

## Brevi note e rassegna giurisprudenziale in tema di aliud pro alio nella compravendita.

**Autore:** Giacardi Walter

**In:**

E' noto che per aliud pro alio, nella compravendita, si intende "quando viene consegnato un bene completamente diverso da quello pattuito"[1]. In tale circostanza il compratore non è tutelato con le azioni edilizie, ma in base alla ordinaria azione di risoluzione[2] o, in alternativa, tramite l'azione di esatto adempimento, non trovando applicazione l'art. 1495 c.c. e i termini di prescrizione e decadenza in esso previsti[3].

L'orientamento giurisprudenziale prevalente distingue con una certa "larghezza" la consegna di cosa diversa rispetto alla c.d. mancanza di qualità[4]. Sul punto si veda, tra le più recenti, Cass. civ., Sez. II, 31/03/06, n. 7630[5], secondo la quale ricorre l'aliud pro alio non solo quando il bene sia totalmente difforme da quello dovuto e tale diversità sia di importanza fondamentale e determinante nella economia del contratto, ma anche quando la cosa appartenga ad un genere del tutto diverso[6] dal bene oggetto della compravendita o si presenti priva delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente.

Sulla stessa linea Cass. Civ., Sez. II, 04/05/05, n. 9227[7], che ritiene configurabile l'aliud pro alio anche quando la cosa consegnata abbia difetti che la rendano inservibile o manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale "funzione economico-sociale", ovvero a quella che le parti abbiano assunto come essenziale al fine di realizzare il programma negoziale[8]. E' tale, ad esempio, la vendita di un quadro d'autore falso[9], la consegna di un dipinto di diverso autore rispetto a quello dichiarato (esplicitamente o implicitamente) nel contratto[10].

Qualora si versi nella ipotesi in cui non sia stata prevista espressamente dalle parti la destinazione della merce venduta ad uno specifico uso, secondo Cass. Civ., Sez. II, 23/02/01, n. 2659[11] l'aliud pro alio ricorre quando la merce stessa manchi delle qualità minimali necessarie per un suo qualunque utile impiego, nell'ambito di quelli ad essa propri, ciò che si verifica anche nel caso in cui, pur mantenendo la sua identità complessiva, la merce contenga sostanze estranee che la rendano praticamente del tutto inservibile.

Se

l'orientamento fin qui esposto sembra essere quello dominante, non possono tuttavia tacersi pronunce in parte difformi e rigorose, a cominciare da Cass. Civ., Sez. I, 20/02/04, n. 3370[12], per la quale si può configurare la consegna di aliud pro alio solo se la cosa consegnata appaia radicalmente diversa da quella

pattuita e quindi del tutto inidonea a fornire l'utilità richiesta[13].

Se si considerano pronunce meno recenti, si nota che Cass. Civ., Sez. II, 03/02/98, n. 1038[14] rinvia ai criteri merceologici in base ai quali si stabilisce la collocazione di un bene in una categoria o tipologia commerciale del tutto diversa rispetto alle altre. Cass. Civ., Sez. II, 13/01/97, n. 244[15], ha invece precisato che l'ipotesi di consegna di aliud pro alio ricorre quando la cosa venduta appartenga ad un genere del tutto diverso, o presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti, "...facendola degradare in una sottospecie del tutto diversa da quella dedotta in contratto".

In tema di aliud pro alio diverse sono state le "applicazioni pratiche" che hanno riguardato la **vendita di immobili**: in particolare, con riferimento all'immobile destinato ad abitazione, si è giunti a riconoscere che la mera difformità rispetto al progetto approvato non è sufficiente ad integrare l'ipotesi della consegna di aliud pro alio, essendo necessario, a tal fine, che manchi della licenza di abitabilità, oppure che non sussistano le condizioni per ottenerla a causa di insanabili violazioni della legge urbanistica[16]. Il certificato di abitabilità costituisce infatti requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, in quanto la cosa, pur essendo identica a quella pattuita, è priva di quei caratteri che consentono di identificarla come appartenente alla categoria.

