

LA VENDITA DI “ALIUD PRO ALIO” NELLA GIURISPRUDENZA - CASS. CIV. N. 629/2014 – ANTONIO DE SIMONE



[De Simone Antonio](#)

Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poichè vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Pertanto, il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza.

Siffatto principio di diritto, già formulato in precedenza dai giudici di legittimità (Cass. n. 1514/2006), è stato di recente confermato dalla seconda sezione civile della Suprema Corte con la sentenza 14 gennaio 2014, n. 629, decisione, questa, che è certamente meritevole di attenzione in quanto offre lo spunto per analizzare una importante figura giuridica individuata dalla giurisprudenza in tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, ossia quella del **c.d. aliud pro alio**.

Allegati:

 [CASS. CIV. N. 629_2014.doc](#)

Sommario: 1. La disciplina codicistica: art. 1490 c.c. Il "vizio redibitorio". 2. La mancanza di qualità (promesse o essenziali): art. 1497 c.c. 3. Gli effetti della garanzia: rimedi per il compratore e relativi termini di decadenza e prescrizione. 4. Le ipotesi di interruzione della prescrizione ed i relativi effetti. 5. Differenze rispetto alle azioni di adempimento o di esatto adempimento, e di annullamento del contratto. 6. L'istituto dell'*aliud pro alio* nelle applicazioni giurisprudenziali.

Nella vendita di immobile destinato ad abitazione, il certificato di abitabilità costituisce requisito giuridico essenziale del bene compravenduto poichè vale a incidere sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico - sociale, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. Pertanto, il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza.

Siffatto principio di diritto, già formulato in precedenza dai giudici di legittimità (Cass. n. 1514/2006), è stato di recente confermato dalla seconda sezione civile della Suprema Corte con la sentenza 14 gennaio 2014, n. 629, decisione, questa, che è certamente meritevole di attenzione in quanto offre lo spunto per analizzare una importante figura giuridica individuata dalla giurisprudenza in tema di garanzia per i vizi della cosa venduta, ossia quella del c.d. *aliud pro alio*.

1. La disciplina codicistica: art. 1490 c.c. Il "vizio redibitorio".

Occorre ricordare che, fra le obbligazioni principali del venditore, il legislatore annovera quella di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa venduta (art. 1476, n. 3, c.c.), sicchè il primo comma dell'art. 1490 c.c., precisa 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".

Detta garanzia non è dovuta "se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi della cosa; parimenti non è dovuta, se i vizi erano facilmente riconoscibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi" (art. 1491 c.c.).

Il vizio (c.d. redibitorio) consiste, dunque, in una anomalia strutturale della cosa che incide sulla sua utilizzabilità o sul suo valore.

La prima ipotesi descritta dalla norma codicistica si riferisce ai vizi che rendono la cosa assolutamente inidonea all'uso cui è destinata; la seconda, invece, si riferisce ai vizi che rendono la cosa meno idonea all'uso o, che, pur non incidendo sulla idoneità all'uso, diminuiscono il valore del bene.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione è costante nel ritenere che "si ha vizio redibitorio qualora la cosa consegnata al compratore presenti imperfezioni concernenti il processo di produzione o di fabbricazione che la rendano inidonea all'uso cui dovrebbe essere destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore" (v., *ex plurimis*, Cass. n. 5202/2007).

2. La mancanza di qualità (promesse o essenziali): art. 1497 c.c.

Accanto al concetto di vizio così delineato, il legislatore ha configurato altre ipotesi di anomalie della cosa consistenti nella *mancanza di qualità essenziali* e nella *mancanza di qualità promesse*, la cui disciplina è contenuta nell'art. 1497 c.c., il quale, al 1° comma, recita testualmente: "quando la cosa venduta non ha le qualità promesse ovvero quelle essenziali per l'uso a cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla

risoluzione per inadempimento [1453 ss], purchè il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi”.

In giurisprudenza si è sostenuto che la *mancaza di qualità* si differenzia dal vizio redibitorio in quanto, pur presupponendo – come quest'ultimo – l'appartenenza della cosa al genere pattuito, “è inerente alla natura della merce e concerne tutti quegli elementi essenziali e sostanziali che, nell'ambito del medesimo genere, influiscono sulla classificazione della cosa in una specie, piuttosto che in un'altra” (cfr. Cass. n. 10285/2010; Cass. n. 244/1997).

