato al contratto preliminare di acquisto del bene.

Il contratto preliminare di vendita con riserva di nomina di un terzo

Cassazione civile , sez. II , 21/05/2019 , n. 13686

Nel contratto preliminare di compravendita con riserva di nomina del terzo da parte del promissario acquirente, la comunicazione all'altro contraente della dichiarazione di nomina può essere fatta anche dal terzo nominato e, in ogni caso, può essere contenuta o, comunque, desunta dall'atto di citazione che il terzo stesso abbia notificato all'altro contraente per l'esecuzione del contratto. Nello stesso modo, l'accettazione del terzo nominato può essere contenuta in qualsiasi atto che ne manifesti chiaramente la volontà e, quindi, anche nell'atto introduttivo del giudizio promosso dal terzo nei confronti dell'altro contraente per ottenere l'esecuzione del contratto a norma dell' art. 2932 c.c.

Sez. 2 - , Sentenza n. 1797 del 24/01/2017

Affinchè il contratto preliminare contenente una clausola di riserva di nomina in favore di terzo, non menzionata nella relativa nota di trascrizione, possa produrre comunque l'effetto prenotativo nei confronti dell'"electus", anche quanto alle ipoteche iscritte contro il promittente alienante nel lasso di tempo che intercorre tra la trascrizione del contratto preliminare e quella del contratto definitivo, è necessario - ed, al contempo, sufficiente - che la dichiarazione di nomina venga trascritta entro il termine stabilito nello stesso preliminare e, comunque, entro quello previsto nell'art. 2645-bis, comma 3, c.c., e non occorrendo, invece, che la riserva suddetta risulti dalla nota di trascrizione del preliminare, giacché la certezza del collegamento tra questo ed il definitivo è assicurata dalla menzione, nel primo, della riserva di nomina, nonché dalla trascrizione del preliminare, del definitivo e della dichiarazione di nomina, la quale ha solo l'effetto di far acquistare "ex tunc" all'eletto la qualifica di soggetto negoziale del contratto, già perfezionato in tutti i suoi elementi.

Preliminare di compravendita per persona da nominare

Sez. 2 - , Sentenza n. 31332 del 10/11/2023

Nel caso in cui sia stipulato preliminare di vendita per persona da nominare, con la previsione che *l'electio amici* debba avvenire entro la data fissata per la stipulazione del definitivo, **affinché la nomina sia valida è necessario che la sua comunicazione alla controparte, con la relativa accettazione, sia contenuta nella domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.,** mentre, ove essa avvenga in corso di causa, il contratto per persona da nominare è destinato a produrre effetti tra le parti originarie per tardività della nomina, ove tale tardività sia prontamente eccepita.

Il c.d. preliminare di preliminare

Cassazione civile , Sez. U, Sentenza n. 4628 del 06/03/2015

Un contratto preliminare di preliminare (nella specie, relativo ad una compravendita immobiliare), ossia un accordo in virtù del quale le parti si obbligano a concludere un successivo contratto che preveda anche solamente effetti obbligatori (e con l'esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento) **è valido ed efficace, e dunque non è nullo per difetto di causa, ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto**, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, è

idonea a fondare, per la mancata conclusione del contratto stipulando, una responsabilità contrattuale da inadempimento di una obbligazione specifica sorta nella fase precontrattuale.

Cassazione civile , sez. II , 28/11/2019 , n. 31188

In presenza di **contrattazione preliminare** relativa a compravendita immobiliare che sia **scandita in due fasi**, con la previsione di stipula di un contratto preliminare successiva alla conclusione di un primo accordo, il giudice di merito deve innanzitutto verificare se quest'ultimo costituisca già esso stesso un contratto preliminare valido e suscettibile di conseguire effetti *ex artt. 1351 e 2932 c.c.* , ovvero anche soltanto effetti obbligatori ma con esclusione dell'esecuzione in forma specifica in caso di inadempimento.

Cassazione civile , sez. II , 17/10/2019 , n. 26484

La stipulazione di un **contratto preliminare di preliminare**, in virtù del quale le parti si obbligano a concludere un successivo contratto che preveda soltanto effetti obbligatori (nella specie, relativo ad una compravendita immobiliare), ha **natura atipica ed è valido ed efficace**, ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, perché la procedimentalizzazione delle fasi contrattuali non può essere considerata, di per sé, connotata da disvalore, se intesa a comporre un complesso di interessi che sono realmente alla base dell'operazione negoziale. **La violazione di tale accordo, in quanto contraria a buona fede, è idonea a fondare una responsabilità contrattuale da inadempimento di una specifica obbligazione sorta nella fase precontrattuale.**

Cassazione civile , sez. III , 08 marzo 2019 , n. 6727

In caso di stipulazione di un **contratto preliminare di preliminare avente ad oggetto la vendita di un bene in comunione pro indiviso**, sussistono i presupposti dell'**obbligazione solidale passiva**, cosicché la domanda di risarcimento del danno per inadempimento può essere proposta dal promissario acquirente nei confronti anche di uno solo dei comproprietari, non ricorrendo un'ipotesi di litisconsorzio necessario (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza che aveva escluso la sussistenza del litisconsorzio necessario con riferimento alla domanda risarcitoria proposta dai promissari acquirenti nei confronti di uno solo dei comproprietari dell'immobile, il quale aveva concluso il relativo contratto preliminare di preliminare sia in proprio, sia quale rappresentante degli altri comproprietari, in forza di procura speciale da questi ultimi ricevuta).