Il mancato rilascio della licenza di abitabilità integra inadempimento del venditore per consegna di aliud pro alio, a meno che il compratore non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza[17]. La sola conoscenza da parte dell'acquirente del mancato rilascio della licenza di abitabilità al momento della stipulazione, non accompagnato da una rinuncia da parte dello stesso al requisito dell'abitabilità o dalla di lui volontà di esonerare comunque il venditore del relativo obbligo, non vale ad escludere l'inadempimento del venditore[18].

Per il Tribunale di Torino (sentenza del 24/05/02[19]), peraltro, l'aliud pro alio non può dirsi integrato dalla mera mancanza dei certificati di abitabilità e/o agibilità dell'immobile, ma solamente dall'intrinseca inidoneità dello stesso a soddisfare i requisiti richiesti al fine di ottenere tale certificazione.

Secondo la Corte di Appello di Napoli, 14/01/05[20], l'impossibilità per il promittente venditore di consegnare il bene edificabile, oggetto del preliminare, con disponibilità a consegnare invece un bene sprovvisto del requisito dell'edificabilità, come tale del tutto inidoneo ad assolvere la medesima destinazione economico-sociale della res, realizza anch'essa la fattispecie dell'aliud pro alio ed integra un comportamento inadempiente rispetto all'obbligazione assunta con il preliminare, in quanto il requisito dell'edificabilità di un terreno costituisce requisito giuridico essenziale del bene oggetto di compravendita, incidendo sull'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone la più agevole commerciabilità.

Sempre in tema di immobili, quando le parti espressamente prevedano che oggetto del contratto sia un

suolo solo parzialmente edificatorio, anche quando venga provata la loro concorde volontà di conferire carattere di essenzialità alla edificabilità parziale del fondo da compravendere, la mancanza di tale qualità e la inidoneità del fondo alla destinazione edificatoria costituirebbe solo un vizio redibitorio dello stesso[21].

E' stato anche riconosciuto che la sopravvenienza di norme limitative o abolitive della facoltà di costruire su un determinato terreno promesso in vendita come edificabile produce un cambiamento essenziale della cosa promessa in vendita aliud pro alio e può costituire causa di scioglimento del contratto per sopravvenuta impossibilità della prestazione, ove il promissario compratore non intenda accettare il bene nella sua nuova identità[22].

Un'altra materia in cui si è di frequente verificata l'applicazione del principio dell'aliud pro alio è senza dubbio la compravendita di veicoli a motore, in particolare di **autoveicoli**.

Sul punto, Cass. Civ., Sez. II, 30/03/06, n. 7561[23] ha statuito che costituisce aliud pro alio, e dunque inadempimento, la vendita di una autovettura immatricolata con falsa documentazione e recante il numero di telaio contraffatto[24], diversamente dalle ipotesi di vendita di cosa affetta da vizi o mancante delle qualità promesse, che integrano la fattispecie dell'inesatto adempimento.

Rappresenta, invece, una vendita di aliud pro alio l'ipotesi in cui il veicolo non sia idoneo a circolare su strada, ad esempio a causa della contraffazione dei documenti di cui per legge deve essere dotato[25]. Il Tribunale di Nocera Inferiore (sentenza del 27/12/99[26]) ha ritenuto configurabile l'ipotesi di vendita di aliud pro alio quando, avuto riguardo allo stato del veicolo al momento della conclusione del contratto o della consegna, esso non possa assolvere alla funzione economico-sociale sua propria della circolazione sulle pubbliche vie a causa del difetto di requisiti amministrativi o strutturali di cui per legge debba essere dotato.

Per contro, secondo il Tribunale di Reggio Emilia (sentenza del 28/01/03[27]), la consegna di un modello di vettura usata diverso da quello convenuto non si configura come vendita di aliud pro alio, ma rappresenta un'ipotesi di mancanza delle qualità promesse ed è giusto motivo di risoluzione del contratto per inadempimento; il Tribunale di Roma (sentenza del 30/10/85[28]) ha ritenuto che la consegna di un veicolo munito, contrariamente ai patti, di un motore non originale e con il numero di identificazione abraso, si risolve (soltanto) in un'ipotesi di mancanza di qualità promesse.

Passando all'analisi del caso in cui vi sia la consegna di beni difettosi per un **imperfetto processo produttivo**, che non compromette la destinazione all'uso considerato dalle parti, e pertanto funzionalmente idonee all'uso cui sono destinate, si evidenzia che tale circostanza non costituisce generalmente aliud pro alio, bensì la mancanza di qualità prevista dall'art. 1497 c.c.[29].