3. Gli effetti della garanzia: rimedi per il compratore e relativi termini di decadenza e prescrizione.

Passando ad esaminare il contenuto della garanzia in parola, occorre riferirsi agli artt. 1492, 1493 e 1494 c.c., i quali disciplinano i c.d. “effetti”, ossia le tecniche nelle quali si articola la tutela prevista in favore del compratore per il caso di bene inficiato da imperfezioni che lo rendano inidoneo all'uso per il quale è destinato o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

I rimedi contemplati sono la risoluzione del contratto (azione redibitoria), la riduzione del prezzo (azione estimatoria o *quanti minoris*), nonché il risarcimento del danno.

Non rientra, invece, nella disciplina legale della garanzia per i vizi della cosa venduta l'azione di “esatto adempimento”, in quanto “consistendo l'obbligazione principale del venditore in un “dare”, costui una volta adempiutovi con la consegna della cosa, non può essere costretto ad un “facere” per eliminare gli eventuali vizi esistenti, ma può soggiacere soltanto alla risoluzione del contratto o, alternativamente, alla riduzione del prezzo, salvo diversa pattuizione” (Trib. Milano 14/01/2002, in *Giur. milanese* 2002, 406).

Il precitato art. 1492 c.c. dispone che “nei casi indicati dall'articolo 1490 il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto [1453 ss.] ovvero la riduzione del prezzo, salvo che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione”.

Il 2° comma della norma precisa che “la scelta è irrevocabile quando è fatta con la domanda giudiziale”, ed, ai sensi del 3° comma, “se la cosa consegnata è perita in conseguenza dei vizi, il compratore ha diritto alla risoluzione del contratto; se invece è perita per caso fortuito o per colpa del compratore, o se questi l'ha alienata o trasformata, egli non può domandare che la riduzione del prezzo”.

In caso di risoluzione del contratto, l'art. 1493 c.c. pone a carico del venditore l'obbligo di “restituire il prezzo e rimborsare le spese e i pagamenti legittimamente fatti per la vendita” e a carico del compratore quello della restituzione della cosa “se questa non è perita in conseguenza dei vizi”.

E' importante rilevare che, secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, l'esercizio dell'azione di risoluzione per vizi della cosa alienata non presuppone l'esistenza della colpa dell'alienante, giusta disposto dell'art. 1492 c.c., colpa richiesta, per converso, nella diversa ipotesi di risoluzione per difetto delle qualità promesse ex art. 1497 c.c., “norma che, a differenza della prima, richiama le disposizioni generali dell'istituto della risoluzione per inadempimento, fondato, come noto, sul principio della colpa dell'inadempiente” (Cass. 21/01/2000, n. 639; in senso conf., si veda, di recente, Cass. n. 11423/2009).

Inoltre, dalla formulazione letterale delle norme testè richiamate (v. art. 1497 c.c.) si evince chiaramente che, nell'ipotesi di mancanza di qualità (promesse o essenziali), è riconosciuto al compratore soltanto il rimedio della risoluzione del contratto, non essendo invece ammessa l'azione per la riduzione del prezzo, che resta tradizionalmente riservata ai vizi.

L'azione di risarcimento dei danni è prevista dall'art. 1494 c.c. secondo il quale “in ogni caso il venditore è tenuto verso il compratore al risarcimento del danno [1223], se non prova di avere ignorato senza colpa i vizi della cosa”.

Il 2° comma della norma anzidetta aggiunge che “il venditore deve altresì risarcire al compratore i danni derivati dai vizi della cosa”.

Dunque, l'esperimento dell'azione risarcitoria è anzitutto subordinato alla sussistenza dei presupposti richiesti per le azioni edilizie ed, inoltre, siffatta azione presuppone di per sé la colpa

del venditore, "consistente nell'omissione della diligenza necessaria a scongiurare l'eventuale presenza di vizi nella cosa" (Cass. n. 5202/2007), la cui presunzione è posta dalla legge a carico di quest'ultimo e viene meno solo se lo stesso provi di aver ignorato senza sua colpa i vizi (c.d. prova liberatoria).

