

# CAPITOLO I

## LA COMPRAVENDITA

SOMMARIO: SEZIONE I. I TEMI – 1. La compravendita di immobili sulla carta – 1.1 La normativa del D.Lgs. 122/05 – 1.2 La problematica in oggetto – 1.3 Le posizioni della dottrina – 1.4 La soluzione della Suprema Corte – 2. Garanzia per vizi del bene compravenduto ed impegno del venditore a riparare o a sostituire il bene – 2.1 Premessa – 2.2 La questione – 2.3 La decisione delle Sezioni Unite – 3. La compravendita di un quadro falso integra l'*aliud pro alio datum* e non determina l'invalidità dello stesso per illiceità dell'oggetto – 3.1 La questione: configurabilità di un contratto di compravendita di un quadro falso alla stregua di negozio con oggetto illecito – 3.2 La teoria dell'oggetto del contratto: l'ambiguità del dato normativo e l'utilità di una sistemazione concettuale – 3.3 Le differenti teorie elaborate in ordine alla nozione di oggetto del contratto – 3.4 Il rilievo sistematico e dogmatico della nozione – 3.5. L'elaborazione di una nozione "variegata" di oggetto del contratto – 3.6 Requisiti dell'oggetto del contratto: in particolare, la liceità – 3.7 Le soluzioni prospettate in dottrina e in giurisprudenza in ordine alla tutela dell'acquirente di opere false – SEZIONE II. LA GIURISPRUDENZA – 1. Cass. Civ., Sez. II, 10.03.2011, n. 5749 in tema di acquisto di immobili "sulla carta" – 2. Cass. Sez. Un., 13.11.2012, n. 19702 in tema di prescrizione azioni edilizie, a seguito dell'impegno del venditore a riparare il bene – 3. Cass. Civ., Sez. II, 09.11.2012, n. 19509 in merito alla compravendita di un quadro falso

### SEZIONE I

#### I TEMI

#### 1. La compravendita di immobili da costruire e di immobili "sulla carta"

Con tale espressione si intende quella particolare tipologia di compravendita, avente ad oggetto non un immobile già edificato, bensì ancora da costruire.

Il contratto presenta un evidente squilibrio a favore dell'impresa edile (che, con l'anticipazione di buona parte del prezzo, finanzia il proprio lavoro di costruzione dell'immobile in cantiere) e a svantaggio dell'acquirente (il quale paga al momento del contratto una percentuale del prezzo di vendita, senza, però, avere ancora l'immobile compravenduto).

L'evidente squilibrio contrattuale ha indotto il Legislatore ad intervenire con il D.Lgs. 122/05 (attuativo della L. Delega n.210/2004) al fine di offrire maggiori garanzie e tutele all'acquirente, quale contraente economicamente più debole.

L'intervento legislativo in questione si è subito rilevato essere lacunoso, tanto in punto sanzioni esperibili, ove gli obblighi posti a carico del costruttore, a garanzia dell'acquirente, non vengano ossequiati (la nullità relativa è stata, difatti, sancita solo per la mancanza di fideiussione) quanto in merito alla compravendita di immobili "sulla carta", non disciplinati espressamente dal decreto. Lacune che, oltre ad essere state evidenziate dalla dottrina, sono state oggetto di un importante *leading case* della Cassazione.

### 1.1. La normativa del D.Lgs 122/05

Con il D.Lgs. 122/05 il Legislatore si pone l'obiettivo di tutelare l'acquirente, persona fisica, nel contratto di compravendita di immobile da costruire siglato con l'impresa costruttrice. Lo scopo è quello di garantire l'acquirente, *in primis*, dall'eventuale fallimento dell'impresa edile nelle more della costruzione, stante il serio rischio per lo stesso, in assenza di tutele, non solo di non conseguire l'immobile compravenduto, ma addirittura di non poter recuperare l'anticipo sul prezzo, servito all'impresa per finanziare i lavori di costruzione dell'immobile.

Tra le garanzie introdotte dal Decreto in questione vi è, innanzitutto, l'obbligo per l'impresa edile di predisporre, al momento della stipula del contratto o anche in epoca antecedente, una **fideiussione** bancaria o assicurativa, volta a garantire all'acquirente il recupero delle somme da lui versate fino a quel momento, con possibilità di escutere la garanzia al verificarsi di una situazione di crisi dell'impresa costruttrice medesima.

Come predetto, la violazione di tale obbligo in capo al costruttore è sanzionata con la nullità relativa, azionabile, in quanto nullità di protezione, dal solo acquirente.