Cassazione civile, sez. II, 13 novembre 2023, n. 31431

Il cd. "**preliminare di preliminare**", pur essendo vincolo valido ed efficace se rispondente ad un interesse meritevole di tutela delle parti, risulta idoneo unicamente a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dell'affare, **senza abilitare le parti medesime ad agire per la esecuzione specifica del negozio nelle forme di cui all'art. 2932 c.c. ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato e, conseguentemente, non viene a costituire un "affare" idoneo, ex artt. 1754 e 1755 c.c., a fondare il diritto alla provvigione in capo al mediatore** che abbia messo in contatto le parti medesime.

Il contratto definitivo

Cassazione civile , sez. II , 23/08/2019 , n. 21650

Il contratto preliminare e il contratto definitivo di compravendita si differenziano per il diverso contenuto della volontà dei contraenti, che è diretta, nel primo caso, a impegnare le parti a prestare, in un momento successivo, il loro consenso al trasferimento della proprietà e, nel secondo, ad attuare il trasferimento stesso, contestualmente o a decorrere da un momento successivo alla conclusione del contratto, senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà. La qualificazione del contratto come preliminare o definitivo costituisce,

pertanto, un accertamento di fatto, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione adeguata e non inficiata da vizi logici o giuridici.

Cassazione civile , sez. II , 23/08/2019 , n. 21650

La successiva stipulazione, in forma di atto pubblico, di un contratto di vendita definitivamente concluso dalle parti mediante scrittura privata, non vale a trasformare quest'ultimo in una promessa bilaterale di futuro contratto, giacché la successiva redazione dell'atto pubblico assolve una funzione meramente riproduttiva degli estremi del negozio, al fine di potere adempiere al sistema di pubblicità previsto dalla legge.

Sez. 2 - , Ordinanza n. 30735 del 21/12/2017

Ove alla stipula di un contratto preliminare segua ad opera delle stesse parti la conclusione del **contratto definitivo**, quest'ultimo **costituisce l'unica fonte dei diritti e delle obbligazioni inerenti al particolare negozio voluto**, in quanto il contratto preliminare, determinando soltanto l'obbligo reciproco della stipulazione del contratto definitivo, resta superato da questo, la cui disciplina, con riguardo alle modalità e condizioni, anche se diversa da quella pattuita con il preliminare, configura un nuovo accordo intervenuto tra le parti e si presume sia l'unica regolamentazione del rapporto da esse voluta. La presunzione di conformità del nuovo accordo alla volontà delle parti può, nel silenzio del contratto definitivo, essere vinta soltanto dalla prova - che deve risultare da atto scritto ove il contratto abbia ad oggetto beni immobili - di un accordo posto in essere dalle stesse parti contemporaneamente alla stipula del definitivo dal quale risulti che altri obblighi o prestazioni, contenuti nel preliminare, sopravvivono al contratto definitivo.

Sez. 1, Sentenza n. 22984 del 29/10/2014

L'omessa riproduzione, nel contratto definitivo di cessione di quote sociali, di una clausola già inserita nel preliminare non comporta, necessariamente, la rinuncia alla pattuizione ivi contenuta, che non resta assorbita ove sussistano elementi in senso contrario ricavabili dagli atti ovvero offerti dalle parti. Ne consegue che il giudice è tenuto ad indagare sulla concreta intenzione delle parti, tanto più che il negozio di cessione richiede la forma scritta solo al fine dell'opponibilità del trasferimento delle quote alla società e non per la validità o la prova dell'accordo, per cui occorre verificare se, con la nuova scrittura, le parti si siano limitate, o meno, solo a "formalizzare" la cessione nei confronti della società, senza riprodurre tutti gli impegni negoziali in precedenza assunti.

LEZIONE N. 17 - TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

Art. 2645-bis.

Trascrizione di contratti preliminari.

1. I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente.

2. La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

3. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

4. I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.

5. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti.

6. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura.

Cassazione civile sez. III, 15/10/2002, n.14645

Il patto di preferenza nella vendita ha ad oggetto una prestazione che si sostanzia nel contenuto tipico di un diritto di credito, sicché non deve essere trascritto e, se trascritto, la sua efficacia meramente obbligatoria non muta in efficacia reale.

Cassazione civile , sez. III , 18/05/2017 , n. 12482

Il notaio incaricato della redazione ed autenticazione di un contratto preliminare per la compravendita di un immobile, non può limitarsi a procedere al mero accertamento della volontà delle parti ed a sovrintendere alla compilazione dell'atto, occorrendo anche che egli si interessi delle attività preparatorie e successive necessarie ad assicurare la serietà e la certezza degli effetti tipici dell'atto medesimo e del risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle parti stesse (nella specie, in cui le parti avevano pattuito un termine di nove anni per la stipula del definitivo, la S.C. ha ritenuto che rientrasse nel cd. "dovere di consiglio", gravante sul notaio ex art. 42, comma 1, lett. a), del codice di deontologia notarile, avvertire le parti della durata triennale degli effetti della trascrizione del preliminare, ai sensi dell'art. 2645-bis, comma 3, c.c., e, conseguentemente, degli ulteriori adempimenti necessari a garantire la sicurezza dell'operazione).