E' stato altresì precisato che l'azione di risarcimento dei danni proposta, ai sensi dell'art. 1494 c.c., dall'acquirente "non si identifica né con le azioni di garanzia di cui all'art. 1492 c.c., né con l'azione di esatto adempimento e può estendersi a tutti i danni subiti dall'acquirente, non solo quindi a quelli relativi alle spese necessarie per l'eliminazione dei vizi accertati, ma anche a quelli inerenti alla mancata o parziale utilizzazione della cosa o al lucro cessante per la mancata rivendita del bene. Da ciò consegue, fra l'altro, che tale azione si rende ammissibile in alternativa ovvero cumulativamente con le azioni di adempimento in via specifica del contratto, di riduzione del prezzo o di risoluzione del contratto medesimo" (cfr. Cass. n. 5202/2007 cit.; in senso conf., si veda, di recente, Cass. n. 26852/2013).

Da quanto testè affermato discende inoltre che "la rinuncia, accertata dal giudice di merito, del compratore all'azione di risoluzione o di riduzione malgrado la denuncia dei vizi della merce acquistata, non preclude l'esame dell'azione risarcitoria dal medesimo proposta perché detta azione, riconosciuta dall'art. 1494 c.c., è autonoma rispetto alle azioni redibitoria e "*quanti minoris*" e può esser pertanto esercitata anche da sola, purché ricorrano i presupposti - comuni alle altre due azioni - della tempestiva denuncia e dell'esistenza dei vizi, e la colpa del venditore, requisito richiesto per l'azione risarcitoria" (cfr. Cass. n. 15481/2001).

Parimenti, "la rinuncia da parte del compratore a far valere il diritto all'eliminazione dei difetti della cosa venduta non comporta l'estinzione del diritto al risarcimento dei danni" (Cass. n. 5541/1995).

A questo punto, va evidenziato che le azioni di garanzia a tutela del compratore, ovvero sia quella redibitoria che quella estimatoria, sono soggette ai particolari termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1495 c.c., il quale prevede un onere di denuncia dei vizi entro otto giorni (termine di decadenza) dalla loro scoperta, "salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge" (art. 1495 c.c.), nonché, per l'esercizio delle azioni, un abbreviato termine di prescrizione di un anno dalla consegna della cosa.

Peraltro, come chiarito dai giudici di legittimità, i suddetti termini di decadenza e di prescrizione "riguardano tutte le azioni spettanti al compratore per i vizi o la mancanza di qualità della cosa pattuita, e, pertanto, anche quella di risarcimento dei danni relativi" (cfr. Cass. n. 10728/2001).

In proposito, giova ricordare che "in tema di garanzia per vizi della cosa venduta, incombe all'acquirente l'onere di provare la tempestività della denuncia dei vizi entro otto giorni dalla scoperta" (Cass. 12/06/2007, n. 13695; Cass. 29/01/2000, n. 1031), oltrechè, naturalmente, l'esistenza dei vizi e le conseguenze dannose lamentate.

In relazione all'onere della denuncia, va altresì aggiunto che il suo assolvimento da parte del compratore non è ritenuto necessario, ai sensi dell'art. 1495, 2° comma, "se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato".

In particolare, detto riconoscimento dei vizi può avvenire, oltrechè in forma espressa, anche tacitamente per "*facta concludentia*" "e cioè mediante il compimento di atti incompatibili con l'intenzione di respingere la pretesa del compratore o di far valere la decadenza dal diritto alla garanzia: in particolare, ciò si verifica allorché il venditore provveda a effettuare riparazioni a mezzo di propri tecnici, ovvero si offra di far riparare o sostituire la cosa venduta" (Cass. 16/07/2002, n. 10288).

Va ancora tenuto presente che, indipendentemente dalle ipotesi sopra trattate, il diritto alla garanzia da parte dell'acquirente sussiste anche qualora la denuncia dei vizi sia stata comunicata in forma verbale, pur sempre però nel rispetto del termine di legge prescritto, dal momento che, per pacifica giurisprudenza, tale onere "non richiede speciali formalità, né formule sacramentali e può essere effettuata con qualsiasi mezzo idoneo di trasmissione" (Cass. 27/01/1986, n. 539), ed "anche mediante comunicazione telefonica" (Cass. 15/01/1991, n. 328).

