Allorché il ***compratore non sia a conoscenza*** che la cosa non era di proprietà del venditore o questa sia gravata da garanzie reali, sequestri o pignoramenti e subisca l'evizione, e ove non abbia voluto stipulare un contratto aleatorio, può chiedere la risoluzione del contratto, o la riduzione del prezzo ed il risarcimento del danno. Se invece la cosa è gravata da diritti di terzi e ciononostante il compratore l'abbia acquistata egli non ha alcuna tutela (arg. *ex* art. 1489) dovendosi ritenere che abbia voluto l'acquisto della cosa nella condizione giuridica in cui si trovava.

9. *La garanzia per i vizi*

Il venditore è inoltre tenuto a garantire il compratore che la cosa sia immune da quei ***vizi***, ignorati al momento del contratto e non facilmente riconoscibili dal compratore medesimo, che rendano la cosa ***inidonea all'uso*** a cui è destinata ovvero ne ***diminuiscano in modo apprezzabile il valore*** (artt. 1490, 1491); ed è altresì tenuto a garantire che la cosa presenti le ***qualità promesse o essenziali*** per il suo uso (art. 1497).

In entrambe le ipotesi il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto (***azione redibitoria***, cioè restitutoria) ovvero una riduzione del prezzo (***azione aestimatoria*** o *quanti minoris*) (artt. 1492, 1497). In caso di risoluzione del contratto il venditore deve ***restituire il prezzo*** e il compratore la ***cosa ricevuta*** (art. 1493); in alternativa il compratore potrà richiedere una ***riduzione del prezzo*** proporzionale alla ridotta idoneità della cosa a soddisfare l'uso cui è destinata o al suo diminuito valore; in ogni caso il venditore dovrà risarcire il danno (se non riesce a provare di avere ignorato senza colpa i vizi della cosa) compreso quello che sia derivato al compratore dai predetti vizi (art. 1494).

La disciplina dell'azione è improntata all'esigenza di far conseguire al rapporto una certa stabilità in un tempo ragionevole. Per questo il compratore ha l'onere di denunciare il vizio entro il ***termine di decadenza di otto giorni*** decorrenti dalla scoperta (che solo in caso di vizio apparente coincide con la consegna); e da questo onere è assolto ove il venditore abbia riconosciuto l'esistenza del vizio o l'abbia occultato (art. 1495, primo comma). L'azione è soggetta al breve termine di ***prescrizione*** di ***un anno*** dalla consegna; però, se la garanzia è fatta valere in via di eccezione dal compratore convenuto in giudizio dal venditore per l'esecuzione del contratto, il compratore può sempre invocarla, purché abbia denunciato il vizio entro gli otto giorni dalla scoperta prima del decorso dell'anno dalla consegna (art. 1495).

La norma sulla garanzia per vizi ha carattere dispositivo, perciò le parti

possono escluderla, aggravarla o limitarla, ma il relativo patto è invalido ove il venditore abbia taciuto in mala fede i vizi al compratore (art. 1490, secondo comma).

Anche nella ***vendita di beni di consumo*** il venditore è tenuto a garantire il compratore che la cosa sia esente da vizi e presenti le qualità promesse: la garanzia assume qui il nome di ***conformità al contratto*** ed è un concetto più ampio di quello adottato dal codice civile. Il bene, per essere conforme al contratto, non solo deve essere idoneo all'uso e presentare le qualità e le prestazioni che abitualmente presentano i beni dello stesso tipo, ma deve anche trovare corrispondenza nella ***descrizione*** fattane dal venditore e nelle ***dichiarazioni pubbliche*** fornite dal produttore o dal rivenditore nella pubblicità e sulla ***etichetta*** (art. 129, n. 1, cod. cons.). Il ***difetto di conformità*** non può essere invocato dal consumatore che lo abbia conosciuto o avrebbe dovuto conoscerlo con l'ordinaria diligenza; ed il venditore non risponde del difetto di conformità ove lo stesso non fosse a conoscenza delle dichiarazioni pubbliche e nemmeno avrebbe potuto conoscerle con l'ordinaria diligenza, ovvero ancora se queste non abbiano comunque influenzato la decisione dell'acquisto (art. 129, nn. 3 e 4, cod. cons.).

