

Responsabilità civile

Garanzia per vizi e decorrenza dei termini di prescrizione dell'azione ex art. 1495 c.c.

di **Emanuela Ruffo, Avvocato**



Cass. civ. Sez. Sesta Sent., 09/02/2023, n. 3926, Pres. Scrima, Est. Pellicchia

Garanzia per i vizi - Termine annuale di prescrizione - Decorrenza - Mancata scoperta dei vizi - Esclusione

[1] **Massima:** *"In tema di compravendita, 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".*

Disposizioni applicate

Art. 1495 c.c.

CASO

Gli attori hanno convenuto in giudizio la società immobiliare da cui hanno acquistato un immobile, al fine di veder riconosciuto il risarcimento dei danni subiti in ragione dei vizi riscontrati sull'immobile acquistato, vizi peraltro denunciati già alla data del rogito e mai eliminati.

La venditrice ha quindi chiamato in garanzia i responsabili dei lavori idraulici, delle opere in muratura e di tutti i lavori viziati.

In primo grado il Tribunale ha condannato la venditrice al risarcimento del danno. La stessa ha quindi proposto appello, eccependo l'avvenuta prescrizione dell'azione risarcitoria ex art. 1495 c.c..

Il giudice di secondo grado non ha accolto l'eccezione ritenendola infondata e ha rigettato l'appello.

In particolare, il giudice d'appello ha evidenziato che il riconoscimento del venditore dei vizi dell'immobile e l'assunzione dell'impegno alla loro eliminazione con la scrittura privata sottoscritta dalle parti contestualmente all'atto di vendita ha impedito l'applicazione dei termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1495 c.c., con conseguente applicazione della prescrizione decennale prevista per l'inadempimento contrattuale, termine che è stato più volte interrotto nel caso di specie in ragione della richiesta di accertamento preventivo, del sequestro giudiziario e della citazione introduttiva.

Considerando poi che gli attori agivano per ottenere il risarcimento dei danni cagionati sia dai vizi già presenti al momento della stipulazione del contratto che per quelli che si erano manifestati successivamente, secondo la Corte di merito, è onere della venditrice allegare e provare il momento in cui tali ultimi vizi si erano palesati, onde far dipendere da esso la decorrenza del termine della prescrizione. In assenza di tale prova, l'eccezione è stata respinta.

Avverso tale sentenza, la venditrice ha proposto ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso con riferimento ai vizi scoperti successivamente all'atto di compravendita, ribadendo il principio più volte espresso dai giudici di legittimità secondo cui in tema di compravendita, 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.

QUESTIONI

Il *thema decidendum* della pronuncia in esame riguarda esclusivamente la **prescrizione dell'azione ex art. 1495 c.c.**, che di fatto ha costituito l'unica eccezione, respinta, dell'appello promosso dalla venditrice. Secondo parte ricorrente, infatti, la corte di secondo grado avrebbe errato nel ritenere che l'onere della prova della scoperta del vizio, da cui poi, far decorrere il termine prescrizione, gravi sul venditore.

L'art. 1495 c.c. disciplina i termini di decadenza e di prescrizione della c.d. **garanzia per vizi**, prevedendo 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”*.

Nel caso di specie occorre distinguere tra i vizi dell'immobile che sono stati ammessi e

riconosciuti in sede di stipulazione del rogito notarile e quelli che si sono manifestati in seguito alla consegna del bene.

Per quanto riguarda le azioni correlate ai vizi, la cui esistenza è stata ammessa dal venditore al momento del rogito, esse si prescrivono nel termine decennale (cfr. art. 1495, secondo comma c.c.).

Sostiene infatti la corte di legittimità che nel caso di specie, il **riconoscimento dell'esistenza dei vizi** e l'assunzione dell'obbligo di rimozione degli stessi **contestualmente all'atto di compravendita**, costituisce autonoma fonte di obbligazione, la quale si affianca all'originaria obbligazione di garanzia, senza estinguerla, tale obbligazione, pertanto, è sottoposta non già ai termini di prescrizione e decadenza previsti per quella di garanzia, ma all'ordinario termine di **prescrizione decennale** contemplato per l'inadempimento contrattuale (Cass. Sez. II, n. 62/2018).

Infatti, la Corte ha evidenziato che il riconoscimento da parte del venditore dei vizi dell'immobile all'atto di vendita ha impedito l'applicazione dei termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1495 c.c., con conseguente applicazione della prescrizione decennale prevista per l'inadempimento contrattuale, termine che è stato più volte interrotto dagli acquirenti.

Per quanto riguarda invece i **vizi emersi successivamente alla stipula del contratto** la Corte d'Appello ha affermato che l'eccezione di prescrizione deve essere disattesa perché non provata, ha ritenuto che gli ulteriori vizi si fossero manifestati successivamente alla stipula del rogito e non era stato contestato dalla venditrice e che era onere della parte appellante allegare e provare il momento in cui i vizi si erano palesati onde ancorare ad esso la decorrenza del termine di prescrizione, onere nella specie non assolto.

La Corte di Cassazione si discosta invece dal ragionamento effettuato in secondo grado, evidenziato il principio già affermato dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui: "*in tema di compravendita, 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*" (Cass, Sez. seconda, sent. n. 11037/2017).

Nel caso di specie, dovendosi desumere la coincidenza tra la data di consegna del bene e la data della stipula del contratto, si deve aver riguardo a quest'ultima ai fini della decorrenza del termine di prescrizione e, diversamente da quanto sostenuto dal giudice di merito di secondo grado, a nulla rileva la data di scoperta del vizio essendo questa irrilevante ai fini dell'applicazione della garanzia di cui all'art. 1495 c.c.

Seminari di specializzazione

CESSIONE DI AZIENDA E AFFITTO DI AZIENDA

Scopri di più >