Quanto al termine annuale di prescrizione, la Cassazione ha rilevato che “l'azione del compratore contro il venditore per far valere la garanzia a norma dell'art. 1495 c.c. si prescrive in ogni caso nel termine di un anno dalla consegna del bene compravenduto, anche se i vizi non sono stati scoperti o non sono stati tempestivamente denunciati o se la denuncia stessa non è necessaria” (Cass. 22/07/1991, n. 8169).

4. Le ipotesi di interruzione della prescrizione ed i relativi effetti.

Sono ammessi atti di interruzione della prescrizione che, secondo un pacifico orientamento dottrinario e giurisprudenziale, non devono necessariamente estrinsecarsi in un formale atto giudiziale, ma consistono in qualunque dichiarazione scritta che valga a costituire in mora il venditore esprimendo con certezza la pretesa creditizia all'adempimento.

Sul punto, è doveroso segnalare che la Suprema Corte si è recentemente espressa in modo diametralmente opposto al suddetto orientamento, statuendo che, avendo la facoltà di domandare la risoluzione del contratto di vendita – attribuita dall'art. 1492 c.c. al compratore di una cosa affetta da vizi – natura di diritto potestativo, a fronte della quale la posizione del venditore è di mera soggezione, “ne consegue che la prescrizione dell'azione - fissata in un anno dall'art. 1495, comma 3, c.c. - può essere utilmente interrotta soltanto dalla proposizione di domanda giudiziale e non anche mediante atti di costituzione in mora, che debbono consistere, per il disposto dell'art. 1219, comma 1, c.c., in una intimazione o richiesta di adempimento di un'obbligazione, previsioni che si attagliano ai diritti di credito e non anche ai diritti potestativi” (Cass. 27/09/2007, n. 20332).

Vi è, infine, un'altra importante ipotesi di interruzione della prescrizione annuale del diritto del compratore alla garanzia per i vizi della cosa venduta, ed è quella che l'art. 2944 c.c. fa derivare dal “riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale il diritto stesso può essere fatto valere”.

Al riguardo, va detto che, secondo alcune pronunce della Cassazione, “il riconoscimento da parte del venditore dei vizi della cosa alienata ed il contestuale impegno che egli abbia assunto di eliminarli (mediante la riparazione o a la sostituzione della cosa difettosa non un'altra) determina la costituzione di un'obbligazione che è svincolata dai termini di decadenza e di prescrizione fissati dall'art. 1495 c.c. ed è invece soggetta soltanto alla prescrizione ordinaria decennale” (Cass. 29/08/1997, n. 8234; Cass. 12/05/2000, n. 6089; Cass. 19/06/2000, n. 8294).

Tale indirizzo è, tuttavia, osteggiato da altre pronunce di segno opposto della stessa Suprema Corte, secondo le quali “il riconoscimento dei vizi della cosa venduta ed il contestuale impegno del venditore ad eliminarli in sede di esecuzione del contratto non è che uno dei modi con cui il venditore, che ha l'obbligo di consegnare una cosa immune dai vizi di cui all'art. 1490 c.c., assicura ed attua, l'esatto adempimento della sua prestazione, e, di per sè, non da luogo, pertanto, ad un accordo novativo se non sia in concreto provata la volontà delle parti di sostituire al rapporto originario un nuovo rapporto con diverso oggetto o titolo così comè richiesto per la novazione dell'art. 1230 c.c. e dall'art. 1231 dello stesso codice, che espressamente chiarisce come non si abbia novazione nel caso di mera modifica degli elementi accessori della obbligazione; conseguentemente, in mancanza della predetta prova, il riconoscimento dei vizi della cosa venduta e l'impegno ad eliminarli determina solo l'interruzione del termine di prescrizione annuale di cui all'art. 1495 c.c., e non la sostituzione di questo termine con il nuovo e diverso termine di prescrizione ordinaria” (Cass. 29/12/1994, n. 11281; per l'affermazione della necessità della sussistenza dell'“animus novandi”, che deve costituire lo specifico intento negoziale comune ai contraenti, e che deve essere provato in concreto, quale presupposto indispensabile dell'effetto estintivo proprio della novazione, cfr. Cass. 12/09/2000, n. 12039; Cass. 14/07/2000, n. 9354).

Tale contrasto giurisprudenziale è stato composto di recente dalle Sezioni Unite della Suprema Corte, le quali, aderendo al secondo orientamento richiamato, hanno affermato che “in tema di compravendita, l'impegno del venditore di eliminare i vizi che rendano il bene inidoneo all'uso cui è destinato (ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore economico) di per sè non dà vita ad una nuova obbligazione estintiva - sostitutiva (novazione oggettiva: art. 1230 c.c.) dell'originaria obbligazione di garanzia (art. 1490 c.c.), ma consente al compratore di non

soggiacere ai termini di decadenza ed alle condizioni di cui all'art. 1495 c.c., ai fini dell'esercizio delle azioni (risoluzione del contratto o riduzione del prezzo) previste in suo favore (art. 1492 c.c.), sostanziandosi tale impegno in un riconoscimento del debito, interruttivo della prescrizione (art. 2944 c.c.); infatti, solo in presenza di un accordo delle parti (espresso o "per facta concludentia"), il cui accertamento è riservato al giudice di merito, inteso ad estinguere l'originaria obbligazione di garanzia e a sostituirla con una nuova per oggetto o titolo, l'impegno del venditore di eliminare i vizi dà luogo ad una novazione oggettiva" (Cass., Sez. Un., 21/06/2005, n. 13294; conf., più recentemente, Cass. 25/06/2013, n. 15992; Cass. 17/05/2007, n. 11457).

5. Differenze rispetto alle azioni di adempimento o di esatto adempimento, e di annullamento del contratto.

Chiarita, dunque, l'esistenza dei presupposti di legge per l'esperimento, da parte dell'acquirente, delle azioni di garanzia suddette, occorre aggiungere che, da siffatte azioni vanno tenute distinte quelle di "adempimento o di esatto adempimento della vendita", differenti per i presupposti e per gli effetti: infatti, la garanzia ex art. 1490 c.c. si riferisce solo ai vizi preesistenti alla conclusione del contratto ed abilita quindi il compratore a chiedere, a sua scelta, la risoluzione del contratto stesso o la riduzione del prezzo, mentre ogni vizio che sia posteriore alla conclusione del contratto (e dunque solo in tale ipotesi) dà luogo all'esatto adempimento della obbligazione di consegnare e rende esperibile l'ordinaria azione contrattuale di risoluzione o di adempimento, la quale prescinde dai termini di decadenza o di prescrizione cui è soggetta l'azione di garanzia" (Cass. 05/08/1985, n. 4382; conf. Trib. Bari 21/04/2005, in *Giurisprudenzabarese.it* 2005).

Per completezza d'analisi dell'argomento oggetto del presente contributo, va aggiunto che parimenti svincolata dai suddetti termini brevi di prescrizione e di decadenza è anche l'azione di annullamento del contratto per vizi del consenso, prevista dall'art. 1427 c.c. il quale recita: "Il contraente, il cui consenso fu dato per errore [1428, 1429, 1431], estorto con violenza [1434 ss.] o carpito con dolo [1439], può chiedere l'annullamento del contratto [1441 ss.] secondo le disposizioni seguenti [122, 624 comma 1 e 2]".

In particolare, ci si riferisce all'azione di annullamento per errore, la quale produce l'invalidità del contratto quando detto errore "è essenziale ed è riconoscibile dall'altro contraente" (art. 1428 c.c.). Al riguardo, l'art. 1429 c.c. stabilisce che: "l'errore è essenziale: 1) quando cade sulla natura o sull'oggetto del contratto [1322]; 2) quando cade sull'identità dell'oggetto della prestazione [1346] ovvero sopra una qualità dello stesso che, secondo il comune apprezzamento o in relazione alle circostanze, deve ritenersi determinante del consenso; 3) quando cade sull'identità [122 comma 2] o sulle qualità della persona dell'altro contraente, sempre che l'una o le altre siano state determinanti del consenso [122 comma 3]; 4) quando, trattandosi di errore di diritto, è stato la ragione unica o principale del contratto [624 comma 2, 787, 1969, 2732]".

In proposito, l'opinione maggioritaria della dottrina ritiene che la mancanza di qualità, costituendo una fattispecie di inadempimento, deve essere differenziata dall'ipotesi di errore sulle qualità e, difatti, l'errore, come vizio del consenso, attiene alla formazione del contratto e consiste nella falsa rappresentazione della prestazione dovuta; la mancanza di qualità, invece, concerne l'esecuzione del contratto e consiste in una inesattezza dell'attribuzione traslativa (Bianca, *La vendita e la permuta*, Trattato di diritto civile Vassalli, 1993, 1056; Rubino, *La compravendita*, Trattato di diritto civile Cicu-Messineo, 1971, 906; Greco e Cottino, *Vendita*, Commentario Scialoja e Branca, 1981, 304). Ne consegue che il compratore di un bene mancante delle qualità promesse non può esperire l'azione di annullamento per errore.