Le altre forme di tutela introdotte dal Decreto (per le quali non sono state previste sanzioni specifiche in caso di violazione da parte del venditore-costruttore) possono essere così riassunte:

- **requisiti minimi del contratto** (art.6), volti a consentire una miglior determinazione dell'oggetto del contratto ed indi delle obbligazioni assunte dal costruttore, **tra cui spicca l'obbligo di menzionare gli estremi del titolo abilitativo per la costruzione;**
- l'obbligo per il costruttore di contrarre, successivamente al trasferimento della proprietà del bene in capo all'acquirente, la c.d. **polizza decennale postuma** (art.4), al fine di mettere al riparo l'acquirente dai danni all'immobile o ai terzi, causa rovina di edificio o gravi difetti, normalmente ricadenti nella responsabilità del costruttore, ex art. 1669 c.c.;
- l'obbligo per il costruttore, in caso di mutuo fondiario ipotecario contratto dallo stesso, di procedere al suo frazionamento in quote oltre alla predisposizione di un titolo per la cancellazione o per il frazionamento della

conseguente ipoteca, a seconda che l'acquirente abbia accettato o meno di accollarsi parte del mutuo (art. 7 e 8);

- il **diritto di prelazione** riconosciuto in capo all'acquirente in caso di procedure esecutive (art.9);
- **limiti all'azione revocatoria fallimentare**, limitatamente, però, all'alienazione di immobili destinati ad uso abitativo (art.10).

Come anticipato, la normativa in esame non brilla per chiarezza espositiva, come si è ampiamente dimostrato all'indomani della sent. n.5749 del 2011 della Sez. II della Cass. Civile, la quale ha escluso l'operatività del decreto 122/05 e delle relative garanzie in esso contenute in caso di compravendita di immobili "sulla carta".

### *1.2. La problematica in oggetto*

Il D.Lgs 122/05, all'art.1, delimita l'ambito di applicazione della normativa in questione, riservandola **ai soli contratti di compravendita aventi ad oggetto un immobile da costruire**, intendendo con tale espressione "*gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non sia stata ultimata, versando in stato tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità*".

**Quale tutela per i contratti di compravendita concernenti immobili "sulla carta"?** Ossia relativi ad immobili per i quali non è stato ancora richiesto il titolo abilitativo e che esistono solo sul progetto del costruttore?

La problematica è stata affrontata dalla Suprema Corte con sent. n. 5749/2011, con cui si è evidenziata una lacuna legislativa non di poco conto, non avendo il Legislatore previsto espressamente tale tipologia di bene da costruire tra quelli oggetto della garanzia offerta dal D.Lgs 122/05.

La questione decisa dalla Suprema Corte riguardava una pratica piuttosto frequente, vale a dire la permuta di un terreno ad un'impresa edile per la realizzazione di immobili dietro impegno di quest'ultima di cedere ai proprietari del terreno in oggetto uno o più appartamenti realizzati sullo stesso.

A seguito di controversie sorte con i proprietari del terreno, l'impresa costruttrice decideva di adire alle vie legali ex art. 2932 c.c. e nei primi due gradi di giudizio si vedeva riconoscere la nullità del contratto rispettivamente per violazione dell'art. 2 e dell'art. 6 del D.Lgs 122/05.

Ad avviso del tribunale di primo grado, l'invalidità del contratto era da ravvisarsi, dunque, nella violazione dell'obbligo di prestare idonea fideiussione all'acquirente, onde consentirgli di recuperare le somme versate a titolo di acconto sul prezzo.

Per la Corte di Appello, invece, l'invalidità del contratto era da rinvenirsi nella violazione dell'art.6, ossia per non aver l'impresa edile indicato gli estremi del permesso di costruire.

La sentenza è stata riformata dalla Cassazione, la quale ha riconosciuto la piena legittimità del contratto *de quo*, evidenziando in tal modo, stante l'inapplicabilità del D.Lgs 122/05 agli immobili esistenti solo "sulla carta", l'assoluta mancanza di tutela degli acquirenti.

### 1.3. *Le posizioni della dottrina*

Prima di evidenziare l'iter logico- argomentativo seguito dalla S.C., appare opportuno dar conto delle diverse posizioni assunte in dottrina, in merito alla problematica in oggetto.

La questione, difatti, era già stata evidenziata ed affrontata dalla dottrina, il cui pensiero si è diviso nei seguenti tre orientamenti.

