

L'invalidità del contratto di compravendita

Autore: Alessandra Concas

In: Diritto civile e commerciale

In relazione all'invalidità del contratto di compravendita si devono ricordare le norme in tema di nullità e annullabilità dei contratti, gli articoli 1418 e successivi codice civile.

La nullità comporta il venir meno degli effetti prodotti dal contratto, come se lo stesso non fosse mai esistito.

La relativa azione giudiziale può essere proposta quando il contratto è contrario alle norme imperative, quando mancano i requisiti previsti dal codice civile (accordo delle parti, causa, oggetto, forma quando prescritta), quando ci sia illiceità della causa, quando l'oggetto è impossibile, illecito o indeterminato.

L'azione di nullità è imprescrittibile, può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

L'annullabilità (articoli 1425 e successivi codice civile) è una forma di invalidità del contratto determinata da vizi considerati di minore gravità dal Legislatore il quale ha predisposto una disciplina caratterizzata da un minor rigore.

Si ha annullabilità del contratto per incapacità a contrarre di una delle parti oppure in presenza dei cosiddetti "vizi del consenso" identificabili nell'errore, nella violenza e nel dolo.

Per fare valere l'annullabilità del contratto è necessaria un'apposita domanda della parte interessata a far valere l'annullamento; la relativa azione non può essere rilevata d'ufficio dal Giudice e patisce un termine di prescrizione di soli cinque anni.

Il codice poi prevede la possibilità di conservare, in tutto o in parte, gli effetti del contratto annullabile allorché si realizzino i presupposti dell'istituto denominato "convalida del negozio annullabile" (vedi articolo 1444 codice civile) e, al fine di tutelare il legittimo affidamento di eventuali terzi in buona fede, precisa che l'annullamento (purché non abbia origine dall'incapacità legale) "non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di annullamento" (vedi articolo 1445 codice civile).

L'azione di nullità può essere fatta valere da "chiunque ne abbia interesse", il proponimento dell'azione non è limitato, ad esempio, all'unico acquirente del bene ma può essere proposta anche da altri soggetti, ad esempio gli eredi.

L'azione di nullità è imprescrittibile, può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

L'azione di nullità può essere fatta valere esclusivamente dalla parte nel quale interesse è stabilita dalla legge, si prescrive nel termine di cinque anni dalla conclusione del contratto o nel caso di errore, violenza e dolo, nel termine di cinque anni da quando è cessata la violenza o è stato scoperto l'errore o il dolo e non è rilevabile d'ufficio dal Giudice.

Il contratto definitivo di compravendita è il contratto in forma scritta con il quale le parti, venditore e acquirente, trasferiscono la proprietà dell'immobile e si obbligano a pagare il prezzo, a consegnare il bene

e prestano le garanzie previste dalla legge.

Il contratto, per essere efficace nei confronti dei terzi, deve essere stipulato in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata ed essere trascritto nei registri immobiliari.

Il contratto definitivo di compravendita immobiliare è quel contratto, che si deve stipulare obbligatoriamente in forma scritta, con il quale le parti, rispettivamente venditore e acquirente, **trasferiscono la proprietà dell'immobile**, e in particolare della casa di proprietà, e si obbligano il venditore a consegnare la cosa, garantendo che la stessa sia immune da vizi, conforme a quanto concordato e garantendo contro la cosiddetta Evizione, cioè che sul bene non ci sono diritti di terzi o che i terzi possono vantare, mentre il compratore si obbliga a pagare il prezzo.

Diversamente dal contratto preliminare di compravendita, con il contratto definitivo si attua, in virtù del **consenso delle parti il trasferimento della proprietà**.

Questo significa che nel momento stesso nel quale le parti sottoscrivono il contratto, che deve avere forma scritta a pena di nullità, il contratto nullo è invalido e non produce alcun effetto, si attua immediatamente e senza ulteriori formalità il passaggio della proprietà del bene immobile dal venditore al compratore e anche se non è stato pagato il prezzo o consegnato il bene.

Nel nostro ordinamento il trasferimento della proprietà (e degli altri diritti reali, come la loro costituzione) avviene per il fatto che le parti manifestino, in forma scritta, il loro consenso (principio consensualistico, ex art. 1376 c.c.), e si dice che in questo caso il contratto ha effetti "reali".