Cassazione civile , sez. II , 24/01/2017 , n. 1797

Affinchè il contratto preliminare contenente una clausola di riserva di nomina in favore di terzo, non menzionata nella relativa nota di trascrizione, possa produrre comunque l'effetto prenotativo nei confronti dell'*electus*, anche quanto alle ipoteche iscritte contro il promittente alienante nel lasso di tempo che intercorre tra la trascrizione del contratto preliminare e quella del contratto definitivo, è necessario - ed, al contempo, sufficiente - che la dichiarazione di nomina venga trascritta entro il termine stabilito nello stesso preliminare e, comunque, entro quello previsto nell'art. 2645-bis, comma 3, c.c., non occorrendo, invece, che la riserva suddetta risulti dalla nota di trascrizione del preliminare, giacché la certezza del collegamento tra questo ed il

definitivo è assicurata dalla menzione, nel primo, della riserva di nomina, nonché dalla trascrizione del preliminare, del definitivo e della dichiarazione di nomina, la quale ha solo l'effetto di far acquistare *ex tunc* all'eletto la qualifica di soggetto negoziale del contratto, già perfezionato in tutti i suoi elementi.

Cassazione civile , sez. III , 19/12/2016 , n. 26102

La disposizione dell'art. 2645-bis c.c., secondo cui la trascrizione del preliminare non si può eseguire se non in forza di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, comporta che l'interessato, quando l'atto soggetto a trascrizione sia documentato solo da una scrittura privata mancante di autenticità, deve previamente ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione della scrittura, perché solo attraverso l'integrazione della scrittura con la sentenza egli potrà ottenere l'effetto della prenotazione dell'opponibilità ai terzi della (futura) trascrizione del definitivo, con decorrenza dalla data in cui è stata trascritta la domanda di accertamento.

Cassazione civile , sez. III , 19/12/2016 , n. 26102

Gli effetti della trascrizione del preliminare, ai sensi dell' art. 2645-bis, comma 1, c.c. si estendono anche alle trascrizioni di pignoramenti o sequestri ed alle iscrizioni di ipoteche giudiziali, con la conseguenza che queste, qualora siano successive alla trascrizione del preliminare, sono inopponibili al promissario acquirente, alle condizioni, per gli effetti e nei limiti di cui allo stesso art. 2645-bis c.c. , commi 2 e 3, c.c.

Cassazione civile sez. III, 29/04/2015, n.8696

La ratio della norma di cui all'art. 2645 bis c.c., che prevede la trascrizione del preliminare, nei casi specificamente previsti dal comma 1 della stessa disposizione, consiste nel tutelare il promissario che, all'atto della stipulazione del preliminare o comunque nelle more della stipulazione del contratto definitivo, abbia corrisposto in tutto o in parte il corrispettivo dovuto, contro la eventualità che il promittente si sottragga all'adempimento della obbligazione assunta, ponendo in essere atti di disposizione del bene promesso, tali da rendere impossibile il successivo trasferimento dell'immobile. L'efficacia di tale adempimento è disciplinata dai commi 2 e 3 dello stesso art. 2645 bis ed è usualmente definita di prenotazione degli effetti tipici della trascrizione del contratto definitivo, con la conseguenza di fare retroagire la efficacia dichiarativa della trascrizione del contratto definitivo (e non già gli effetti traslativi di detto contratto) al momento della trascrizione del preliminare, con una disciplina identica a quella della sentenza in relazione alla domanda accolta, correlativamente attribuendo alla trascrizione del preliminare, seguita da quella del definitivo, l'efficacia tipica dettata dall'art. 2644 c.c., per cui non sono opponibili all'acquirente le trascrizione e le iscrizioni eseguite contro l'alienante dopo la trascrizione del preliminare.

Cassazione civile sez. II, 22/10/2014, n.22454

In tema di trascrizione del contratto preliminare, l'inutile decorso del termine triennale di cui all'art. 2645 bis, terzo comma, cod. civ., in quanto modalità cronologica intrinsecamente connessa all'effetto prenotativo ad essa correlato, è rilevabile d'ufficio, rispondendo a ragioni di pubblico interesse il ripristino del regime di libera disposizione e circolazione dei beni.

Cassazione civile sez. II, 25/10/2013, n.24172

Integra gli estremi della permuta di cosa presente con cosa futura il contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un'area fabbricabile in cambio di parti dell'edificio da costruire, in tutto o in parte, sulla stessa superficie, a cura e con i mezzi del cessionario, e ciò tutte le volte in cui sia proprio il risultato traslativo, consistente nell'attribuzione di una determinata opera da realizzare, ad essere assunto come oggetto del contratto e come termine di scambio con la cosa presente. A tal fine, in applicazione delle norme sulla vendita, in quanto compatibili, l'effetto traslativo si verifica ex art. 1472 cod. civ. non appena la cosa viene ad esistenza, momento che si identifica, quando la cosa futura consista in una porzione dell'edificio che il permutante costruttore si è impegnato a realizzare, nella conclusione del processo edificatorio nelle sue componenti essenziali, ossia nella realizzazione delle strutture fondamentali, senza che abbiano rilevanza le rifiniture o gli accessori, così come conforta la lettera dell'art. 2645-bis ultimo comma del cod. civ.