La ***tutela del consumatore,*** ove la cosa sia difforme da quella promessa, è più ricca e articolata di quella che spetta all'acquirente ai sensi delle norme del codice civile. Mentre infatti il compratore in base alle norme generali sulla vendita può soltanto chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, il consumatore ha diritto in primo luogo al ***ripristino della conformità*** del bene e può chiedere la ***riparazione o la sostituzione del bene*** (art. 130, n. 3, cod. cons.); ma se il venditore non provvede, ovvero se la riparazione o la sostituzione sono impossibili o eccessivamente onerose o hanno arrecato notevoli inconvenienti al consumatore, quest'ultimo può chiedere a sua scelta una congrua ***riduzione del prezzo*** o la ***risoluzione del contratto*** (art. 130, n. 7, cod. cons.).

I termini dell'azione risultano ampliati rispetto alla disciplina del codice. Il venditore risponde del difetto di conformità se questo si manifesta entro ***due anni*** dalla consegna purché il compratore lo abbia denunciato, a pena di decadenza, entro ***due mesi*** dalla scoperta; ma la denuncia non è necessaria se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del difetto o lo ha occultato. L'azione diretta a far valere i ***difetti di conformità non dolosamente occultati*** dal venditore si prescrive in ventisei mesi dalla consegna del bene, ma il compratore convenuto per l'esecuzione del contratto può sempre far valere i suoi diritti purché abbia denunciato il difetto di conformità entro i due mesi dalla scoperta e prima della scadenza del termine di ventisei mesi dalla consegna (art. 132, cod. cons.).

10. *Vendita con patto di riscatto*

Il venditore può avere interesse a ***riservarsi la possibilità di riacquistare il bene*** dal compratore. Tale interesse si realizza attraverso la previsione di un patto c.d. di riscatto che configura una ***condizione risolutiva potestativa***: una condizione cioè che fa dipendere dalla volontà del titolare del diritto di riscatto la risoluzione degli effetti della vendita. Con tale patto il venditore si riserva il diritto di riavere la proprietà della cosa venduta restituendo il prezzo e corrispondendo i rimborsi stabiliti dalla legge (art. 1500 c.c.).

La condizione determina un ***vincolo alla circolazione del bene*** imprimendogli una destinazione obbligata in favore del titolare del diritto: si capisce pertanto perché il legislatore, allo scopo di rimuovere l'intralcio al libero mercato, abbia stabilito un termine legale per l'esercizio del riscatto (due anni per la vendita di beni mobili, cinque per quella immobiliare) insuscettibile di essere prorogato (art. 1501); per la stessa ragione il venditore decade dal diritto se entro i suddetti termini non comunica al compratore la ***dichiarazione che intende riscattare*** il bene, che si configura come ***diritto potestativo***, e non gli corrisponde il prezzo e le altre somme dovute, ovvero se non faccia offerta reale delle somme rifiutate dal compratore entro otto giorni dalla scadenza del termine (art. 1503).

La figura della vendita con patto di riscatto si presta ad essere utilizzata per raggiungere ***finalità diverse*** da quelle sue proprie e in particolare finalità di ***finanziamento*** che la legge vieta sanzionando la nullità del patto o dell'intero contratto.

Lo ***scopo di finanziamento*** è ben evidente nell'accordo che prevede la restituzione di un ***prezzo maggiore di quello ricevuto*** a fronte della vendita: il ***plusvalore*** verrebbe a costituire un ***interesse*** che è fuori del sinallagma contrattuale nel quale la disponibilità del danaro da parte del venditore trova una giustificazione causale nel godimento temporaneo del bene da parte del compratore: non vi è ragione tuttavia di sancire la nullità dell'intero contratto, ed invero l'art. 1500, secondo comma, stabilisce che tale patto è ***nullo per l'eccedenza***.

Ma il patto di riscatto nemmeno può servire per garantire finanziamenti aggirando il ***divieto del patto commissorio***. Sappiamo che il patto con il quale si conviene che, in mancanza del pagamento nel termine fissato, la proprietà della cosa data in pegno o in ipoteca passi al creditore, è sanzionato con la nullità (art. 2744); e sappiamo che tale nullità si estende a quei ***negozi di per sé leciti*** ma che siano utilizzati per raggiungere il ***risultato vietato dalla legge*** (art. 1344).