- **secondo un primo indirizzo**, molto rigoroso e minoritario, **la compravendita avente ad oggetto immobili per i quali non sia stato ancora richiesto il permesso di costruire, sarebbe affetta da nullità per illiceità dell'oggetto**. Ciò al fine di reprimere l'abusivismo edilizio, ossia la possibilità che le parti concludano validamente un contratto di compravendita di un immobile, in assenza del titolo abilitativo.

Tale tesi, all'indomani delle modifiche apportate dal D.L. 70/2011 (che ha previsto l'operatività del silenzio assenso per la concessione del permesso di costruire, salvo che in caso di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali) pare aver perso ogni residuale margine di rilevanza<sup>1</sup>.

- **Ad avviso di un secondo e maggioritario indirizzo**, invece, **la compravendita di immobili esistenti solo "sulla carta" sarebbe perfettamente valida, ma renderebbe inapplicabile il D. Lgs. 122/05**, con la diretta, grave conseguenza di privare l'acquirente della possibilità di avvalersi degli strumenti di tutela in esso contemplati.

La tesi in questione si basa sul tenore letterale della norma, che testualmente non ricomprende nella definizione di immobili da costruire, di cui all'art.1, gli immobili esistenti solo "sulla carta", escludendone l'ambito di applicazione<sup>2</sup>.

- **Per un terzo orientamento**, infine, **la normativa in esame dovrebbe estendersi analogicamente anche alla compravendita di immobili sulla carta**, in quanto, diversamente opinando, si svuoterebbe di qualunque portata il contenuto della normativa in esame, tradendone la *ratio* sottesa, lasciando l'acquirente totalmente privo di qualsivoglia tutela, proprio nella fattispecie contrattuale più rischiosa e più frequente nella pratica<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> PETRELLI, *Gli acquisti di immobili da costruire. Le garanzie, il preliminare e gli altri contratti, le tutele per l'acquirente* (D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122) Ipsoa 2005

<sup>2</sup> LUMINOSO, voce *Immobili da costruire (tutela degli acquirenti di)* in Enc. Giur. Treccani XV, Ed. Enc. It. 2008, 1 e ss.

<sup>3</sup> TOSCHI VESPASIANI, *Il Trasferimento non immediato di immobili da costruire ex art. 6 D.lgs 20 giugno 2005, n.122*, in *Contratti*, 2006, pagg 808 e ss.

#### 1.4. La soluzione della Suprema Corte

Come anticipato, **la Cassazione**, con la sentenza 5749/2011, **ha dimostrato di aderire al secondo orientamento, negando l'applicabilità del D. Lgs.122/05 alla fattispecie di compravendita di immobili esistenti solo "sulla carta", in quanto fattispecie non espressamente contemplata nel testo legislativo.**

Sulla scorta del noto brocardo latino *lex ubi voluit dixit*, la Sez. II della Corte di Cassazione ha fatto proprio l'orientamento maggioritario della dottrina, negando a tali contratti l'estendibilità della tutela apprestata dal Legislatore alla compravendita di immobili da costruire.

Così argomentando, la Suprema Corte ha evidenziato, in concreto, **una notevole lacuna** nella normativa in esame, volta ad escludere dal novero dell'applicazione del decreto 122/05 proprio quelle tipologie contrattuali maggiormente critiche e frequenti nella pratica, **lasciando l'acquirente** (contraente economicamente più debole) **totalmente esposto ai rischi dell'operazione commerciale in questione**, dato che l'acquirente anticipa una parte del prezzo di vendita senza potersi giovare delle cautele (*in primis* dell'obbligo di fideiussione per l'impresa costruttrice) poste a garanzia in caso di inadempimento e/o fallimento dell'impresa edile.

## 2. Garanzia per vizi del bene compravenduto ed impegno del venditore a riparare il bene

### 2.1. Premessa

Il venditore è tenuto a fornire all'acquirente la garanzia per vizi della cosa venduta, ex art. 1490 c.c., garantendo il bene immune da vizi atti a renderlo inidoneo all'uso o volti a deprezzarne il valore.

Tale garanzia è dal venditore dovuta a prescindere dalla consapevolezza o meno della presenza di siffatti vizi, ben potendo essere chiamato a rispondere anche in caso di vizio occulto, stante l'obbligo di consegnare all'acquirente un bene conforme a quanto pattuito nel contratto.

Ne consegue che l'acquirente, una volta riscontrata la presenza dei vizi, potrà agire nei confronti del venditore, indipendentemente dal fatto che i vizi riscontrati possano essere o meno imputati ad una mancanza propria del soggetto alienante.