Cassazione civile , sez. VI , 30/01/2018 , n. 2189

In tema di imposta di registro, in presenza di opere abusive, il valore del compendio immobiliare compravenduto va determinato in base al comune apprezzamento di mercato delle stesse, tenuto conto, da una parte, che la commissione di abusi edilizi non può tradursi in una ragione di trattamento di favore e, dall'altra,

che il principio generale, dettato dall' art. 2645-bis, comma 6, c.c. , secondo cui si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, è applicabile anche in materia fiscale.

Art. 2652.

Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi.

1. Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti:

....

2) le domande dirette a ottenere la esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre.

La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;

...

Cassazione civile , sez. II , 29/09/2020 , n. 20533

La trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare retroagisce al momento della domanda solo in caso di trascrizione della successiva sentenza di accoglimento e non anche quando il processo sia stato definito con verbale di conciliazione, mancando in tal caso un accertamento giudiziale sul trasferimento del bene oggetto della controversia.

Sez. 2, Sentenza n. 1163 del 11/02/1999

L'opponibilità della trascrizione di una domanda giudiziale di adempimento in forma specifica ex art. 2932 è condizionata alla emanazione di una sentenza che, in accoglimento dell'istanza, tenga luogo del negozio non concluso dichiarando trasferito il bene oggetto della controversia, con la conseguenza che, ove le parti abbiano, in corso di giudizio, amichevolmente stipulato il contratto definitivo, rinunciando, per l'effetto, alla lite, l'originaria trascrizione resta priva di effetti.

Sez. 2, Sentenza n. 930 del 30/01/1997

Se il promissario acquirente di un immobile trascrive la domanda di adempimento in forma specifica (art. 2652 n. 2 c. c.) del relativo contratto dopo la trascrizione da parte di un terzo della domanda di accertamento giudiziale dell'autenticità delle sottoscrizioni (art. 2652 n. 3 cod. civ.) di una scrittura privata avente ad oggetto il trasferimento a tale terzo dello stesso immobile, la sentenza di accoglimento di quest'ultima domanda gli è opponibile e pregiudica, per le norme sulla trascrizione, il suo diritto di credito all'adempimento del preliminare. Pertanto, poiché non è la predetta sentenza che lo pregiudica, ma la sua trascrizione, egli non può impugnarla con l'opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404 c. p. c..

Cassazione civile sez. un., 23/03/2011, n.6597

La domanda giudiziale volta ad ottenere l'accertamento dell'esistenza di un **patto di prelazione** in caso di vendita di un bene immobile, in assenza di una specifica previsione normativa al riguardo, non è suscettibile di essere trascritta; il patto di prelazione, infatti, non può essere assimilato al contratto preliminare, in quanto in quest'ultimo è individuabile un'obbligazione già esistente, rispetto alla quale ha senso assicurare l'effetto di prenotazione della trascrizione, effetto che non è invece collegabile al patto di prelazione, che non prevede alcun obbligo di futuro trasferimento.

Cassazione civile Sez. 2, Sentenza n. 24960 del 24/11/2014

La trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ. dell'obbligazione di alienare un immobile ha efficacia "prenotativa" ai sensi dell'art. 2652, n. 2, cod. civ., sicché, in tal caso, sono inopponibili al promissario acquirente le alienazioni a terzi effettuate dal promittente venditore in epoca successiva, e rende possibile il trasferimento del bene in favore dell'attore.

Cassazione civile Sez. 2, Sentenza n. 4819 del 14/04/2000

La trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferire la proprietà di un bene immobile, rendendo inopponibili al promissario acquirente le alienazioni a terzi effettuate dal promittente venditore in epoca successiva, rende anche "possibile" il trasferimento del bene in favore dell'attore, che, altrimenti, nel suddetto caso di successiva alienazione dell'immobile, secondo i principi generali non potrebbe più avere luogo

Art. 2668.

Cancellazione della trascrizione.

La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti.

Si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte, in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.

Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.

Art. 2775-bis.

Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari.

Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.

Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis.

Cassazione civile , sez. I , 17/08/2016 , n. 17141

Cassazione civile sez. I, 30/07/2014, n.17270

Cassazione civile sez. un., 01/10/2009, n.21045

Il privilegio speciale sul bene immobile, che assiste (ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.) i crediti del promissario acquirente conseguenti alla mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis c. c., siccome subordinato ad una particolare forma di pubblicità costitutiva (come previsto dall'ultima parte dell'art. 2745 cod. civ.), resta sottratto alla regola generale di prevalenza del privilegio sull'ipoteca, sancita, se non diversamente disposto, dal secondo comma dell'art. 2748 cod. civ., e soggiace agli ordinari principi in tema di pubblicità degli atti. Ne consegue che, nel caso in cui il curatore del fallimento della società costruttrice dell'immobile scelga lo scioglimento del contratto preliminare (ai sensi dell'art. 72 della legge fall.), il conseguente credito del promissario acquirente - nella specie, avente ad oggetto la restituzione della caparra versata contestualmente alla stipula del contratto preliminare - benché assistito da privilegio speciale, deve essere collocato con grado inferiore, in sede di riparto, rispetto a quello dell'istituto di credito che, precedentemente alla trascrizione del contratto preliminare, abbia iscritto sull'immobile stesso ipoteca a garanzia del finanziamento concesso alla società costruttrice.

