



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



VIZIO DELL'IMMOBILE ANCHE PER LA PRESENZA DI AMIANTO

Uno dei problemi dell'urbanistica risulta essere la presenza di amianto in molti immobili di vecchia costruzione, prima che questo fosse messo fuorilegge.

di **Giuseppe Ferlisi**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Pubblicato, Venerdì 30 Gennaio 2015

Uno dei maggiori **problemi dell'urbanistica** in chiave ambientalista, risulta proprio essere la presenza di amianto in molti immobili di vecchia costruzione, prima che questo fosse messo fuorilegge.

Ebbene , il Tribunale di Prato, con **Sent. 9\10\2014**, ha statuito che in caso di **presenza di amianto** nell'immobile, è applicabile la garanzia per **vizi della cosa venduta** qualora l'amianto si trovi in condizioni di conservazione tali da rendere necessarie opere volte alla sua messa in sicurezza con costi a carico del proprietario ed acquirente del bene.

La Corte ha ritenuto che nel caso di specie non sia possibile ravvisare una vendita di aliud pro alio (vendita di una cosa al posto di un'altra, per dirla in breve), essendo il bene oggetto di vendita comunque immutato nella sua idoneità ad essere abitato. L'ipotesi dell'aliud pro alio si verifica, invece, quando la cosa consegnata sia completamente diversa da quella pattuita, appartenendo ad un genere diverso e rivelandosi del tutto inidonea ad assolvere la destinazione economico-sociale per cui è venduta: qui l'appartamento ad uso abitativo, oggetto della compravendita tra le parti, è pacificamente regolarmente abitato e idoneo ad essere ad uso abitativo.

La sentenza ha invece riconosciuto il diritto della parte attrice di vedersi riconosciuta la **domanda di riduzione del prezzo ex art. 1490 c.c.** poichè siamo appunto nel caso in cui i materiali contenenti amianto sono “seriamente danneggiati, per i quali sono previste operazioni di bonifica mediante rimozione, incapsulamento o sconfinamento dell'amianto” .

Occorre ricordare che la pacifica giurisprudenza afferma che la garanzia per vizi opera anche in mancanza della colpa del venditore, così da eliminare lo squilibrio contrattuale. La diminuzione di valore del bene (e quindi del prezzo) è pari alla diminuzione che effettivamente il valore del bene subisce a causa dei vizi.