Ai sensi dell'art. 1491 c.c., la garanzia non opera nel caso di vizi *ab origine* conosciuti dal compratore o da questi facilmente riconoscibili, salvo in quest'ultimo caso che il venditore abbia espressamente dichiarato il bene immune da vizi.

La tutela offerta all'acquirente, in presenza di vizi, è data dalle tipiche azioni edilizie, consistenti nell'azione di risoluzione o di riduzione del prez-

zo (art. 1492 c.c.), fermo restando il diritto ad ottenere il risarcimento del danno patito. Risarcimento che non è dovuto solo qualora non sia ravvisabile una responsabilità colpevole dell'alienante.

L'esperibilità delle predette azioni è soggetta ad un termine decadenziale e prescrizione piuttosto breve, visto che il compratore è tenuto a denunciare il vizio entro otto giorni dalla scoperta e che, comunque, l'azione deve essere esercitata entro un anno dalla consegna, ai sensi dell'art. 1495 c.c.

Nonostante la prescrizione dell'azione, il Legislatore consente al compratore, chiamato in causa dal venditore per l'esecuzione del contratto, di poter far valere la garanzia per vizi, purché il vizio sia stato regolarmente denunciato (art. 1495, comma 3, c.c.).

Il rispetto del breve termine decadenziale non è richiesto, ove il venditore abbia riconosciuto la presenza dei vizi in questione e si sia impegnato ad eliminarli, mediante sostituzione o riparazione del bene.

Proprio in relazione al riconoscimento dei vizi e al conseguente impegno ad eliminarli, assunto dal venditore, **si è posta una delicata questione** che, di recente, è stata **rimessa al vaglio delle Sezioni Unite**.

**Lo snodo problematico, oggetto dell'ordinanza di rimessione, concerneva proprio gli effetti dell'impegno del venditore di eliminazione dei vizi sul decorso del termine prescrizione.**

Vale a dire, **se tale impegno comporti solo un effetto interruttivo della prescrizione annuale-** che, pertanto, in caso di inadempimento del debitore, ricomincerà a decorrere *ex novo*- **o se, piuttosto, determini la trasformazione della prescrizione da annuale a decennale.**

Questione questa che non è mai stata affrontata direttamente dalla Suprema Corte, se non quale *obiter dictum*, neppure dalle Sezioni Unite del 2005, chiamate a suo tempo a pronunciarsi sulla configurabilità o meno di una novazione oggettiva a seguito dell'impegno, assunto dal venditore, di eliminare i vizi riscontrati sul bene compravenduto.

## 2.2. La questione

Come predetto, le azioni riconosciute dal legislatore a tutela dell'acquirente, in caso di vizi del bene compravenduto, sono le azioni edilizie, date **dall'*actio redibitoria*** (risoluzione del contratto) e **dall'*actio aestimatoria*** (riduzione del prezzo).

Il nostro ordinamento **non** contempla espressamente anche **l'azione di esatto adempimento**, ferma restando la possibilità per il venditore di offrirsi ad eliminare i vizi, mediante riparazione o sostituzione del bene.

Tale impegno, già in passato, aveva dato adito a non poche questioni in merito alla riconoscibilità o meno di un effetto novativo, atto ad estinguere il rapporto obbligatorio principale.

**Le Sezioni Unite del 2005**, con sentenza n. 13294, **avevano escluso la presenza di una novazione oggettiva**, a seguito dell'impegno del venditore di eliminare i vizi riscontrati sul bene<sup>4</sup>.

Ad avviso del Supremo Consesso, difatti, ove non fosse stato diversamente previsto dalle parti, tale impegno avrebbe solo dato origine ad un'obbligazione nuova ed autonoma, volta ad affiancarsi a quella originaria e principale.

**L'impegno in questione**, pertanto, **non costituiva un *quid novi***, volto ad estinguere o a modificare la garanzia, **bensì un *quid pluris***, volto a consentire l'ampliamento delle modalità di attuazione.

La pronuncia in esame non aveva affrontato direttamente la questione strettamente connessa della prescrizione dell'azione edilizia.