Si ritiene infatti che sussista un vizio redibitorio, o mancanza di qualità essenziali della cosa consegnata, qualora questa 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, oppure appartenga a un tipo diverso o a una specie diversa da quella pattuita. E' invece configurabile un aliud pro alio (solo) qualora il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito, in quanto appartenendo a un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto inidonea ad assolvere la destinazione economico-sociale della res venduta e, quindi, a fornire l'utilità richiesta[30].

In breve, a completamento della breve rassegna supra riportata, per il Tribunale di Reggio Calabria (sentenza del 27/08/02[31]) vi è consegna di aliud pro alio nel caso di **enciclopedia informatica** la cui banca dati contenga ripetute notizie erranee o largamente superate.

Il Giudice di Pace di Città di Castello (sentenza del 08/05/00[32]) ha riconosciuto la sussistenza di aliud pro alio nella consegna di un **personal computer** difforme rispetto a quello ordinato; la Pretura di Salerno (sentenza del 24/03/94[33]) ha riconosciuto un aliud pro alio nell'ipotesi di consegna un computer con memoria centrale di capacità grandemente ridotta rispetto a quella pattuita per assolvere alla particolare funzione che le parti abbiano assunto come essenziale.

Da ultimo, la Pretura di Bologna (sentenza del 16/06/97[34])ha escluso la ricorrenza di aliud pro alio in caso di vendita di **calendario augurale**, senza espressa dichiarazione del compratore, contenente testi politicamente orientati.

[1] Cfr. Gazzoni, Manuale di diritto privato, ESI 2004, pag. 1077.

[2] La consegna di una cosa diversa da quella pattuita implica "...la risoluzione del contratto, a prescindere dalla consapevolezza, o meno, che il venditore avesse di tale diversità, o dovesse averne alla stregua dei canoni di diligenza nell'adempimento, ed indipendentemente dall'eventuale risarcimento del danno derivante dalla ignoranza colposa del venditore" (cfr. Corte di Appello di Roma, Sez. II, 22/06/06, inedita).

[3] In tal senso, ex multis, anche Cass. Civ., Sez. II, 25/09/02, n. 13925, in Gius, 2003, 3, 360; Cass. Civ., Sez. II, 23/02/01, n. 2659, in Mass. Giur. It., 2001; Cass. Civ., Sez. II, 03/08/00, n. 10188, in Contratti, 2000, 12, 1158; Cass. Civ., Sez. II, 15/05/98, n. 4899, in Mass. Giur. It., 1998; Cass. Civ., 28/01/97, n. 844, in Dir. Giur., 1997, 206, con nota di Rossi; Cass. Civ., Sez. II, 13/01/97, n. 244, in Mass. Giur. It., 1997; Cass. Civ., Sez. II, 19/10/94, n. 8537, in Arch. Giur. Circolaz., 1995, 391; Tribunale di Brescia, Sez. I, 07/03/03, in Mass. Trib. di Brescia, 2004, 252; Tribunale di Ivrea, 01/06/01, in Giur. Merito, 2002, 1236;

Pretura di Bologna, 25/03/96, in *Studium juris*, 1996, 1312; Tribunale di Roma, 22/04/94, in *Dir. Autore*, 1994, 618.

[4] La qualificazione giuridica delle questioni dedotte in giudizio può essere operata di ufficio dal giudice, ove le circostanze a tal fine rilevanti siano state acquisite nel processo (Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 25/09/02, n. 13925, cit.; Cass. Civ., Sez. I, 12/02/01, n. 1971, op. cit.; Cass. Civ., Sez. II, 23/03/99, n. 2712, op. cit.; Cass. Civ., Sez. II, 15/05/98, n. 4899, op. cit.; Cass. Civ., Sez. II, 13/01/97, n. 244, op. cit.).

[5] In *Obbl. e Contr.*, 2006, 8-9, 745 con nota di Gennari.

[6] Anche Cass. Civ., Sez. II, 16/01/06, n. 686 (in *Giust. Civ.*, 2006, 1746) ritiene possa parlarsi di aliud pro alio qualora la res tradita sia completamente diversa da quella pattuita, in quanto appartenente a un genere diverso.

Secondo Cass. Civ., Sez. II, 15/05/98, n. 4899 (in *Mass. Giur. It.*, 1998) l'aliud pro alio ricorre quando la res tradita appartenga ad un genus del tutto diverso, ovvero presenti difetti che le impediscano di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti, facendola degradare in una sottospecie del tutto diversa da quella dedotta in contratto.

[7] In *Mass. Giur. It.*, 2005.

[8] A conferma, ex multis, Cass. Civ., Sez. II, 17/09/04, n. 18757, in *Giur. It.*, 2005, 1617; Cass. Civ., Sez. II, 30/07/04, n. 14586, in *Guida al Diritto*, 2004, 45, 49; Cass. Civ., 03/07/03, n. 10523, in *Arch. Civ.*, 2004, 699; Cass. Civ., Sez. II, 25/09/02, n. 13925, op. cit.; Cass. Civ., Sez. II, 03/08/00, n. 10188, op. cit.; Cass. Civ., Sez. II, 23/03/99, n. 2712, in *Notariato*, 1999, 4, 307; Cass. Civ., Sez. III, 19/01/95, n. 593, in *Giur. It.*, 1995, I, 1, 1680; Cass. Civ., Sez. II, 10/12/91, n. 13268, in *Mass. Giur. It.*, 1991; Cass. Civ., Sez. II, 12/02/88, n. 1530, in *Mass. Giur. It.*, 1988; Cass. Civ., Sez. II, 31/03/87, n. 3093, in *Mass. Giur. It.*, 1987; Cass. Civ., 09/02/85, n. 1061, in *Mass. Giur. It.*, 1985; Cass. Civ., 09/07/82, n. 4085, in *Riv. Giur. Edil.*, 1983, I, 203; Tribunale di Monza, 28/04/06, inedita; Corte di Appello di Genova, 12/04/05, inedita; Pretura di Bologna, 25/03/96, op. cit.; Pretura di Salerno, 24/03/1994, in *Giur. di Merito*, 1995, 750, con nota di Intersimone; Pretura di Palermo, 21/01/92, in *Temi Siciliana*, 1992, 153; Tribunale di Napoli, 07/06/91, in

Dir. e Giur., 1992, 243, con nota di Gaglione; Corte di Appello di Cagliari, 29/05/90, in Riv. Giur. Sarda, 1991, 315, con nota di Luminoso; Tribunale di Ravenna, 08/09/88, in Dir. Maritt., 1989, 839.

[9] Cfr. Corte di Appello di Firenze, 18/03/96, in Foro It., 1997, I, 1472; Corte di Appello di Bologna, 04/01/93, in Dir. Autore, 1993, 487; Tribunale di Verona, 22/04/91, in Nuovo Dir., 1991, 1057, con nota di Santarsiere; Corte di Appello di Roma, 24/05/88, in Dir. Autore, 1988, 590; Tribunale di Napoli, 25/11/86, in Giur. di Merito, 1987, 872.

[10] Tribunale di Roma, 22/04/94, in Dir. Autore, 1994, 618.

[11] Op. cit..

[12] In Vita not., 2004, 1031.

[13] In parte conforme Cass. Civ., Sez. I, 12/02/01, n. 1971 (in Foro Padano, 2001, I, 289), secondo cui l'ipotesi di consegna di aliud pro alio "...ricorre quando la diversità tra la cosa venduta e quella consegnata incide sulla natura e, quindi, sulla individualità, consistenza e destinazione di quest'ultima, così da fare ritenere che appartenga ad un genere del tutto diverso da quello posto a base della decisione dell'acquirente di effettuare l'acquisto, o che presenti i difetti che le impediscano di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta assunta come essenziale dalle parti".

[14] In Contratti, 1999, 146, con nota di Puricelli.

Cass. Civ., Sez. II, 15/03/95, n. 3046 (in Mass.Giur. It., 1995), invece, ravvisa la vendita di aliud pro alio solo nel caso in cui la cosa consegnata sia del tutto diversa da quella contrattata, in quanto appartenente ad un genere merceologicamente distinto, mentre si ha al contrario vizio redibitorio se la cosa, pur prestando delle alterazioni che ne menomano la idoneità funzionale, coincide per sua natura con quella richiesta dall'acquirente.

[15] Op. cit..