Sono numerose le sentenze che sanzionano la nullità di ***vendite con patto***

di riscatto che simulano vendite a scopo di garanzia, nelle quali il ***prezzo*** pagato costituisce il ***finanziamento*** erogato dal compratore-creditore al venditore-debitore e la ***cosa*** venduta l'oggetto di una ***garanzia reale*** in favore del finanziatore. Se alla scadenza il venditore non potrà esercitare il riscatto e restituire il finanziamento, il bene ceduto resterà definitivamente acquisito al patrimonio dell'acquirente; il venditore infatti, non disponendo della liquidità necessaria per l'esercizio del riscatto, non sarà in grado di restituire il finanziamento ricevuto e perderà definitivamente la proprietà della cosa alienata in garanzia del credito ottenuto e mascherato sotto forma di prezzo: è evidente che in questo caso ***l'acquisto della proprietà*** verrebbe a ***dipendere dall'inadempimento*** del finanziato tenuto alla restituzione, il che è proprio quanto la legge intende vietare.

Con l'esercizio del diritto di riscatto il venditore ridiviene proprietario della cosa; non occorre un altro negozio come invece nel c.d. ***patto di retrovendita*** con il quale il compratore a mezzo di un contratto preliminare unilaterale si obbliga a rivendere la cosa al venditore a richiesta di quest'ultimo.

L'esercizio del ***riscatto*** ha ***effetto reale*** e pertanto il venditore che l'abbia legittimamente esercitato nei confronti del compratore può ottenere la restituzione della cosa anche dai ***terzi acquirenti*** e questi potranno recuperare il prezzo pagato presso il compratore, loro dante causa; ma se il compratore ha notificato l'alienazione al venditore questi è tenuto ad esercitare il riscatto direttamente nei confronti del terzo acquirente (art. 1504).

Se si tratta però di vendita immobiliare la domanda e la dichiarazione di riscatto debbono essere trascritte; la ***trascrizione*** di tali atti eseguita dopo sessanta giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio del riscatto non pregiudica i diritti acquistati dai terzi dopo la scadenza del suddetto termine ove questi abbiano trascritto o iscritto il loro acquisto anteriormente alla trascrizione della domanda o della dichiarazione (art. 2653, n. 3, c.c.).

L'efficacia reale non assiste invece il patto con il quale le parti, in luogo di riservare al venditore la facoltà di riscattare il bene, abbiano previsto in favore dello stesso un ***diritto di prelazione*** per l'ipotesi in cui il compratore intenda trasferire il bene comprato: in questa ipotesi il patto ha mera ***efficacia obbligatoria*** e la sua inosservanza da parte del compratore che alieni a un terzo in violazione del patto dà luogo ad una azione risarcitoria del venditore avente diritto alla prelazione il quale, pertanto, non potrà riscattare la cosa presso il terzo al quale sia stata venduta.

11. *Vendita con riserva di proprietà*

Può accadere e sovente accade che, da un lato, il compratore non disponga dell'intero prezzo, e abbia tuttavia l'esigenza di godere subito del bene; e che il venditore, dall'altro, abbia convenienza a disfarsi del bene assicurandosi la vendita: per soddisfare queste esigenze il codice prevede agli artt. 1523 ss. la vendita con riserva di proprietà. Si tratta della ***vendita c.d. a rate*** in cui il compratore consegue subito, al momento del contratto, il godimento del bene e si obbliga a corrispondere il prezzo in rate periodiche entro un certo termine.

La utilità socio-economica di questo contratto è evidente: essa favorisce l'approvvigionamento di beni anche da parte dei ceti sociali che non dispongono di sufficiente liquidità ed agevola la collocazione dei beni sul mercato da parte dei produttori e dei rivenditori. Si tratta di uno schema contrattuale che ha largamente contribuito nel dopoguerra alla ***ripresa economica dei consumi*** e del quale ancora oggi si fa largamente impiego: la ***riserva della proprietà***, come vedremo, garantisce il venditore nel caso il compratore non paghi l'intero prezzo e l'***anticipato godimento*** finisce per assolvere ad una ***funzione di finanziamento*** del compratore che non possiede le risorse per pagare subito il prezzo della vendita.

