



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Vendita di immobili “a corpo” o “a misura”: che fare se la superficie è diversa da quella pattuita?

Autore: Maria Monteleone | 27/11/2013



***Ecco la differenza tra vendita dell'immobile a corpo e a misura nella vendita di immobili e le conseguenze sul prezzo.***

Nell'ambito della vendita immobiliare, si distingue tra vendita “**a misura**” e “**vendita a corpo**”: si tratta di due modi differenti di identificare l'immobile e determinarne il prezzo.

Nel caso di **vendita a misura** il contratto indica la **superficie dell'immobile** e rapporta ad essa il prezzo (per esempio 1.000 euro ogni metro quadrato).

Nel caso di **vendita a corpo**, invece, il prezzo è determinato in relazione all'immobile nella sua globalità, indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura.

**Esempio:** nel caso della vendita di un appartamento di 100 mq: se la parte dichiara di venderlo per la somma totale di euro 100.000 si ha vendita a corpo; se invece dichiara di vendere l'appartamento a 1.000 euro a metro quadro si ha vendita a misura (il risultato, in termini di prezzo, è lo stesso perché basta moltiplicare il valore del singolo mq per il totale di mq).

La vendita a misura è l'eccezione rispetto a quella a corpo, ma nel contratto possono essere indicati **entrambi** i criteri di determinazione del prezzo.

Dal punto di vista pratico conviene prestare **molta attenzione** all'estensione dell'immobile rapportato al prezzo. In ogni caso è bene tenere presente che il computo dei metri quadrati tiene conto anche delle pareti esterne, dei balconi, ecc.

**Cosa succede se la superficie dell'immobile è diversa rispetto a quella stabilita nel contratto?**

Sia nella vendita a corpo che in quella a misura, può accadere che l'estensione effettiva dell'immobile sia minore o maggiore rispetto a quella pattuita e sia pertanto necessaria una **rettifica del prezzo**.

## **Vendita a misura**

Qualora la vendita sia stata fatta a misura, il compratore ha diritto alla **riduzione del prezzo**, se la misura effettiva dell'immobile è **inferiore** a quella indicata nel contratto **[1]**.

Può accadere che il contratto già preveda espressamente un conguaglio nel caso in cui l'immobile si riveli di una superficie minore rispetto a quella pattuita.

Se, al contrario, l'immobile ha una superficie effettiva **superiore** a quella prevista dal contratto, il compratore deve corrispondere al venditore il **supplemento di prezzo**. In alternativa, il compratore può **recedere** dal contratto ma solo se la misura effettiva superi di **un ventesimo** quella pattuita.

## **Vendita a corpo**

Se invece la vendita è stata fatta a corpo, il compratore ha diritto alla diminuzione o l'obbligo al supplemento del prezzo solo se la misura reale sia rispettivamente inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto.

Se l'estensione dell'immobile è superiore a quella indicata nel contratto il compratore può scegliere se pagare il supplemento di prezzo o recedere dal contratto **[2]**.

## **Risoluzione e annullamento del contratto**

Le regole appena descritte si applicano alle ipotesi in cui il venditore non dia alcuna garanzia circa l'estensione dell'immobile e l'errore non sia stato effettuato dolosamente.

Potrebbe, invece, accadere che il venditore abbia garantito che la superficie effettiva dell'immobile era uguale a quella dichiarata, ma poi essa si è rivelata inferiore. In questo caso il compratore ha diritto di ottenere la **risoluzione del contratto** (per **mancanza delle qualità promesse**).

Nell'ulteriore ipotesi in cui il venditore abbia **volutamente indotto in errore** l'acquirente circa le caratteristiche dimensionali allo scopo di fargli acquistare l'immobile, l'acquirente ha un'altra tutela: l'**annullamento del contratto** per dolo negoziale **[3]**.

## Note

**[1]** Art. 1537 cod. civ. **[2]** Art. 1538 cod. civ. **[3]** Art. 1439 c.c.: *“Il dolo è causa di annullamento del contratto quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe contrattato”*. Foto di 123rf.com