

# IL CONTRATTO DI VENDITA DEI BENI: TUTTO QUELLO CHE DEVI SAPERE



# RIPRENDIAMO LA DEFINIZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA



Art. 1470 c.c. → È un contratto con cui il venditore trasferisce la proprietà di una cosa o altro diritto al compratore verso il corrispettivo di un “prezzo”.

# QUALI SONO GLI ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA?

- **Oggetto** → Qualsiasi cosa può formare oggetto della compravendita: beni mobili, immobili o mobili registrati, purché siano in commercio.
- **Forma** → è libera, con alcune eccezioni in base al tipo di bene.
- **Accordo** → volontà comune di acquirente e venditore di stipulare la compravendita per quel determinato bene, a quel determinato prezzo.
- **Causa** → volontà di trasferire la proprietà del bene per il venditore e la volontà di ricevere il bene e corrispondere il prezzo per il compratore

# LE CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

- **consensuale**: in quanto per il suo perfezionarsi è sufficiente lo scambio dei consensi, e non occorre anche la contestuale consegna della cosa;
- **ad effetti reali**: in quanto trasferisce la proprietà di un bene da un soggetto a un altro;
- **a titolo oneroso**: in quanto il compratore deve pagare un prezzo per acquistare il bene;
- **sinallagmatico**, cioè a prestazioni corrispettive, in quanto su entrambe le parti insistono degli obblighi → Vediamo quali.

# GLI OBBLIGHI DELLE PARTI

Il VENDITORE deve:

- consegnare il bene al compratore nello stato in cui si trovava al momento della vendita;
- garantire l'evizione, ovvero tutelare il compratore dalle eventuali pretese di terzi;
- garantire che la cosa venduta non abbia difetti od imperfezioni (c.d. vizi) che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (art. 1490 c.c.).
- garantire che la cosa venduta abbia le qualità promesse e le qualità essenziali per l'uso a cui è destinata

Il COMPRATORE deve:

- pagare il corrispettivo di un prezzo, secondo quanto stabilito nel contratto;
- prendere in consegna il bene, nel luogo in cui è stato acquistato.

# QUAL È L'EFFETTO DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA?

Il principale effetto del contratto di compravendita è rappresentato dal trasferimento del diritto di proprietà dal venditore al compratore.

È proprio per questo motivo che il contratto non è “reale”, perché non si perfeziona con la consegna della cosa, bensì “ad effetti reali”, perché produce l'effetto di trasferire la proprietà del bene.

# QUALI SONO LE GARANZIE IN CASO VENDITA DI BENI MOBILI O BENI DI CONSUMO?

Nel caso della vendita di beni mobili il rilascio dello scontrino o della fattura è fondamentale:

- sia per il venditore → ai fini della prova dell'esecuzione del contratto e anche per la riscossione del prezzo
- sia per il compratore → in quanto gli permette di avere una garanzia sul bene in caso sia affetto da vizi. Tuttavia bisogna distinguere:
  - Se il compratore acquista come consumatore finale avrà diritto alla garanzia di 2 anni sul bene
  - Se il compratore acquista come professionista avrà diritto alla garanzia di 1 solo anno sul bene → ma avrà diritto a detrarre l'IVA pagata sul bene (purché in regime non forfettario).

# QUALI SONO LE AZIONI A TUTELA DEL COMPRATORE IN CASO DI VIZI?

- Azione redibitoria → chiedere “*l’annullamento*” del contratto, in termini giuridici la risoluzione del contratto;
- Azione estimatoria → tenersi la cosa e chiedere una riduzione sul prezzo pagato;

Presupposti comuni alle due azioni → la cosa deve essere affetta da **vizi** che la rendono inidonea all’uso cui è destinata o ne riducono in modo apprezzabile il valore.

→ Tali vizi **non** devono essere **riconoscibili** al momento della stipula del contratto utilizzando l’ordinaria diligenza

# QUALI ELEMENTI DEVE CONTENERE UN CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI UN IMMOBILE?

- Oggetto del contratto: ad es “Contratto di compravendita dell’immobile”
- Le generalità delle parti che devono stipulare il contratto con l’indicazione delle qualità che rivestono
- La descrizione della proprietà facilmente reperibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Eventuali diritti reali che gravano sull’immobile ad es: servitù
- Eventuali gravami che insistono sull’immobile ad es: ipoteche
- Il prezzo e i tempi e le modalità di pagamento
- Gli obblighi delle parti
- Firme dell’acquirente e del venditore

**my**accounting.it<sup>®</sup>