Art. 2780.

Ordine dei privilegi sugli immobili.

Quando sul prezzo dello stesso immobile concorrono più crediti privilegiati, la prelazione ha luogo secondo l'ordine seguente:

- 1) i crediti per le imposte sui redditi immobiliari indicati dall'articolo 2771;
- 2) i crediti per i contributi, indicati dall'articolo 2775;
- 3) i crediti dello Stato per le concessioni di acque, indicati dall'articolo 2774;
- 4) i crediti per i tributi indiretti, indicati dall'articolo 2772;
- 5) i crediti per l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili;
- 5-bis) i crediti del promissario acquirente per mancata esecuzione dei contratti preliminari, indicati all'articolo 2775-bis.

Art. 2825-bis.

Ipoteca sul bene oggetto di contratto preliminare.

L'ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale, anche da costruire o in corso di costruzione, a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio ai sensi degli articoli 38 e seguenti del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari di cui all'articolo 2645-bis, limitatamente alla quota di debito derivante dal suddetto finanziamento che il promissario acquirente si sia accollata con il contratto preliminare o con altro atto successivo eventualmente adeguata ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del citato decreto legislativo n. 385 del 1993. Se l'accollo risulta da atto successivo, questo è annotato in margine alla trascrizione del contratto preliminare.

Decreto legislativo del 12/01/2019 - N. 14

Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

Art. 166.

Atti a titolo oneroso, pagamenti, garanzie

1. Sono revocati, salvo che l'altra parte provi che non conosceva lo stato d'insolvenza del debitore:

a) gli atti a titolo oneroso in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal debitore sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso, se compiuti dopo il deposito della domanda cui è seguita l'apertura della liquidazione giudiziale o nell'anno anteriore;

....

2. Sono altresì revocati, se il curatore prova che l'altra parte conosceva lo stato d'insolvenza del debitore, i pagamenti di debiti liquidi ed esigibili, gli atti a titolo oneroso e quelli costitutivi di un diritto di prelazione per debiti, anche di terzi, contestualmente creati, se compiuti dal debitore dopo il deposito della domanda cui è seguita l'apertura della liquidazione giudiziale o nei sei mesi anteriori.

3. Non sono soggetti all'azione revocatoria:

....

c) le vendite e i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo e aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data dell'apertura della liquidazione giudiziale tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio;

....

Art. 173.

Contratti preliminari

1. Il curatore può sciogliersi dal contratto preliminare di vendita immobiliare anche quando il promissario acquirente abbia proposto e trascritto prima dell'apertura della liquidazione giudiziale domanda di esecuzione in forma specifica ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile, ma lo scioglimento non è opponibile al promissario acquirente se la domanda viene successivamente accolta.

2. In caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile, il promissario acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno, e gode del privilegio di cui all'articolo 2775-*bis* del codice civile, a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data dell'apertura della liquidazione giudiziale.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 174, il contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile non si scioglie se ha ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale del promissario acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa del promissario acquirente, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati anteriormente alla data dell'apertura della liquidazione giudiziale e il promissario acquirente ne chieda l'esecuzione nel termine e secondo le modalità stabilite per la presentazione delle domande di accertamento dei diritti dei terzi sui beni compresi nella procedura.

4. Nei casi di subentro del curatore nel contratto preliminare di vendita, l'immobile è trasferito e consegnato al promissario acquirente nello stato in cui si trova. Gli acconti corrisposti prima dell'apertura della liquidazione giudiziale sono opponibili alla massa in misura pari alla metà dell'importo che il promissario acquirente dimostra di aver versato. Il giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, ordina con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Art. 174

Contratti relativi a immobili da costruire

1. I contratti di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, si sciolgono se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore, dandone altresì comunicazione al curatore. In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore ha comunicato di voler dare esecuzione al contratto.

LEZIONE N. 18 - PRELIMINARE DI VENDITA DI
EDIFICI IN COSTRUZIONE

DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005 n.122

Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

Art. 1 Definizioni

1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:

- a) per «ACQUIRENTE»: la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di *leasing*, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sè o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa;
- b) per «COSTRUTTORE»: l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di *leasing*, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;
- c) per «SITUAZIONE DI CRISI»: la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa;
- d) per «IMMOBILI DA COSTRUIRE»: gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 2 Garanzia fideiussoria

1. All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque escluse le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

2. Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicato al comma 1 consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

Art. 3

Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione

1. La fideiussione è rilasciata da una banca o da un'impresa esercente le assicurazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2 o, nel caso di inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:

- a) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
- b) di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
- c) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- d) di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

3. La fideiussione può essere escussa:

- a) a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera a) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere b), c) e d) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare;
- b) a decorrere dalla data dell'attestazione del notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui all'articolo 4, quando l'acquirente ha comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'articolo 6.

