

COSE di CASA

N. 8 AGOSTO 2026 2 €



IL MENSILE PER VIVERE MEGLIO LA CASA

110+60 MQ: UN PIANO EXTRA
SFRUTTANDO IL SOTTOTETTO

LEGNO, PIETRA E CALCE
PER RINNOVARE LO CHALET

L'OFFICINA SI TRASFORMA E
DIVENTA UN **LOFT** A TINTE FORTI

IDEE DA COPIARE

- **EFFETTO MATERICO A PARETE**
- **SCALA CON GRADINI A SBALZO**

TAVOLA CREATIVA PER L'ESTATE

LE CUCINE PIÙ ADATTE AL
SOGGIORNO OPEN SPACE

13 LETTI-CONTENITORE

RELOOKING CON I **CUSCINI**

GUIDA ALLA SCELTA DEL
FRIGORIFERO GIUSTO

LAVABI DI TUTTI I COLORI

BIOPISCINA: COSTI E MISURE

CURA E MANUTENZIONE
DEGLI SPAZI **OUTDOOR**



NUOVA
ARMONIA
NEGLI INTERNI

VIZI E DIFETTI NELLA COMPRASVENDITA

Approfondire le implicazioni normative legate alle eventuali **problematiche di un immobile** (o delle parti comuni) è essenziale per comprendere i diritti di chi acquista e i doveri di chi vende

Quando si acquista un immobile facente parte di un condominio può capitare che, a trattativa conclusa, l'acquirente scopra anomalie e difetti - all'interno dell'appartamento stesso o riferibili alle parti comuni dell'edificio - non emersi durante le visite preliminari e non comunicati dal venditore.

• L'articolo 1490 del Codice civile prevede che chi vende "è tenuto a garantire che la cosa venduta sia **immune da vizi** che la rendano inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile **il valore**". • Vi rientrano, ad esempio, **carenze strutturali, infiltrazioni d'acqua, muffe, difetti agli impianti**, ecc.

• Tuttavia, come specificato anche dall'articolo 1491 del Codice, la garanzia non è dovuta se al momento della sottoscrizione del contratto l'acquirente era a conoscenza di tali vizi o se gli stessi erano "**facilmente riconoscibili**", fatto salvo però che il venditore abbia dichiarato che l'immobile ne fosse esente. • In sostanza, affinché il compratore possa far valere le proprie ragioni, il vizio deve essere "occulto", vale a dire non conosciuto né facilmente riconoscibile al momento dell'acquisto.



Con il termine "vizio" si intende genericamente un difetto intrinseco e materiale di qualcosa, non eliminabile in modo semplice e soprattutto tale da incidere concretamente sull'utilizzo della suddetta cosa o da diminuirne "in modo apprezzabile" (secondo l'articolo 1490 del Codice civile) il valore o, ancora, da renderla inidonea all'uso a cui è destinata. La garanzia a tutela dei vizi è inderogabile per l'ordinamento giuridico, ma è possibile un accordo tra le parti, un patto di esclusione solo di alcuni elementi del contratto facenti riferimento a norme per legge "dispositive", ovvero modificabili. Tale patto di esclusione o di limitazione della garanzia decade però se il venditore ha in mala fede taciuto i vizi (art. 1490).

SE CI SONO PROBLEMI

Nel caso in cui sia accertata la presenza di vizi, l'acquirente può chiedere la risoluzione del contratto o una riduzione del prezzo d'acquisto, tenendo conto che la scelta diviene irrevocabile se formalizzata davanti al giudice. Il Codice civile (articolo 1492) specifica poi che se il bene si deteriora o viene distrutto a causa del vizio - ad esempio un

problema strutturale che renda inagibile l'immobile - l'acquirente ha diritto alla risoluzione del contratto; mentre se il bene perisce per cause estranee al vizio (pur essendo quest'ultimo presente), è possibile chiedere solo la riduzione della cifra di acquisto e non la risoluzione. Per ottenere la garanzia, chi compra deve denunciare i vizi entro 8 giorni dalla scoperta,

"salvo il diverso termine stabilito dalle parti o dalla legge".

L'articolo 1495 del Codice civile prevede che l'azione si prescrive dopo un anno dalla consegna del bene: in questo periodo temporale l'acquirente può sempre far valere la garanzia, purché il vizio venga denunciato entro 8 giorni dalla sua scoperta (ovviamente prima del decorso dei dodici mesi previsto dalla legge).

I LIMITI DELLA FORMULA "VISTO E PIACIUTO"

La dicitura di accettazione del bene nello stato in cui si trova, molto utilizzata nella compravendita dei beni mobili, può essere utilizzata **anche per un immobile**, nonostante in questo caso vi siano delle limitazioni sostanziali e importanti.

• La dicitura "visto e piaciuto" si riferisce infatti esclusivamente ai **difetti evidenti** - ad esempio l'intonaco danneggiato, eventuali crepe sulla muratura, macchie alle pareti... - e, più in generale, a tutti quei problemi che l'acquirente può notare prestando attenzione.

• Restano **esclusi i difetti di tipo strutturale** e tutti quei problemi impossibili da rilevare durante un sopralluogo ordinario.

• Sul punto la **Corte di Cassazione** (ordinanza n. 19061 dell'11 luglio 2024) ha osservato che "la clausola contrattuale 'vista e piaciuta', che

ha lo scopo di **accertare consensualmente** la presa visione ad opera del compratore della cosa venduta, esonera il venditore dalla garanzia per i vizi di quest'ultima, con riferimento a quelli **riconoscibili con la normale diligenza** e non taciuti in mala fede".

GLI EVENTUALI VIZI DEVONO ESSERE CONTESTATI AL VENDITORE IN MODO FORMALE, MEDIANTE PEC O RACCOMANDATA A/R

QUANDO LE PECCHE SONO NELLE PARTI COMUNI

Una volta finalizzata la compravendita, si potrebbe scoprire che una o più parti comuni del condominio (tetto, facciata, strutture portanti, ecc.) **presenta gravi danni strutturali** che rendono necessarie costose opere di consolidamento e di messa in sicurezza.

• In questi casi può trovare applicazione la **garanzia per vizi** prevista dagli articoli del Codice civile sopra richiamati, ma a patto che sussistano le seguenti condizioni: il difetto **incide in modo concreto sul valore** dell'appartamento (e non era facilmente riconoscibile dall'acquirente); il venditore non ha informato l'acquirente dell'esistenza del problema; esistono verbali assembleari, perizie o delibere che accertano il difetto.

• L'acquirente può in tal caso chiedere al venditore la **riduzione del prezzo** o, nei casi più gravi, la **risoluzione del contratto**. Inoltre, qualora vi siano i presupposti, può domandare il risarcimento del danno ai sensi dell'articolo 1494 del Codice civile.

• Attenzione però, è opportuno verificare con l'amministratore di condominio se prima del rogito siano stati deliberati lavori straordinari che, in tal caso, sarebbero automaticamente a carico del venditore.

• Sul punto, la giurisprudenza ha infatti più volte osservato che risulta obbligato verso il condominio chi è proprietario al momento della delibera approvante i lavori. • Detto ciò, è altrettanto importante **accertare la presenza di verbali** che evidenzino come in assemblea sia stata discussa la possibilità di eseguire delle opere, anche se non si è giunti a una deliberazione definitiva. Tali documenti, infatti, possono essere utilizzati dall'acquirente per dimostrare che il venditore era a conoscenza dei problemi, ma li ha omessi in fase di trattativa.

• Va inoltre chiarito, tuttavia, che **in caso di vizi e/o difetti nelle parti comuni**, l'acquirente non può pretendere che il condominio sostenga integralmente il costo dell'intervento, in quanto egli stesso fa parte della compagine condominiale e contribuisce alle spese in proporzione ai millesimi in suo possesso.

• Diversamente, se il vizio delle parti comuni ha provocato dei **danni all'unità immobiliare** oggetto della compravendita può configurarsi una responsabilità del condominio ai sensi dell'articolo 2051 del Codice civile. Ne consegue il **diritto a un risarcimento** del danno a favore dell'acquirente.

CONSIGLI PRATICI PRIMA DEL ROGITO

Per escludere - o quantomeno limitare - successive sorprese spiacevoli, prima di stipulare qualsiasi rogito notarile occorre sempre effettuare una serie di verifiche.

• In primis, quando l'immobile non è indipendente, conviene prendere visione della documentazione condominiale e, in particolare, dei verbali delle ultime assemblee, che possono contenere riferimenti a problemi ricorrenti, lavori straordinari già deliberati o discussi, ma anche contenziosi in corso, i quali potrebbero incidere sulla gestione economica del complesso.

• In ogni caso è importante anche il controllo di un professionista qualificato (ingegnere, architetto, geometra) che effettui una verifica tecnica dell'immobile, al fine di escludere criticità strutturali, problemi di conformità urbanistica e catastale, ma anche anomalie agli impianti tecnici dell'appartamento.