Anche la giurisprudenza sottolinea la differenza tra i due istituti, riferendo l'errore al momento formativo e alla validità del contratto, la mancanza di qualità al profilo funzionale della causa e all'inadempimento dell'obbligo di trasferire il bene da parte del compratore. Tuttavia, in alcune decisioni, la Corte di Cassazione ammette che l'azione di annullamento per errore possa essere proposta, nello stesso processo, in via subordinata all'azione di risoluzione per mancanza di qualità (Cass. 01/04/1976, n. 1151).

Di recente, può essere segnalata una pronuncia della Suprema Corte che, nell'ipotesi di cessione delle azioni di una società, ha affermato che "le carenze o i vizi relativi alle caratteristiche ed al valore dei beni ricompresi nel patrimonio sociale – e, di riverbero, alla consistenza economica della partecipazione – possono giustificare l'annullamento del contratto per errore o, ai sensi dell'art. 1497 c.c., la risoluzione per difetto di qualità della cosa venduta (...), solo se il cedente abbia fornito, a tale riguardo, specifiche garanzie contrattuali (...)" (Cass. 19/07/2007, n. 16031).

Ed ancora, per la giurisprudenza di merito, si veda una pronuncia secondo cui "la minore potenzialità edificatoria del bene venduto all'incanto, ignota all'aggiudicatario, può essere motivo di annullamento della vendita per la mancanza delle qualità essenziali, ove sia stata determinante del consenso (...)" (Trib. Padova 13/05/2004, in *Giur. merito* 2005, 4, 848).

6. L'istituto dell'*aliud pro alio* nelle applicazioni giurisprudenziali.

Orbene, tornando alla sentenza della Cassazione menzionata in apertura del presente contributo, vi è una particolare ipotesi di difettosità del bene compravenduto, individuata dalla giurisprudenza in aggiunta a quelle previste dalla legge, al fine di rafforzare la tutela del compratore in casi più gravi di inadempimento e, soprattutto, svincolarla dai brevi termini di decadenza e di prescrizione previsti dagli artt. 1495 e 1497 c.c. per i vizi e la mancanza di qualità.

Trattasi, come detto, dell'istituto dell'*aliud pro alio* che ricorre quando la cosa venduta non sia semplicemente difettosa od imperfetta, ma sia completamente diversa da quella dedotta in contratto, sì da appartenere ad un genere merceologico differente (Cass. n. 1038/1998).

In tal caso, l'azione consentita al compratore è l'ordinaria azione contrattuale di adempimento o di risoluzione ex art. 1453 c.c., soggetta cioè alla prescrizione decennale, atteso che l'*aliud pro alio* esula dalla garanzia redibitoria, configurandosi come una violazione dell'obbligazione principale del venditore che è quella di consegna della cosa venduta (Cass. n. 1260/1981).

La S.C., in proposito, è infatti costante nel sostenere che la consegna di *aliud pro alio* "dà luogo all'azione contrattuale di risoluzione o di adempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., svincolata dai termini di decadenza e prescrizione previsti dall'art. 1495 c.c. (cfr., *ex multis*, Cass. n. 5202/2007).

Particolarmente interessante è rilevare come, negli ultimi tempi, la giurisprudenza, abbandonando il criterio più rigoroso seguito inizialmente per definire il concetto di *aliud pro alio*, abbia ritenuto opportuno rifarsi ad un criterio di giustizia sostanziale posto dal caso concreto, cercando di tutelare, ove possibile, il contraente più debole (Mirra, *Cenni sui vizi occulti della vendita*, in *Giur. Merito*, 2006, 4, 1062).

