



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Vendita di cosa altrui: come funziona

Autore: Annamaria Zarrelli | 06/11/2017

Analizziamo com'è disciplinata la vendita di cosa altrui, quali sono gli obblighi del venditore e quali le tutele per l'acquirente

Chi vende un bene, generalmente, è anche il proprietario della cosa messa in vendita. In effetti, risulterebbe difficile o quanto meno rischioso pensare di poter comprare un bene appartenente ad un soggetto diverso dal venditore. Eppure, la legge prevede e disciplina espressamente questa possibilità. Si parla, al riguardo, di **vendita di cosa altrui**. Vediamo, dunque, come funziona la compravendita nel caso in cui il bene trasferito non appartenga al venditore al momento della **conclusione del contratto**. Analizziamo, inoltre, com'è disciplinata la vendita di cosa altrui, quali sono gli **obblighi del venditore** e quali le **tutele per l'acquirente**.

Vendita di cosa altrui: cos'è

Si configura l'ipotesi di vendita di cosa altrui quando, al momento della conclusione del contratto di **compravendita**, il bene venduto risulta **non essere di proprietà del venditore**. Cosa succede in questi casi? È tutto "perduto" o il contratto è valido? Ebbene, la legge ha previsto questa possibilità e l'ha disciplinata espressamente. Vediamo come.

Vendita di cosa altrui: gli obblighi del venditore

Se al momento della conclusione del contratto le cose non sono di proprietà del venditore, ma appartengono ad altri soggetti, la proprietà non si trasferisce al compratore nel momento della conclusione del contratto. Tuttavia, il venditore assume l'**obbligo di procurare l'acquisto al compratore**. Come? Procurandosene egli stesso la proprietà. Il venditore, dunque, dovrà impegnarsi ad acquistare la proprietà del bene da chi ne è il reale proprietario, per poi trasferirla all'acquirente. L'acquirente, quindi, non "perde" ciò che ha comprato, dovrà soltanto "pazientare un po' di più". In questi casi, infatti, il compratore diventerà automaticamente proprietario del bene nel momento stesso in cui il venditore ne acquista la proprietà dal terzo titolare **[1]**.

Vendita di cosa altrui: le tutele per l'acquirente

Abbiamo detto che il venditore è obbligato a procurare l'acquisto del bene al compratore. Ma cosa succede in caso di **mancato acquisto della proprietà**? Quali sono, in tal caso, le tutele per il compratore? Ebbene, la legge **[2]** dispone che se il venditore non acquista la proprietà del bene dal terzo, il compratore:

- se conosceva l'altruità della cosa per averne avuto comunicazione, espressa o implicita, dal venditore, può chiedere la **risoluzione per inadempimento** e il **risarcimento del danno**, a condizione che dimostri la colpa del venditore;
- se ignorava l'altruità della cosa, può chiedere la **risoluzione del contratto**, anche se la sua ignoranza è gravemente colpevole. Pensiamo, ad esempio, alla vendita di un appartamento: in questi casi è irrilevante che il compratore potesse conoscere l'altruità della cosa svolgendo un'indagine presso gli uffici dei registri immobiliari se il venditore ha dichiarato l'inesistenza di diritti altrui sul medesimo bene.

Se viene pronunciata la risoluzione del contratto, il venditore dovrà:

- **restituire** all'acquirente il **prezzo** pagato, anche se la cosa è diminuita di

valore o è deteriorata. Se la diminuzione di valore o il deterioramento derivano da un fatto del compratore, dall'ammontare del prezzo si deve detrarre l'utile che il compratore ne ha ricavato;

- **rimborsare le spese** e i pagamenti eseguiti per la stipula del contratto, nonché le spese necessarie e utili fatte per la cosa;
- **risarcire il danno** eventualmente subito dal compratore.

Vendita di cosa altrui e contratto preliminare

La vendita di cosa altrui può essere disposta anche con un **contratto preliminare** il cui oggetto è l'impegno delle parti a stipulare un contratto definitivo di vendita di cosa altrui. In tal caso il venditore si obbliga, entro un certo termine, a procurarsi la proprietà del bene ed a trasferirla al promissario acquirente, il quale a sua volta si impegna ad acquistare ed a pagare il prezzo convenuto: non vi è un trasferimento automatico della proprietà, ma solo obbligazioni reciproche.

Vendita di cosa altrui: distinzioni

Attenzione a non far confusione. Non costituiscono vendita di cosa altrui:

- la vendita di cose generiche non disponibili, al momento, presso il venditore. Ed infatti, in questi casi non si parla di vendita di cosa altrui, ma di **vendita allo scoperto**;
- la vendita di cose che il venditore si è procurato con un **reato** (come **furto** o **ricettazione**) o di cui conosceva (o ignorava colposamente) la provenienza delittuosa. Ciò in quanto la disciplina della vendita di cosa altrui presuppone il comportamento lecito dei contraenti;
- la vendita avente ad oggetto diritti che possano spettare al venditore da una **successione non ancora aperta [3]**;
- la **promessa del fatto del terzo**, vale a dire l'obbligo di un promittente verso il promissario affinché un terzo si obblighi a fare ciò che il promittente ha promesso. Tale promessa, infatti, ha per contenuto solo un fare e non determina - come invece per la vendita di cosa altrui - alcun effetto in ordine al trasferimento della proprietà.

Vendita di cosa parzialmente altrui

La legge disciplina anche l'ipotesi in cui la cosa sia solo parzialmente di chi l'ha venduta **[4]**. Se il venditore vende una cosa che non gli appartiene completamente (ad esempio, il venditore è proprietario di una porzione del bene, oppure vanta solo un diritto pro quota sul bene), è obbligato a far conseguire al compratore la proprietà del bene nella sua interezza. In mancanza, le conseguenze saranno differenti a seconda che il compratore sia in mala fede o in buona fede:

- se il compratore sapeva che il bene era parzialmente altrui: il contratto è valido ed ha efficacia immediata per la parte di proprietà del venditore (la proprietà della cosa si trasferisce per effetto del consenso scambiato tra le parti), mentre per la parte appartenente ad altri, il venditore deve attivarsi per farne acquistare la proprietà al compratore;
- se il compratore ignorava che il bene era parzialmente altrui: egli può agire per la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno dimostrando che non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte di cui non è divenuto proprietario. Diversamente può solo ottenere una riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno.

Note

[1] Art. 1478 Cod. Civ. **[2]** Art. 1479 Cod. Civ. **[3]** Si configura, in questi casi, un patto successorio da intendersi nullo ai sensi dell'art. 458 Cod. Civ. **[4]** Art. 1480 Cod. Civ. Autore immagine: Pixabay.com