[16] Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 27/07/06, n. 17140, in Mass. Giur. It., 2006; conformi, Cass. Civ., Sez. II, 11/02/98, n. 1391, in Riv. Notar., 1998; Cass. Civ., Sez. II, 05/11/90, n. 10616, in Mass. Giur. It., 1990; Cass. Civ., Sez. II, 23/01/88, n. 521, in Nuovo Dir., 1988, 45; Cass. Civ., 29/01/83, n. 829, in Riv. Giur. Edil., 1983, I, 529; Corte di Appello di Cagliari, 16/09/85, in Riv. Giur. Sarda, 1989, 25, con nota di Luminoso; Tribunale di Napoli, 03/02/84, in Dir. e Giur., 1984, 620

[17] Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 25/02/02, n. 2729, in Mass. Giur. It., 2002; conferma, Tribunale di Monza Sez. IV, 04/09/06, inedita; Tribunale di Monza, 03/10/05, inedita; Tribunale di Gallarate, 02/05/05, inedita; Tribunale di Torino, 24/06/02, in Giur. di Merito, 2002; Tribunale di Perugia, 12/09/98, in Rass. Giur. Umbra, 1999, 406; Corte di Appello di Firenze, 24/05/91, in Arch. Civ., 1992, 567; Corte di Appello di Palermo, 24/05/89, in Temi Siciliana, 1989, 438; Cass. Civ., 20/12/85, n. 6542, in Mass. Giur. It., 1985.

[18] Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 20/01/96, n. 442, in Mass. Giur. It., 1996; a conferma, Cass. Civ., Sez. II, 14/12/94, n. 10703, in Mass. Giur. It., 1994; Cass. Civ., Sez. II, 10/06/91, n. 6576, in Mass. Giur. It., 1991.

Per il Tribunale di Catania, Sez. I, 22/02/06 (inedita), salvo patti contrari, la licenza di abitabilità non può essere sostituita dalla definizione della pratica di condono.

Secondo la Corte di Appello di Palermo, 25/02/91 (in Temi Siciliana, 1991, 29) non costituisce consegna di aliud pro alio se l'immobile promesso in vendita ad uso di residenza estiva sia corredato di certificato di abitabilità per uso di pensione.

[19] In Giur. It., 2003, 525.

[20] Inedita; conferma, Tribunale di Cagliari, 01/12/93, in Riv. Giur. Sarda, 1995, 86 con nota di Tuberi; Corte di Appello di L'Aquila, 30/06/92, in Prev. Soc. Artigianato, 1993, fasc. 1, 31.

[21] Corte di Appello di Napoli, Sez. III, 22/04/05, inedita.

[22] Cass. Civ., 19/03/81, n. 1635, in Mass. Giur. It., 1981.

[23] In Mass. Giur. It., 2006; conferma, Cass. Civ., Sez. II, 17/11/90, n. 11117, in Mass.Giur. It., 1990.

[24] Per Cass. Civ., Sez. II, 04/05/05, n. 9227, op. cit., si configura la vendita di aliud pro alio quando i numeri di telaio del veicolo risultino diversi da quelli indicati sulla carta di circolazione.

[25] Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 01/07/96, n. 5963 In Contratti, 1996, 6, 620.

[26] In Arch. Giur. Circolaz., 2000, 406.

[27] In Gius, 2003, 8, 880.

[28] In Riv. Giur. Circolaz. e Trasp., 1986, 344.

[29] Cass. Civ., Sez. II, 28/01/97, n. 844, in Foro It., 1997, I, 1472; Cass. Civ., Sez. II, 13/01/97, n. 244, in Mass. Giur. It., 1997; Cass. Civ., Sez. II, 27/11/1986, n. 6988, in Mass. Giur. It., 1986; Cass. Civ., 22/10/81, n. 5537, in Mass.Giur. It., 1981.



[30] Cass. Civ., Sez. II, 03/12/04, n. 22779, in Guida al Diritto, 2005, 3, 79.

[31] In Giust. Civ., 2003, I, 1114.

[32] In Rass. Giur. Umbra, 2001, 212.

[33] Op. cit..

[34] In Foro It., 1998, I, 276.

<https://www.diritto.it/brevi-note-e-rassegna-giurisprudenziale-in-tema-di-aliud-pro-alio-nella-compravendita/>