4. La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

5. Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.

6. Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al comma 4. Qualora la restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita entro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi.

7. L'efficacia della fideiussione cessa nel momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore o da un altro dei contraenti copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione il quale contenga la menzione di cui all'articolo 4, comma 1-*quater*.

7-bis. Con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, è determinato il modello standard della fideiussione.

Art. 4

Assicurazione dell'immobile

1. Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente, una

polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

1-bis. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono determinati il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard.

1-ter. In caso di inadempimento all'obbligo previsto dal comma 1, l'acquirente che abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'articolo 6 ha diritto di escutere la fideiussione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera b).

1-quater. L'atto di trasferimento deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità al decreto previsto dal comma 1-bis.

Art. 5

Applicabilità della disciplina

1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

1-bis. L'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta.

1-ter. Le modifiche apportate dal decreto legislativo di attuazione dell'articolo 12 della legge 19 ottobre 2017, n. 155 si applicano ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso.

Art. 6

Contenuto del contratto preliminare

1. Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 2 sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e devono contenere:

- a) le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 del codice civile;
- b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;
- c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;
- d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;
- e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;
- f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;
- g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2 e l'attestazione della sua conformità al modello contenuto nel decreto di cui all'articolo 3, comma 7-bis;

h) l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;

i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;

l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi.

2. Agli stessi contratti devono essere allegati:

a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;

b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

Art. 9

Diritto di prelazione

1. Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

2. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione.

3. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2 offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli.

4. Qualora l'acquirente abbia acquistato l'immobile, per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione, ad un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, la differenza deve essere restituita al fideiussore, qualora l'immobile acquistato abbia consistenza e caratteristiche tipologiche e di finitura corrispondenti a quelle previste nel contratto stipulato con il costruttore. Ove non ricorra tale condizione, l'eventuale eccedenza da restituire al fideiussore deve risultare da apposita stima.

5. È escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

Art. 10

Esenzioni e limiti alla esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare

1. Gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili da costruire, nei quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro dodici mesi dalla data di acquisto o di ultimazione degli stessi, la residenza propria o del proprio coniuge o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, se posti in essere al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare, non sono soggetti all'azione revocatoria prevista dall'articolo 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni (articolo abrogato: v. oggi l'art. 166 del d. legisl. 12 gennaio 2019, n. 14, recante il codice della crisi e dell'insolvenza).

2. Non sono, altresì, soggetti alla medesima azione revocatoria i pagamenti dei premi e commissioni relativi ai contratti di fideiussione e di assicurazione di cui agli articoli 3 e 4, qualora effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso.

Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267

Legge fallimentare

Art. 72-bis.

Contratti relativi ad immobili da costruire.

I contratti di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 si sciolgono se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore, dandone altresì comunicazione al curatore. In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore ha comunicato di voler dare esecuzione al contratto.

Decreto legislativo del 12/01/2019 - N. 14

Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

Art. 174

Contratti relativi a immobili da costruire

1. I contratti di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, si sciolgono se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore, dandone altresì comunicazione al curatore. In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore ha comunicato di voler dare esecuzione al contratto.

GIURISPRUDENZA

Corte Costituzionale, 24/02/2022, n.43

È costituzionalmente **illegittimo** il combinato disposto degli artt. 1, comma 1, l. 2 agosto 2004, n. 210; 1, comma 1, lett. d) e 9, comma 1, d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, nella parte in cui **non riconoscono il diritto di prelazione anche alle persone fisiche che abbiano acquistato prima che sia stato richiesto il permesso di costruire**. Emerge una irragionevole disparità di trattamento fra gli acquirenti di immobili da costruire che si trovano nelle condizioni richieste dal combinato disposto censurato e gli acquirenti di immobili, pur sempre da costruire, che abbiano concluso un contratto di acquisto a effetti obbligatori o reali differiti prima della presentazione da parte del costruttore della richiesta di permesso di costruire. Se, infatti, il **diritto all'abitazione** trae origine dalla consegna dell'immobile all'acquirente o al promissario acquirente e dalla sua destinazione al bisogno abitativo, in presenza di tali circostanze resta identico il diritto inviolabile da tutelare, sia che l'originario

acquisto dell'immobile fosse avvenuto dopo che il costruttore aveva presentato la domanda di permesso di costruire sia che fosse stato stipulato prima. Inoltre, la mancanza della tutela offerta dalla fideiussione rende l'acquirente "su carta" ancor più bisognoso della protezione offerta dal diritto di prelazione. In una situazione in cui difficilmente può recuperare, con gli ordinari strumenti civilistici, quanto ha corrisposto al costruttore, oramai insolvente, a titolo di anticipazione del prezzo (o addirittura come pagamento integrale del prezzo, se l'acquisto definitivo era avvenuto ed era stato poi reso inefficace), risulta palesemente irragionevole negare all'acquirente che abiti nell'immobile, sottoposto a vendita forzata, il diritto a essere preferito a parità di condizioni, offrendo peraltro nuovamente un prezzo nell'ambito di tale vendita (sentt. nn. 217, 404 del 1988, 89 del 1996, 5, 176 del 2000, 61 del 2011, 161 del 2013, 168, 241 del 2014, 32 del 2018, 44, 276 del 2020, 112, 128 del 2021; ord. n. 76 del 2010).

