

La vendita

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.

E' un contratto consensuale: si perfeziona con il solo accordo delle parti e senza cioè che siano necessari né la consegna del bene né il pagamento del prezzo.

E' inoltre un contratto **ad effetti reali:** la sua conclusione cioè è sufficiente a motivare l'effetto traslativo del bene. Solo in alcuni casi si parla di vendita obbligatoria, nelle ipotesi cioè in cui perché vi sia trasferimento è necessario il compimento di un'ulteriore attività. E' il caso della vendita di cose generiche, in cui è necessaria l'individuazione del bene (art. 1378 c.c.), la vendita di cose future, in cui il trasferimento della proprietà avviene solo nel momento in cui il bene viene ad esistenza (art. 1472 c.c.), la vendita di cosa altrui, in cui il venditore si obbliga a far acquistare il bene al compratore e solo in questo momento si ha passaggio di proprietà (art. 1478 c.c.).

Dalla stipula di un contratto di compravendita derivano obbligazioni a carico di entrambe le parti. Esaminiamole specificamente.

Le obbligazioni del venditore sono:

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

In particolare, **quanto alla garanzia per evizione**, va precisato che si ha evizione quando il compratore del bene lo perde in tutto o in parte a seguito dell'azione giudiziaria intrapresa da un terzo che vanta diritti sullo stesso. In tal caso, a seguito di tale perdita, il venditore è obbligato a rimborsare l'acquirente della perdita subita. Vanno tuttavia distinte le ipotesi di **evizione parziale ed evizione totale**.

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 (1223 e seguenti) a norma dell'Art. 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.

In caso di evizione parziale il compratore ha invece diritto solo ad una riduzione del prezzo, oltre il risarcimento dei danni. In ogni caso l'autonomia delle parti può prevedere l'esclusione della garanzia per evizione.

Quanto poi alla **garanzia per vizi**, si dispone che 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. La garanzia, tuttavia, **copre i soli vizi occulti**, cioè non riconoscibili al momento della vendita. Resta fermo però che il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore ha in malafede taciuto al compratore i vizi della cosa.

In presenza di vizi il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo.

Per la denuncia dei vizi sono tuttavia previsti dei **termini di decadenza e prescrizione molto brevi**.

L'art. 1495 c.c. dispone infatti che:

Il compratore decade dal diritto alla garanzia, se non denuncia 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.

Resta invece distinta l'ipotesi in cui la cosa venduta non ha le qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata, giacchè in tal evenienza 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.

La sola obbligazione del compratore è quella di pagare il prezzo nel termine e nel luogo fissati dal contratto. In mancanza di pattuizione e salvi gli usi diversi, il pagamento deve avvenire al momento della consegna e nel luogo dove questa si esegue. Se il prezzo non si deve pagare al momento della consegna, il pagamento si effettua al domicilio del venditore.

Un particolare tipo di vendita è rappresentato dalla vendita con riserva di proprietà. Essa ricorre tipicamente nelle ipotesi di vendita a rate, molto diffusa nell'attività d'impresa. Si stabilisce infatti che 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. In tal modo, il compratore diventa proprietario del bene solo con il pagamento dell'ultima rata, ma i rischi di perimento del bene, sono a sua carico fin dalla sottoscrizione del contratto. L'acquisto differito della proprietà fa sì che il compratore non può vendere il bene fin quando non l'ha interamente pagato e che fino a quello stesso momento quella cosa non può essere aggredita dai suoi creditori. Si prevede infine che 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.

La normativa si conclude con l'art. 1526 c.c. che disciplina il caso di **risoluzione**, così disponendo: 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 il 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.

