

Garanzia per evizione: che cos'è?



Evizione totale o parziale: la rivendicazione da parte del terzo di diritti sul bene che abbiamo acquistato, come ci si difende e la garanzia da parte del venditore.

Il termine **evizione** è di provenienza latina e significa “vittoria”; ed è questa idea che il concetto di **garanzia per evizione** vuol richiamare: in pratica, si assicura l’acquirente di un bene che, se un terzo gli farà causa accampando diritti sulla cosa venduta, quest’ultimo non vincerà il giudizio. Insomma, l’evizione è una **garanzia** che viene offerta all’acquirente per tenerlo al sicuro da eventuali pretese di terzi. Per esempio: se compriamo un terreno, il venditore è tenuto – automaticamente per legge – a garantirci che nessuno, dopo l’acquisto, potrà far valere su quel fondo diritti della cui esistenza non sia stati avvertiti e non avevamo modo di **conoscere in anticipo**.

Per esempio: se acquistiamo un **terreno** che, in precedenza, era stato inserito in un piano di **espropriazione per pubblica utilità** e di ciò il venditore non ci ha informato in sede di rogito, nel momento in cui si presenterà l’ufficiale giudiziario comunicandoci l’esproprio (magari per la costruzione di una strada pubblica), potremo rivalerci contro il nostro venditore. In che modo quest’ultimo sarà tenuto a **garantirci**?

La garanzia può essere di due tipi:

- **evizione totale**: non potremo evitare di perdere il nostro bene (il terreno su cui l'amministrazione costruirà una strada dopo l'esproprio), ma in tal caso il nostro venditore dovrà: a) **restituirci il prezzo** inizialmente pagato con gli interessi; b) **risarcirci integralmente il danno** (magari per la perdita di altre occasioni o per aver iniziato dei lavori sull'immobile);

- **evizione parziale**: essa consente al compratore di chiedere: a) o solo la **riduzione del prezzo pagato** con l'eventuale **risarcimento del danno**; b) oppure la risoluzione del contratto.

La domanda di risoluzione, però, sarà accolta dal giudice solo se può ritenersi, secondo le circostanze, che l'attore non avrebbe acquistato la cosa senza quella parte a cui ha dovuto invece rinunciare per l'evizione.