Infatti, nelle più recenti pronunce, la S. C. ha manifestato una tendenza piuttosto incisiva verso l'ampliamento dell'istituto dell' *aliud pro alio*, facendo ricorso al concetto di "funzione", ed estendendo siffatto istituto anche ai casi in cui la cosa consegnata non appartenga ad un genere del tutto diverso da quello pattuito, ma "difetti delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale o a quell'altra funzione che le parti abbiano assunto quale essenziale" (cfr. in tal senso, tra le prime pronunce, già Cass. n. 5844/1979, secondo cui la mancanza di tali caratteristiche, specie se riguardino macchine o apparecchiature, rende la cosa diversa non solo qualitativamente, ma anche funzionalmente, così da togliere alla stessa la idoneità alla destinazione specifica, facendola degradare in una sottospecie del tutto differente da quella dedotta in contratto: nella specie, la S.C., alla stregua del suddetto principio, ha ritenuto che correttamente il giudice dell'appello aveva ravvisato una consegna di "*aliud pro alio*" nella vendita di una caldaia e di un bruciatore, dedotti nel contratto come complesso unitario, cui era seguita la fornitura di un bruciatore inadatto a erogare la quantità di calore necessario).

Nel solco di tale più estensivo orientamento è stato ravvisato l' *aliud pro alio* in svariate ipotesi, quali la consegna di "acqua non potabile" che sia stata venduta come "potabile", in ragione del fatto che "l'acqua non potabile è cosa del tutto diversa (*aliud*) da quella potabile, essendo la "potabilità" dell'acqua una qualità avente come unico riferimento la compatibilità con l'organismo umano" (Cass. n. 4515/1983); la consegna di valvole di segregazione del carico, destinate all'installazione su navi cisterna, che, contrariamente a quanto pattuito, risultavano inadatte all'uso a contatto di

idrocarburi (Trib. Ravenna 08/09/1988, in *Dir. maritt.* 1989, 839); la vendita di autoveicolo recante i numeri di motore o di telaio alterati, diversi da quelli indicati sulla carta di circolazione, indipendentemente da qualsiasi eventuale successiva regolarizzazione (Cass. n. 7561/2006); la consegna di *computer* con memoria centrale di capacità grandemente ridotta rispetto a quella pattuita per assolvere alla particolare funzione che le parti abbiano assunto come essenziale (Pret. Salerno 24/03/1994, in *Giur. merito* 1995, 750); la consegna di un dipinto di diverso autore rispetto a quello dichiarato (esplicitamente o implicitamente) in contratto (Trib. Roma 22/04/1994, in *Dir. Autore* 1994, 618) o di un quadro d'autore risultato poi non autentico (Cass. n. 17995/2008; Corte App. Firenze 18/03/1996, in *Foro It.* 1997, I, 1472); la consegna di piantine di arancio di una varietà diversa e meno pregiata di quella pattuita, sì da incidere sulla stessa commerciabilità del prodotto nella zona in cui le piante erano state acquistate in vista del loro impianto in un agrumeto (Cass. n. 593/1995); la mancanza del certificato di abitabilità dell'immobile compravenduto destinato ad abitazione (Cass. n. 2729/2002).

Singolare è la fattispecie esaminata da una recente pronuncia della S.C. che, uniformandosi al surriferito indirizzo, ha cassato la sentenza di merito la quale, in relazione alla vendita di un toro rivelatosi infertile, aveva negato la ricorrenza dell' "aliud pro alio", affermando che l'animale potesse trovare altre utilizzazioni, senza considerare che anche alla stregua degli usi, richiamati dall'art. 1496 c.c., l'acquisto di un toro è finalizzato proprio alla riproduzione (Cfr. Cass. n. 28419/2013).

Ancora di recente, la Cassazione ha statuito che "integra "aliud pro alio" la consegna di un'autovettura con impianto a GPL non omologato, in quanto chi acquista un'autovettura alimentata a GPL lo fa con l'evidente scopo di risparmiare sui costi del carburante, sicché la mancata omologazione dell'impianto fa venir meno la specifica utilità insita nell'acquisto, essendo irrilevante che il mezzo possa essere utilizzato a benzina" (Cass. n. 20996/2013); parimenti, "integra ipotesi di "aliud pro alio" la vendita di un'autovettura usata avvenuta in Italia da parte di un'amministrazione pubblica, senza specificare che ne è precluso l'utilizzo in Italia, cioè di quella che, secondo una plausibile massima di esperienza, dovrebbe essere la destinazione normale del veicolo stesso" (Cass. n. 15559/2012).

Avv. Antonio De Simone