Corte Costituzionale, 19/02/2018, n.32

È infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, 1° comma, lett. d), d.leg. 20 giugno 2005 n. 122, nella parte in cui, nel definire "immobili da costruire" gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, esclude dall'ambito applicativo della normativa di protezione introdotta dal medesimo decreto legislativo i contratti di acquisto di immobili per i quali non sia stata ancora presentata alcuna richiesta di permesso di costruire, dedotta in contratto quale condizione risolutiva della stessa pattuizione, in riferimento all'art. 3, 1° comma, Cost.

Non è infatti ravvisabile il requisito di omogeneità delle fattispecie poste in comparazione — quella oggetto del giudizio a quo (immobile da costruire per il quale non sia stato richiesto il permesso di costruire) e quella dedotta come tertium comparationis (immobile da costruire per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire) — rispetto al principio di eguaglianza (art. 3, comma 1, Cost.) con la conseguenza che non è ingiustificata la diversità di disciplina oggetto della censura in esame. Il dato caratterizzante della fattispecie dell'immobile da costruire alla quale la disciplina impugnata si riferisce è costituito dalla sua collocazione nell'alveo del prescritto procedimento amministrativo di rilascio del permesso di costruire e quindi di verifica della compatibilità di ciò che l'imprenditore sta costruendo — o si accinge a costruire — con la vigente normativa urbanistica. Ciò rappresenta l'elemento differenziale rispetto alla diversa fattispecie dell'immobile da costruire per il quale non sia stato nemmeno richiesto il relativo permesso e che pertanto non vede sorgere nel promittente acquirente quel particolare affidamento nel contesto di legalità in cui si colloca l'iniziativa imprenditoriale di costruzione dell'immobile ove almeno tale permesso sia già stato richiesto. In tal caso la tutela è soltanto quella codicistica, e segnatamente la nullità del contratto — non già quella speciale di protezione ai sensi dell'art. 2 del d.lgs. impugnato — ma quella ordinaria ai sensi dell'art. 1472, comma 2, c.c. laddove «la cosa non viene ad esistenza». Al difetto di omogeneità delle fattispecie poste in comparazione consegue che rientra nella discrezionalità del legislatore perimetrare l'apparato delle garanzie riferendo la loro applicazione alla compravendita di immobili la cui futura costruzione già si collochi nell'alveo del rispetto della normativa urbanistica per essere stato almeno richiesto il permesso di costruire senza che dal principio di eguaglianza, in riferimento al tertium comparationis dedotto dal giudice rimettente, possa farsi derivare un'esigenza costituzionale di parificazione mediante l'estensione delle stesse garanzie anche alla diversa fattispecie della vendita di immobili da costruire per i quali non sia stato neppure richiesto il relativo permesso

Cassazione civile sez. II, 10/03/2011, n.5749

Il d.lg. 20 giugno 2005 n. 122 detta una disciplina di tutela dell'acquirente o del promissario acquirente di immobili da costruire in ragione dell'elevato rischio di inadempienze della parte alienante ovvero del pericolo di sottoposizione del costruttore ad esecuzione immobiliare o a procedura concorsuale,

trovando però applicazione, in forza del contenuto definitorio di cui all'art. 1 comma 1 lett. d) soltanto riguardo agli immobili per cui, da un lato, sia stato già richiesto il permesso di costruire (o, se del caso, sia già stata presentata la denuncia di inizio attività, ex art. 22 comma 3 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e che, dall'altro lato, non siano stati oggetto di completamento e, dunque, non sia stato ancora richiesto il relativo certificato di agibilità. Ne consegue che i contratti preliminari di compravendita di immobili esistenti soltanto "sulla carta", ossia per i quali sussista un progetto, ma non sia stato ancora richiesto il permesso di costruire o un titolo equipollente, si collocano fuori dell'ambito applicativo della speciale disciplina recata dal citato d.lg. n. 122 del 2005 e la chiara lettera della legge non consente di pervenire, a tutela dell'acquirente o promissario acquirente di immobile esistente "sulla carta", ad una interpretazione adeguatrice che ne permetta invece l'applicazione (nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva dichiarato la nullità di un contratto preliminare di compravendita di immobile esistente "sulla carta" in assenza della indicazione, imposta dall'art. 6 comma 1 lett. i) d.lg. n. 122 del 2005, della richiesta del permesso di costruire).

Cassazione civile sez. II, 01/12/2016, n.24535

In tema di sanzioni disciplinari a carico di notai, il divieto di stipula di cui all'art. 8 del d.lgs. n. 122 del 2005 non è applicabile agli atti di compravendita che abbiano ad oggetto un immobile già ultimato, in quanto il predetto articolo, che deve essere interpretato in necessaria correlazione con le altre norme del medesimo decreto, si inserisce tra le disposizioni volte alla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di "immobili da costruire", le quali presuppongono una condizione di particolare asimmetria giuridica ed economica tra il venditore e l'acquirente che giustifica la specialità della disciplina normativa.

