



## GARANZIE DEL VENDITORE

Il venditore a sensi dell'art. 1476 c.c. deve garantire l'acquirente:

**a) dall'evizione della cosa** con la conseguenza che:

- se l'acquirente subisce l'evizione totale (venendo così privato) dell'immobile per effetto dei diritti fatti valere da un terzo ha diritto al risarcimento del danno
- se l'acquirente subisce l'evizione parziale (venendo così privato solo di parte) dell'immobile oppure se l'immobile venduto è gravato da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento e non siano stati dichiarati in atto, lo stesso può chiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno quanto deve ritenersi che non avrebbe acquistato l'immobile senza la parte di cui è stato privato o se avesse conosciuto la presenza degli oneri e diritti di terzi, altrimenti può solo ottenere una riduzione del prezzo oltre al risarcimento del danno

**b) dai vizi della cosa** che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore con la conseguenza che, in presenza di vizi, l'acquirente potrà chiedere a sua scelta o la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo, salvo sempre il diritto al risarcimento dei danni derivanti dai vizi della cosa. I vizi debbono essere denunciati entro 8 giorni dalla scoperta; la denuncia non è necessaria qualora il venditore ne abbia riconosciuto l'esistenza o li abbia occultati; l'azione si prescrive in un anno dalla consegna; la garanzia è **esclusa** se l'acquirente al momento del contratto conosceva i vizi o se i vizi erano facilmente riconoscibili (salvo che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi).