

# Se l'edificio è vecchio l'acquisto non si risolve per vizi già verificabili

---

Niente danni o valore  
decurtato se non si sono  
fatti controlli con diligenza

Angelo Busani

---

Se si acquista una unità immobiliare, parte di un edificio non di recente costruzione, occorre compiere uno sforzo di diligenza per accertare l'esistenza di eventuali vizi o di cause che possono dar luogo a vizi.

In mancanza di detto sforzo di diligenza, l'acquirente non può esercitare, dopo la stipula del contratto di compravendita, l'azione di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo né l'azione di risarcimento del danno, adducendo la sussistenza di vizi che rendano la cosa compravendita inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

## **Gli oneri dell'acquirente**

È quanto affermato dalla Cassazione nella decisione n. 17058 del 16 giugno 2021, ove viene sancito che chi acquista un manufatto costruito in epoca non prossima a quella in cui il contratto di compravendita viene stipulato, ha l'onere di verificare con cura le condizioni di manutenzione, compiendo a tal fine uno sforzo di diligenza, con l'obiettivo di riscontrarne, se facilmente riconoscibili, i vizi che siano già sussistenti nonché le cause che possono dar luogo alla futura formazione di vizi.

Peraltro, il grado di diligenza esigibile dal compratore non può essere affermato in astratto, ma va ap-

prezzato in relazione al caso concreto, avuto riguardo alle particolari circostanze della vendita, alla natura della cosa oggetto di compravendita e alla qualità dell'acquirente (è infatti diversa la situazione se questi abbia, o meno, la capacità di accorgersi – per cultura, esperienza o professione – di eventuali vizi).

## **Gli effetti**

Se dunque il compratore abbia ignorato (senza compiere il predetto minimo sforzo di diligenza) la sussistenza dei vizi o delle cause di possibile verifica di vizi di facile percezione, è escluso che possa avvalersi della garanzia di cui all'articolo 1492 del Codice civile, il quale consente l'azione di riduzione del prezzo oppure l'azione di risoluzione del contratto nel caso in cui il venditore violi l'obbligo, di cui all'articolo 1490 Cc, di vendere una cosa immune da vizi «che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore».

Pertanto, se si compravende un appartamento vecchio, i difetti materiali conseguenti allo stato di vetustà del fabbricato ovvero alla risalenza nel tempo delle tecniche costruttive utilizzate, non integrano un vizio rilevante per legittimare l'azione di cui all'articolo 1490 del Codice civile, in quanto la garanzia che detta norma concede al compratore è esclusa (ai sensi dell'articolo 1491 del codice civile) tutte le volte in cui il vizio sia facilmente riconoscibile, salvo che, in quest'ultimo caso, il venditore non abbia dichiarato che la cosa era immune da vizi.