Per non scendere in tecnicismi giuridici, basti sapere che il pagamento del prezzo o la consegna del bene sono obblighi che nascono dal contratto, mentre il trasferimento della proprietà non è oggetto di obbligo

(come sarebbe nel caso di contratto preliminare o di vendite c.d. obbligatorie, casi particolari nei quali il trasferimento non è immediato e nei quali il venditore è obbligato a procurare al compratore il trasferimento della proprietà), ma avviene istantaneamente non appena le parti abbiano raggiunto l'accordo di vendita sottoscrivendo il relativo contratto scritto. Ancora, si dice che il contratto di compravendita immobiliare ha "effetti reali" (trasferimento della proprietà) ed "effetti obbligatori" (obbligo di pagare il prezzo, obbligo di consegnare la cosa compravenduta, obbligo di garantire contro i vizi e l'evizione) e ha importanti conseguenze sul "**rischio**".

Se la cosa venduta perisca (per esempio, avvenga un incendio che distrugge la casa) prima di essere consegnata ma quando è già stata venduta, **il rischio del perimento è a carico dell'acquirente**, che è già divenuto proprietario anche se non gli è stata consegnata la cosa venduta; ciò fa sì che, qualora l'acquirente non abbia ancora pagato il prezzo, egli resta comunque tenuto a pagarlo, anche se la cosa sia andata distrutta. Bisogna quindi fare particolare attenzione quando il bene, e in particolare la casa, non viene consegnata immediatamente: se il prezzo è già stato pagato e la cosa perisce, il prezzo stesso può essere legittimamente trattenuto dal venditore, e se, invece, il prezzo deve essere ancora pagato, non c'è via di scampo, sarà necessario versarlo integralmente.

Il contratto di compravendita deve ovviamente avere tutti gli elementi essenziali perché possa essere considerato tale: tali elementi sono gli stessi del contratto preliminare (consenso delle parti, forma scritta, oggetto della vendita, prezzo).

Gli obblighi delle parti e le garanzie di legge:

Come abbiamo visto sopra, con il contratto di compravendita si attua immediatamente il trasferimento della proprietà in virtù del solo consenso delle parti; abbiamo anche sottolineato che, però, dal contratto di compravendita nascono degli obblighi ben specifici, che sono precisamente

Per il compratore l'obbligo di pagare il prezzo

Per il venditore l'obbligo di consegnare la cosa, l'obbligo di garantire che la cosa non subisca "evizioni" e che la cosa stessa non abbia vizi o difetti.

Obbligo di pagare il prezzo: è il principale (se non l'unico) obbligo gravante sul **compratore**. qualcuno potrebbe dire che, normalmente, il prezzo viene pagato integralmente al momento della stipula e che, quindi, non c'è in realtà un vero e proprio obbligo.

Si deve distinguere tra quello che avviene nella pratica "di solito" e quello che avviene invece "giuridicamente", il contratto di compravendita impegna le parti ad adempiere a determinati obblighi, che poi questi vengano eseguiti immediatamente è un dato di fatto ma questo non toglie che le parti, con il contratto, assumono tali obblighi, che devono essere eseguiti secondo gli accordi stessi delle parti.

Anche se nel caso di vendita di case di abitazione non è frequente (il venditore di solito non firma se non ha davanti a sé gli assegni, possibilmente circolari, a sé intestati), può accadere che le parti si accordino che il prezzo venga, in tutto o in parte, pagato successivamente, in una o più rate, e in questo caso è più evidente il senso della parola "obbligo".

Il venditore ha diritto ad ottenere l'ipoteca legale a garanzia del pagamento del prezzo, ipoteca che viene automaticamente iscritta nei registri immobiliari se non è presente nell'atto di vendita una espressa rinuncia alla stessa da parte del venditore, rinuncia che, di solito, viene inserita quando il prezzo viene pagato contestualmente alla stipula del contratto.

Un'importante modifica in materia di pagamento del prezzo, volta a tutelare l'acquirente, è stata introdotta con la Legge di stabilità 2014 (L. 27.12.2013, n. 147, art. 1, commi 63 seguenti), l'attuazione di queste norme necessita di uno specifico regolamento ad oggi non ancora emesso), si è previsto infatti che il **prezzo concordato** in un contratto di compravendita di immobili dovrà essere versato non direttamente al venditore ma in uno **speciale conto corrente dedicato intestato al notaio**, il quale svincolerà le

somme depositate, corrispondendole al venditore, solo dopo che il contratto sia stato registrato e trascritto nei registri immobiliari e dopo la verifica che non sussistano formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni) diverse da quelle già esistenti al momento della stipula.