Una volta negata l'efficacia novativa dell'impegno del venditore di rimozione dei vizi, **la Suprema Corte si era limitata**, in un *obiter dictum*, **a riconoscere come tale impegno comportasse la possibilità per il compratore di essere liberato dai termini decadenziali e dalle condizioni proprie di cui all'art. 1495 c.c., stante la natura confessoria (ricognizione di debito) dell'impegno assunto dal venditore, idonea, ex art. 2944 c.c., ad interrompere la prescrizione.**

Ad avviso delle Sezioni Unite del 2005, difatti, dando origine l'impegno in questione ad una distinta obbligazione, come tale soggetta a termine prescrizione decennale, si doveva riconoscere anche per le conseguenti azioni edilizie la sottoponibilità all'ordinario termine di prescrizione, posto che tali azioni non sarebbero di certo state esperite nelle *more* dell'eliminazione dei vizi.

**Ergo, in caso di inadempimento del debitore, il termine prescrizione per l'esperibilità delle azioni edilizie non sarebbe più stato annuale ma decennale.**

Il tutto al fine di scongiurare che la tutela dell'acquirente potesse essere frustrata, a seguito del riconoscimento dell'intervenuta prescrizione delle azioni edilizie, in attesa della rimozione dei vizi ad opera del venditore.

**Tale soluzione**, sempre quale *obiter*<sup>5</sup>, **è stata**, di recente, **avallata** anche

<sup>4</sup> Con la pronuncia in esame, la Suprema Corte, a Sezioni Unite aveva escluso, quindi, la configurabilità di una novazione oggettiva in caso di assunzione dell'obbligo da parte del venditore di riparare o sostituire il bene, ove *l'animus novandi* non fosse chiaramente evincibile dalle intenzioni delle parti. Intenzione quest'ultima che poteva evincersi da un accordo espresso o raggiunto per *facta concludentia*, il cui accertamento era rimesso al prudentiale apprezzamento del giudice. In assenza di tale volontà, l'impegno assunto dal venditore avrebbe solo determinato l'aggiunta di una prestazione ulteriore, correlata all'obbligazione principale, volta a consentire all'acquirente di ottenere il bene compravenduto, in piena conformità a quanto inizialmente pattuito nel contratto.

<sup>5</sup> Cfr. Cass. Civile, 14 gennaio 2011, n. 747 per la quale: "*chiamate a comporre un (invero soltanto virtuale) contrasto di giurisprudenza in subiecta materia, le sezioni unite di questa corte (Cass.*



dalla terza sezione della Cassazione, con sentenza n. **747 del 2011**, con cui si è riconosciuta la trasformazione del termine prescrizionale per le azioni edilizie, da annuale a decennale, a seguito dell'assunzione, da parte del venditore, dell'impegno di riparare o sostituire il bene compravenduto.

**Di tutt'altro avviso altra parte della giurisprudenza** che, sulla scorta di una pronuncia della Cassazione del 1994, asseriva come l'impegno, assunto dal venditore, comportasse solo **l'interruzione del breve termine** prescrizionale annuale<sup>6</sup>. Pertanto, **in caso di inadempimento** del venditore all'obbligo di eliminazione dei vizi riscontrati sul bene, il compratore avrebbe avuto la possibilità di proporre le azioni edilizie, il cui **termine prescrizionale annuale si sarebbe ricomputato *ex novo***.

### *2.3. La decisione delle Sezioni Unite del 2012*

Le Sezioni Unite del 2012, chiamate a pronunciarsi sulla annosa questione, sono giunte ad una soluzione che ha destato, fin dall'indomani della pronuncia, non poche perplessità in materia.

**Le Sezioni Unite con tale sentenza, pur confermando l'orientamento maggioritario, volto a negare effetto novativo all'assunzione dell'impegno di eliminazione dei vizi da parte del venditore, sono giunte a conseguenze diametralmente opposte in punto prescrizione.**

Ad avviso del Supremo Consesso, difatti, **il termine prescrizionale decennale riguarderebbe solo** l'impegno assunto dal venditore di rimozione

---

*21.6.2005, n. 13294) hanno, difatti, affermato il principio di diritto secondo cui in tema di compravendita, l'impegno del venditore di eliminare i vizi che rendano il bene inidoneo all'uso cui è destinato (ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore economico) di per se non dà vita ad una nuova obbligazione estintiva - sostitutiva (novazione oggettiva: art. 1230 cod. civ.) dell'originaria obbligazione di garanzia (art. 1490 cod. civ.), ma consente al compratore di non soggiacere ai termini di decadenza ed alle condizioni di cui all'art. 1495 cod. civ. ai fini dell'esercizio delle azioni (risoluzione del contratto o riduzione del prezzo) previste in suo favore (art. 1492 cod. civ.), sostanziosamente tale impegno in un riconoscimento del debito, interruttivo della prescrizione (art. 2944 cod. civ.); infatti, solo in presenza di un accordo delle parti (espresso o "per facta concludentia"), il cui accertamento è riservato al giudice di merito, inteso ad estinguere l'originaria obbligazione di garanzia e a sostituirla con una nuova per oggetto o titolo, l'impegno del venditore di eliminare i vizi da luogo ad una novazione oggettiva."*

