

FOCUS ON

**GARANZIA PER VIZI NELLA
VENDITA: GLI ATTI
INTERRUTTIVI DELLA
PRESCRIZIONE**

Natura delle azioni edilizie e atti interruttivi della
prescrizione: Cass. S.U. 18672/2019

GARANZIA PER VIZI NELLA VENDITA: GLI ATTI INTERRUPTIVI DELLA PRESCRIZIONE

Le azioni edilizie previste dal Codice civile a tutela del compratore nel caso in cui il bene acquistato presenti vizi che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano in maniera apprezzabile il valore, hanno natura di diritto di credito anziché di diritto potestativo, con quel che ne consegue in ordine alle forme di interruzione della prescrizione.

E' quanto statuito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 18672/2019, intervenuta a dirimere un contrasto giurisprudenziale riguardante la natura delle azioni edilizie e gli atti necessari ad interrompere la relativa prescrizione.

La pronuncia in esame trae origine da una richiesta riduzione del prezzo dei beni acquistati, risultati affetti da vizi. L'azione era stata intrapresa da un'azienda agricola che aveva convenuto in giudizio la ditta venditrice di una partita di piante affette da virus.

In particolare l'acquirente chiedeva, ai sensi degli artt. 1490 e 1492 c.c., la riduzione del prezzo della merce acquistata dalla convenuta/venditrice, salvo il risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

Esponendo infatti di aver provveduto alla restituzione di una parte delle piante acquistate e di aver reiterato la denuncia per vizi con diverse raccomandate, ma la venditrice, senza dare riscontro, aveva proceduto per il recupero coattivo del credito residuo. Costituitasi in giudizio, la convenuta/venditrice aveva eccepito la tardività della denuncia dei vizi e la conseguente decadenza dalla garanzia, nonché la prescrizione dell'azione.

In primo grado è stata tuttavia accolta la domanda di riduzione del prezzo. Tale pronuncia, è stata poi confermata in appello e avverso detta sentenza di merito, la parte venditrice ha quindi proposto ricorso per cassazione.

Ora, premesso che nel contratto di compravendita costituiscono idonei atti interruttivi della prescrizione dell'azione di garanzia per vizi, prevista dall'art. 1495, comma 3, c.c., le manifestazioni extragiudiziali di volontà del compratore compiute nelle forme di cui all'art. 1219, comma 1, c.c., con la produzione dell'effetto generale contemplato dall'art. 2945, comma 1, c.c., le Sezioni Unite sono state chiamate a dirimere un contrasto giurisprudenziale riguardante gli atti idonei a produrre l'interruzione della prescrizione prevista dall'art. 1495, comma 3 c.c.

In primo luogo, è necessario specificare che in tema di compravendita, il venditore, ai sensi dell'art. 1476, n. 3, c.c., deve garantire il compratore dai vizi della cosa che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore: i cosiddetti vizi redibitori contemplati dall'art. 1490 c.c.

La suddetta garanzia fa sorgere in capo all'acquirente, nel caso in cui riscontri dei vizi, il diritto di chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo (cosiddette azioni edilizie) la cui scelta può avvenire fino al momento della proposizione dell'azione giudiziale.

L'esercizio di tali azioni, come noto, è soggetto ad un termine di decadenza e di prescrizione. Il primo comma dell'art. 1495, c.c., specifica che se entro otto giorni dalla scoperta del vizio, lo stesso non viene denunciato, si decade dal relativo diritto. Il terzo comma del medesimo articolo prevede la prescrizione dell'azione entro l'anno dalla consegna della cosa.

Quanto alla natura delle azioni edilizie, la recente pronuncia della Cassazione ha chiarito che trattasi di una responsabilità per inadempimento per l'inesatta esecuzione del contratto (Cass. SS.UU. n. 11748 del 3 maggio 2019).

Veniamo dunque al contrasto giurisprudenziale risolto con la pronuncia in questione.

Un primo indirizzo presupponeva la distinzione tra la garanzia e le azioni edilizie: la garanzia era intesa come autonoma situazione giuridica e la sua prescrizione era interrotta tramite la manifestazione di volontà di avvalersene, espressa anche con atti stragiudiziali, potendosi riservare in un secondo momento la scelta del tipo di tutela. L'altro orientamento configurava le azioni edilizie come aventi natura di diritti potestativi e, pertanto, la loro prescrizione poteva essere interrotta esclusivamente tramite azioni giudiziali, escludendo l'applicabilità dell'art. 2943, IV comma, c.c., valevole per converso per i soli diritti di credito.

La Cassazione ha composto il contrasto preferendo il primo orientamento per una serie di ragioni, anche di carattere deflattivo.

Osserva la Corte che **la garanzia può qualificarsi un diritto, piuttosto che una posizione giuridica di potere** (id est diritto potestativo) e, per tale ragione, **ne discende l'applicabilità delle norme generali in tema di prescrizione**. Pertanto, dal combinato disposto degli artt. 1219 e 2943, c.c., **l'atto interruttivo della prescrizione può constare tanto in una domanda giudiziale quanto in un atto di costituzione in mora**.

La conseguenza dell'interruzione tramite atti stragiudiziali nell'anno dalla consegna del bene comporta, ai sensi dell'art. 2945, c.c., la decorrenza di un nuovo termine annuale di prescrizione.

A supporto di tale indirizzo figura una ragione di tipo economico-processuale: con la messa in mora, il venditore potrebbe eliminare i vizi, in tal modo evitando di adire la sede giudiziale, conseguendo per tale via un effetto deflattivo del contenzioso civile.

L'unica specificità prevista per tale tipo di garanzia è il termine breve di prescrizione dell'azione, il quale, data la sua specialità, non potrà applicarsi per analogia a casi differenti da quelli disciplinati dalla norma. Quest'ultimo carattere è volto a tutelare non solo il compratore dall'inesatto adempimento dell'obbligazione da parte del venditore, ma anche e soprattutto la dinamicità dell'intero sistema di scambi commerciali.

Avv. Gianmaria Albano