Obbligo di consegnare la cosa:

Uno degli obblighi fondamentali del **venditore**. Egli è tenuto, per effetto del contratto di compravendita, a consegnare la cosa al compratore. Anche in questo caso si potrà dire che, “di solito”, al momento della stipula vengono consegnate le chiavi della casa di abitazione e quindi non ci sarebbe un vero e proprio obbligo; a tale riguardo valgono le stesse considerazioni che abbiamo fatto per il prezzo: una cosa è la prassi, un'altra è il diritto, che stabilisce chiaramente che quello della consegna è un obbligo che grava sul venditore, che lo dovrà adempiere, anche qui secondo gli accordi presi tra le parti. Nel caso di vendita di beni immobili la consegna avviene, normalmente, con la consegna delle chiavi o al momento del rogito, o successivamente presso l'immobile; da questo momento vi è la cosiddetta immissione nel possesso dell'immobile, possesso che viene acquisito dal compratore, che quindi ne ha la materiale disponibilità.

Garanzia per i vizi:

Il venditore è tenuto, a seguito della vendita, a **garantire** che l'immobile compravenduto sia **immune da vizi** che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

E' una garanzia di fondamentale importanza perché grazie a essa il compratore che riscontri, dopo la vendita, che l'immobile è affetto da vizi o difetti, ha la possibilità di agire contro il venditore per avere giustizia.

Non qualunque vizio può formare oggetto di garanzia, si deve trattare in primo luogo di vizi **occulti**, cioè

di vizi che, esistendo prima della vendita, non erano conosciuti dal compratore; se i vizi però erano facilmente riconoscibili la garanzia non è dovuta, salvo che il venditore abbia dichiarato che il bene era esente da vizi.

Si deve trattare di vizi che rendano l'immobile inidoneo all'utilizzo al quale è diretto o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, nell'ipotesi di casa di abitazione per esempio il fatto che vengano scoperte delle infiltrazioni fa sì che la casa sia inidonea al suo uso e comunque ne diminuiscono il valore.

Il compratore che scopre che esistono dei vizi deve stare ben attento: egli è tenuto infatti a farne **denuncia** al venditore **entro otto giorni dalla scoperta** (pena la decadenza), inviando una raccomandata con ricevuta di ritorno (anche se è possibile una denuncia orale, ma sarà difficile darne la prova in giudizio) nella quale si dovranno descrivere i vizi e si dovrà dichiarare di volersi avvalere della garanzia se il venditore non interviene spontaneamente, il compratore dovrà agire in giudizio, rivolgendosi ad un avvocato, facendo valere la garanzia contro i vizi **entro un anno dalla consegna** (che, come abbiamo visto, può avvenire anche dopo la stipula del contratto definitivo), pena la prescrizione. Ciò significa che, qualora si scopra l'esistenza di vizi dopo un anno dalla consegna, non si potrà più agire in giudizio; ciò significa altresì che, se i vizi sono stati scoperti entro l'anno e si è fatto tempestivamente la denuncia, qualora non si agisca in giudizio entro l'anno dalla consegna non sarà più possibile farlo; in entrambi i casi infatti il diritto alla garanzia sarà prescritto (nel senso che non può essere più fatto valere). Ma in cosa consiste in concreto questa garanzia? Cosa potrà ottenere il compratore? Potrà chiedere al Giudice di pronunciare la **risoluzione del contratto** di compravendita, che comporterà l'obbligo per il venditore di restituire il prezzo e per il compratore di restituire la casa; oppure, **in alternativa**, potrà chiedere la **riduzione del prezzo**, e quindi che quest'ultimo sia diminuito in misura di solito proporzionale al minor valore che l'immobile ha per effetto dei vizi. In entrambi i casi il compratore potrà sempre chiedere il **risarcimento dei danni**. Attenzione però: se i vizi sono di carattere strutturale (causati da vizio del suolo o difetto di costruzione) e l'immobile rovina in tutto o in parte o v'è pericolo di rovina, o se, comunque, i **difetti** sono **gravi**, il compratore potrà agire nei confronti del costruttore (appaltatore) dell'immobile (che non sempre coincide con il venditore) entro **dieci anni** dalla costruzione. La denuncia al costruttore dovrà essere fatta entro un anno dalla scoperta e l'azione in giudizio dovrà essere promossa entro un anno dalla denuncia.

La trascrizione nei Registri Immobiliari è una forma di pubblicità degli atti relativa agli immobili e che ha molteplici funzioni.

In primo luogo, la trascrizione ha lo scopo di fornire a tutti un quadro delle vicende giuridiche dei beni immobili, in esso sono registrati (trascritti, iscritti, annotati) i principali atti che hanno per oggetto un determinato immobile.

<https://www.diritto.it/l-invalidita-del-contratto-di-compravendita/>