<sup>6</sup> Cfr. Cass. Civile, 29 dicembre 1994, n. 11281 secondo cui: *il riconoscimento dei vizi della cosa venduta ed il contestuale impegno del venditore ad eliminarli in sede di esecuzione del contratto non è che uno dei modi con cui il venditore, che ha l'obbligo di consegnare una cosa immune da vizi di cui all'art. 1490 c.c., assicura ed attua, l'esatto adempimento della sua prestazione, e, di per sé, non dà luogo, pertanto, ad un accordo novativo se non sia in concreto provata la volontà delle parti di sostituire al rapporto originario un nuovo rapporto con diverso oggetto o titolo, così come richiesto per la novazione dell'art. 1230 c.c. e dell'art. 1231 stesso codice, che estesamente chiarisce come non si abbia novazione nel caso di mera modifica degli elementi accessori della obbligazione; conseguentemente, in mancanza della predetta prova, il riconoscimento dei vizi della cosa venduta e l'impegno a ripararla determina solo l'interruzione del termine di prescrizione annuale di cui all'art. 1495 c.c., e non la sostituzione di questo termine con il nuovo e diverso termine di prescrizione ordinaria.*



dei vizi, dante origine ad una nuova e distinta obbligazione, volta ad aumentare, affiancandosi alla garanzia per vizi, la tutela concretamente offerta all'acquirente da parte del Legislatore.

**In nessun caso il termine ordinario potrebbe estendersi alle azioni edilizie**, soggette, come tali, al breve termine prescrizione di cui all'art. 1495 c.c.

**Non solo**, ad avviso della Suprema Corte, **tale impegno non sarebbe neanche idoneo ad interrompere il decorso della prescrizione breve per la proponibilità delle azioni edilizie** che, quindi, ben potrebbero prescrivere nelle *more* dell'adempimento (*rectius* dell'eliminazione dei vizi) ad opera del venditore, ove il compratore non abbia posto in essere specifici atti interruttivi della prescrizione.

Così la Suprema Corte scioglie il nodo gordiano relativo al computo del termine prescrizione in caso di impegno del venditore a rimuovere i vizi.

Il caso portato al vaglio delle Sezioni Unite concerneva proprio l'azione di risoluzione, richiesta in via riconvenzionale dall'acquirente, non avendo ottemperato il venditore all'obbligo assunto di rimozione dei vizi; azione che veniva esperita a distanza di oltre un anno dalla consegna del bene.

Sia in primo che in secondo grado la domanda veniva rigettata per intervenuta prescrizione dell'azione, essendo trascorso il termine prescrizione annuale, decorrente dalla consegna, per poterla validamente esperire.

Alle Sezioni Unite viene demandato il compito di chiarire se, tale impegno abbia o meno effetto novativo e quale sia il termine prescrizione applicabile.

Come anticipato, **la Suprema Corte accoglie l'orientamento maggioritario e nega efficacia novativa all'impegno del venditore di eliminare i vizi presenti sul bene compravenduto.**

Le Sezioni unite del 2012, in piena conformità alla statuizione delle Sezioni Unite del 2005, **riconoscono come a tale impegno non si possa attribuire *ipso facto* un'efficacia novativa, salvo che non si riesca a fornire la prova dell'effettiva volontà delle parti di dare origine ad una novazione oggettiva**, atta ad estinguere l'obbligazione precedente.

**In assenza di tale prova**, come nel caso di specie, **l'impegno in esame darà origine ad una nuova e distinta obbligazione, destinata ad affiancarsi a quella originaria, ampliando la tutela offerta all'acquirente con la previsione di un'azione di esatto adempimento.**

**Azione quest'ultima che**, non essendo stata prevista dalla normativa in esame, ex artt. 1490-1495 c.c., **non può che essere soggetta all'ordinario termine prescrizione decennale.**

Ciò posto, la Cassazione a Sezioni Unite ripercorre i diversi orientamenti in materia, giungendo a formulare una soluzione, in punto prescrizione, del tutto difforme rispetto a quelle fornite dagli orientamenti in questione.