Cassazione civile, Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 22603 del 10/08/2021

La speciale causa di esenzione dall'azione revocatoria fallimentare prevista dall'art. 10 del d.lgs. n. 122 del 2005 per gli immobili "da costruire" implica che il manufatto non sia stato oggetto di completamento e sia ancora da ultimare, irrilevante essendo la mera mancanza del certificato di agibilità, la quale non rileva in sé, ma quale sintomo, in negativo, della impossibilità che il bene stesso possa considerarsi definito nei suoi aspetti identificativi, perché necessitante di ulteriori e non compiuti interventi edilizi. (la S.C. ha dichiarato inammissibile il motivo con cui la ricorrente – nonostante il giudice di merito avesse accertato che essa utilizzava di fatto l'immobile quale abitazione – sosteneva che esso dovesse qualificarsi quale immobile "da costruire", per il solo fatto che era privo del certificato di agibilità).

Cassazione civile sez. III, 29/08/2019, n.21792

L'escussione della garanzia fideiussoria di cui all'art. 3 d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122 presuppone che il contratto preliminare di compravendita sia ancora efficace tra le parti nel momento in cui si è verificata la situazione di crisi del promittente venditore (nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che aveva accolto la richiesta avanzata dal promissario acquirente nei confronti del garante sebbene il contratto preliminare fosse stato risolto prima della presentazione della domanda del costruttore di ammissione alla procedura di concordato preventivo).

Cassazione civile sez. II, 22/11/2019, n.30555

Qualora la garanzia fideiussoria prescritta dal D.Lgs. n. 122 del 2005 venga prestata solo in data successiva a quella della stipulazione del contratto preliminare di vendita di edificio in costruzione (anziché contestualmente alla suddetta stipulazione, come prescritto a pena di nullità del contratto preliminare dal D.Lgs. n. 122 del 2005), il comportamento del promittente acquirente che – nonostante nelle more non si sia manifestata l'insolvenza del promittente venditore né risulti essere stato altrimenti pregiudicato l'interesse del promissario acquirente alla cui tutela è preposta la nullità

di protezione prevista dall'art. 2 del citato d. legisl. – proponga domanda giudiziale volta ad ottenere la declaratoria di nullità del contratto preliminare per mancanza della garanzia accessoria, costituisce abuso del diritto che legittima il rigetto della domanda da parte dell'autorità giudiziaria.

Cassazione civile sez. II, 18/09/2020, n.19510

Il rilascio della garanzia fideiussoria di cui all'art. 2 del d.lgs. n. 122 del 2005 in data successiva alla stipula di un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un immobile in corso di costruzione non esclude l'operatività della nullità per mancanza della garanzia accessoria prescritta ex lege qualora nelle more si sia manifestata l'insolvenza del promittente venditore ovvero risulti altrimenti pregiudicato l'interesse del promissario acquirente, sicché in tali ipotesi la proposizione della domanda giudiziale volta ad ottenere la declaratoria di nullità del contratto per violazione del citato art. 2 non costituisce abuso del diritto (nella fattispecie, la S.C. ha confermato la pronuncia gravata, che aveva dichiarato la nullità del contratto preliminare in ragione del tardivo rilascio della garanzia fideiussoria da parte del promittente venditore e dell'incongruità dell'importo garantito).

Cassazione civile Sez. 2, Ordinanza n. 3817 del 08/02/2023

La domanda di nullità del contratto preliminare di vendita di immobili da costruire, per mancato rilascio della garanzia fideiussoria ex art. 2 del d.lgs. n. 122 del 2005, non può essere accolta, per violazione della clausola di buona fede oggettiva e per carenza di interesse ad agire, allorché essa sia proposta dopo l'ultimazione dei lavori e senza che nelle more si sia manifestata l'insolvenza del promittente venditore o senza che risulti altrimenti pregiudicato l'interesse del promissario acquirente, alla cui tutela è preposta la nullità di protezione prevista dalla norma in esame.

Cassazione civile, Sez. 2 - , Sentenza n. 14405 del 06/05/2022

Qualora venga promosso un **giudizio arbitrale** per definire una controversia inerente ad un contratto preliminare di vendita di immobile da costruire stipulato in violazione dell'art. 2 del d.lgs. n. 122 del 2005, che impone al costruttore l'obbligo di rilasciare e consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme riscosse, a pena di nullità del contratto preliminare, gli arbitri hanno l'obbligo di segnalare alle parti la **nullità c.d. di protezione** del contratto preliminare cui si riferisce la controversia. Se gli arbitri non pongono in essere tale segnalazione, tale omissione è deducibile in sede di impugnazione del lodo arbitrale davanti all'autorità giudiziaria ordinaria, la quale è a sua volta tenuta a provvedervi. La mancata segnalazione della esistenza di una nullità di protezione è infatti motivo di impugnazione per nullità del lodo, ai sensi dell'art. 829, comma 3, c.p.c. (*“E' ammessa in ogni caso l'impugnazione delle decisioni per contrarietà all'ordine pubblico”*), dal momento che la disposizione che commina tale forma di nullità attiene all'ordine pubblico.