L'Avvocato. I vizi dell'immobile

Buongiorno Avvocato,
ho recentemente acquistato un immobile da destinare all'esercizio di un'attività commerciale. L'immobile che mi è stato venduto presenta dei vizi che lo rendono parzialmente inidoneo allo scopo cui è destinato. Desidero sapere se posso domandare al venditore l'eliminazione o la riparazione dei difetti ed, in ogni caso, di quali strumenti giuridici posso avvalermi.

Egregio Signore
la funzione fondamentale della vendita è far acquistare al compratore la titolarità del diritto trasferito e la libera disponibilità del bene venduto. La legge prevede, in favore del compratore, una particolare tutela sia per il caso in cui sia disturbato nel godimento del bene da pretese di terzi sul bene stesso (garanzia per evizione) sia nell'ipotesi in cui il bene venduto presenti dei vizi che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (art. 1490 cod.civ.). La garanzia per vizi opera quindi solo se i vizi sono tali da rendere la cosa inidonea, in tutto o in parte, all'uso cui è destinata o sono tali da diminuirne sensibilmente il valore.
La garanzia non è dovuta se, al momento del contratto, il compratore era a conoscenza dei vizi della cosa o si trattava di vizi facilmente riconoscibili. Tale limitazione della garanzia non opera però per i vizi che sono stati in mala fede taciuti dal venditore o nell'ipotesi in cui il venditore abbia espressamente dichiarato che la cosa era esente da vizi.
Il compratore che, come nel Suo caso, voglia far valere la garanzia per vizi ha l'onere di denunciare l'esistenza dei vizi entro otto giorni, decorrenti dalla consegna se si tratta di vizi apparenti o dalla scoperta se si tratta di vizi occulti.
Quanto ai rimedi esperibili, il compratore può a sua scelta domandare la risoluzione del contratto (azione redibitoria), restituendo il bene e facendosi restituire il prezzo pagato, ovvero la riduzione del prezzo (azione estimatoria). L'azione del compratore o di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo è soggetta ad un termine di prescrizione di un anno che decorre dalla data di consegna della cosa.
L'art. 1494 c.c. prevede in ogni caso a tutela del compratore l'azione risarcitoria in forza della quale il venditore è tenuto al risarcimento del danno, se non prova di avere ignorato senza sua colpa i vizi

della cosa.