

CONTRATTI

Casa in cambio dell'edificio da demolire: è permuta

*La qualificazione è essenziale per far valere la presenza di vizi
Il trasferimento di proprietà è elemento causale delle reciproche prestazioni*

Il contratto con il quale si cede la proprietà di un fabbricato destinato a essere demolito in cambio di uno degli appartamenti che comporranno il fabbricato da realizzare sull'area risultante dalla demolizione è da qualificare come contratto di permuta (di cosa presente con cosa futura). Non si tratta di contratto di appalto quando il «trasferimento della proprietà attuale in cambio della cosa futura» assume «il carattere di elemento causale fondamentale delle reciproche prestazioni delle parti del contratto», mentre l'obbligo di realizzare la «costruzione del fabbricato futuro da parte del cessionario viene a rivestire una connotazione meramente strumentale». È quanto deciso dalla Cassazione con sentenza 14371/2018.

L'accertamento della natura di un contratto è indispensabile per riferirvi le regole di legge: in particolare, se si tratta di disciplinare le conseguenze della presenza di vizi nella cosa oggetto di trasferimento mediante un contratto di permuta di cosa da costruire ci si deve riferire alle norme in tema di vizi dettate per il contratto di compravendita, in quanto esse valgono (l'articolo 1555 del Codice civile) anche per il contratto di permuta.

Nel caso esaminato dalla Cassazione il soggetto che aveva pattuito di ricevere la proprietà di un futuro appartamento, in cambio della cessione della proprietà di un fabbricato da demolire, aveva denunciato la presenza di vizi nella nuova costruzione «a distanza di circa otto mesi dalla consegna del bene». Dato che, in caso di compravendita (e, quindi, anche di permuta) il «compratore decade dal diritto alla garanzia» per vizi della cosa acquistata, «se non denuncia i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta», si trattava di stabilire se il contratto in questione fosse qualificabile come permuta (caso nel quale il termine per la denuncia del vizio sarebbe stato da considerare inesorabilmente scaduto) o si trattasse, piuttosto, di un contratto di appalto, caso nel quale l'articolo 1669 del Codice civile consente al committente di denunciare, entro un anno dalla scoperta, i «gravi difetti».

Confermando la sentenza d'appello, la Cassazione ha indicato che, per qualificare un dato contratto come permuta (di cosa presente con cosa futura) o come contratto

di appalto risulta determinante stabilire se abbia prevalenza la prestazione del trasferimento del bene commissionato in costruzione (e, quindi, se abbia prevalenza il risultato traslativo). Ne consegue che si rientra nell'ambito dell'appalto se «l'obbligo di erigere i fabbricati» «assume rilievo preminente», caso nel quale il trasferimento di una porzione del bene che sia oggetto del risultato costruttivo acquisisce la natura di mero corrispettivo, non monetario ma “in natura”, dovuto per l'esecuzione dell'appalto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani

Elisabetta Smaniotto