La vendita come sappiamo ha, in genere, effetti reali e non basta certo il mancato pagamento del prezzo per impedire l'effetto acquisitivo della proprietà; per raggiungere questo risultato era pertanto necessario che il legislatore prevedesse espressamente il ***differimento del passaggio della proprietà al pagamento dell'intero prezzo***. Perciò nella vendita a rate tutti gli effetti propri della vendita si verificano al momento del contratto tranne quello reale, che è appunto differito nel tempo e sottoposto alla ***condizione sospensiva*** del pagamento integrale del prezzo di vendita. Stabilisce infatti l'art. 1523 che il compratore acquista la proprietà della cosa con il pagamento dell'***ultima rata*** del prezzo; ma poiché ne acquista subito il godimento egli risponderà del perimento della cosa assumendosi il ***rischio del fortuito*** dal momento della consegna, in deroga alla nota regola per cui *res perit domino*.

La legge tutela il compratore inadempiente di fronte a possibili abusi. Il venditore non può infatti risolvere il contratto per il mancato adempimento di una sola rata che non superi l'***ottava parte del prezzo*** ed il compratore conserva il ***beneficio del termine*** relativamente alle rate successive (art. 1525); se ha luogo la risoluzione per inadempimento, il venditore ha diritto ad un ***equo compenso*** per l'uso della cosa e al risarcimento del danno ma deve ***restituire le rate riscosse*** (1526).

Il venditore, finché è proprietario della cosa per effetto della riserva, può opporsi a che i creditori dell'acquirente soddisfino le loro ragioni sul bene acquistato a rate; per l'***opponibilità ai creditori*** del compratore è però neces-

sario che la *riserva* risulti da atto scritto avente data certa anteriore al pignoramento (art. 1524, primo comma).

Spesso il venditore, che può concludere contratti di credito con l'acquirente solo nella forma della dilazione del prezzo con esclusione del pagamento di interessi o altri oneri (art. 122, n. 5 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e successive modificazioni), ricorre ad un "***contratto di credito collegato***" e cioè ad un contratto di credito finalizzato a finanziare la fornitura di un bene o la prestazione di un servizio (art. 121 TUB, cit., lett. d): in questo caso il finanziatore eroga al venditore il prezzo e l'acquirente consumatore finanziato si obbliga nei confronti del finanziatore a restituire quanto ricevuto, oltre agli interessi; ma l'acquirente, al contrario di quanto avviene nella vendita a rate, diviene ***subito proprietario del bene*** sul quale il finanziatore potrà soddisfarsi in caso di inadempimento del finanziato all'obbligo di restituzione delle somme ricevute.

12. *Vendita mobiliare*

L'ordinamento ricollega alla natura mobiliare o immobiliare del diritto trasferito, sotto molteplici aspetti, una profonda diversità di regime che abbiamo potuto constatare in numerose ipotesi, tanto che al riguardo potrebbe ricostruirsi un vero e proprio ***differenziato statuto*** del regime dei ***beni mobili*** e di quello relativo alla circolazione dei ***diritti immobiliari***.

Una delle principali testimonianze di questo diverso insieme di regole si coglie naturalmente sul terreno disciplinare del contratto che per eccellenza è deputato alla circolazione dei beni nel nostro ordinamento.

Alla vendita mobiliare il codice dedica l'intera Sezione seconda del Titolo sulla vendita. Tale è anche la vendita con riserva di proprietà ricompresa infatti nella predetta sezione, ma di questa abbiamo già detto prima ed in via autonoma, in ragione della particolare rilevanza e della larga diffusione di questo schema negoziale.

Quanto al ***luogo della consegna*** la legge ne rimette alle parti l'indicazione; se questa manca, detta una ***regola suppletiva***, già ricordata, secondo la quale la cosa deve essere consegnata nel luogo dove si trovava al tempo della vendita, se le parti ne erano a conoscenza, altrimenti nel luogo in cui il venditore ha il domicilio o la sede dell'impresa (art. 1510, primo comma). Spesso la cosa deve essere trasportata da un luogo ad un altro; e si è al riguardo già osservato che il venditore si libera dall'obbligo della consegna affidandola al vettore o allo spedizioniere, cosicché il rischio che la cosa perisca durante il trasporto viene a gravare sul compratore; ma le parti, a beneficio dell'acquirente, possono convenire di-