
Revisione del prezzo sul contratto se le superfici divergono oltre il 5%

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 11 OTTOBRE 2022 | Angelo Busani

Qualora sia stipulato un contratto di compravendita «a corpo» ma sia indicata la misura del bene compravenduto e vi sia una divergenza quantitativa della misura del bene maggiore di un ventesimo di quella indicata nel contratto, si deve far luogo a un supplemento del prezzo, in base all'articolo 1538 del Codice civile. È questa la decisione della sentenza di Cassazione 29363 del 10 ottobre 2022, ove si precisa che resta salva la facoltà delle parti contraenti di escludere, «mediante specifica clausola negoziale» l'efficacia della norma che prevede il supplemento (o la riduzione) del prezzo in caso di sfondamento, in più o in meno, della soglia del cinque per cento. Nel caso esaminato, nel contratto era stato pattuito che la compravendita (di un ufficio) era stipulata «a corpo» ma, nel contempo, era stata specificata sia la cosiddetta «superficie commerciale» (di 400 mq) sia la «superficie utile» (di 372 mq) dell'unità in questione. Nel giungere alla sua decisione, la Cassazione richiama ben tre suoi diversi orientamenti in materia: 1 nelle sentenze 11793/2006, 7238/1995 e 7594/1991, è stato deciso che se la vendita è stipulata «a corpo» ma vi è la menzione nel contratto della misura dell'immobile, qualora la misura reale del bene sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata in contratto, si ha una situazione rilevante al fine della richiesta di rettifica del prezzo; la revisione del prezzo, tuttavia, è esclusa nel caso in cui risulti che le parti abbiano inteso derogare alla norma che dispone la variazione del prezzo, avendo esse considerato irrilevante l'effettiva estensione dell'immobile; 2 secondo altro orientamento (sentenza 19600/2004), l'operatività del rimedio di cui all'articolo 1538 potrebbe essere esclusa anche in assenza di una espressa pattuizione delle parti, in esito a un'interpretazione del contratto che permetta di concludere in tal senso; 3 secondo un terzo orientamento (sentenza 18263 del 2015) nella vendita «a corpo» si configurerebbe una presunzione di indifferenza della divergenza quantitativa del bene oggetto del contratto, che sarebbe superata dalla dimostrazione dell'entità di detta divergenza (maggiore o minore di un ventesimo rispetto alla misura indicata nel contratto). Nella sentenza 29363/2022 la Cassazione dà dunque continuità al proprio prevalente orientamento in quanto esso valorizza la volontà delle parti contraenti, desumibile appunto dall'indicazione della misura del bene, lasciando tuttavia ai contraenti stessi la facoltà di escludere l'efficacia della norma in esame, mediante inserzione nel contratto di esplicita clausola derogatrice. © RIPRODUZIONE RISERVATA