Tribunale Potenza, 09/05/2023, n. 552

Lâ??attore agiva in giudizio deducendo:

â?? che il 20.7.2011 aveva acquistato lâ??autovettura Alfa Romeo modello Giulietta esclusive 2.0 140 cv, tg â??*omissis*â?? presso la concessionaria Auto Elite srl che gli veniva consegnata in data 30.9.2011;

â?? che dopo avere percorso circa 1.000 Km lâ??autovettura presentava un fastidioso rumore allâ??innesto delle marce basse, una mancanza di stabilità in curva ed uno strano rumore al motore:

â?? che in data 2.12.2011 la vettura si spegneva senza rimettersi in moto e successivamente il 1.2.2012 sentiva di nuovo un rumore al motore;

â?? che dopo avere ricoverato lâ??auto presso lâ??officina SACAL di Rende, veniva informato, in data 8/2/2012, della necessità di sostituire il motore;

â?? che in data 14.2.2012 egli denunciava la presenza dei vizi allâ?? Auto Elite s.r.l. ed alla Fiat Group la quale con missiva del 20.2.2012 gli comunicava che gli interventi sul veicolo sarebbero stati condotti senza oneri e proponeva la sostituzione del motore con altro ricondizionato;

â?? che egli rifiutava questâ??ultima proposta perché avente ad oggetto non un motore nuovo ma usato;

Sulla base dei fatti descritti lâ??attore adiva il tribunale invocando lâ??applicazione della disciplina consumeristica e chiedeva:

â?? in via principale, previo accertamento del difetto di conformità del bene acquistato rispetto a quello contrattualmente stabilito, la condanna delle società convenute, in solido tra loro, alla sostituzione dellâ??auto Alfa Romeo modello Giulietta exclusive 2.0 JTDm, 140cv, tg. â??omissisâ??, con altra di uguale valore e caratteristiche nonché al risarcimento dei danni da lui subiti in conseguenza dei fatti narrati in premessa nella misura di Euro 5.000,00, o in quellâ??altra misura maggiore o minore.

â?? in via subordinata la risoluzione del contratto sottoscritto con la Concessionaria Auto Elite S.r.l. con contestuale restituzione del prezzo pari ad Euro 31.500,00 oltre interessi legali dalla data dellâ??acquisto e sino allo effettivo soddisfo;

Il tutto con la vittoria delle spese del giudizio La FCA ITALY S.P.A. (già FIAT GROUP AUTOMOBILES S.P.A.), concludeva per il rigetto nel merito della domanda per infondatezza

della

stessa e in via preliminare eccepiva:

- 1) la nullità delle domande attrici ai sensi dellâ??art. 164, comma IV, c.p.c. stante lâ??assoluta incertezza e genericità delle stesse in violazione dellâ??art. 163 c.p.c. comma III non avendo, tra lâ??altro, lâ??attore chiarito in forza di quale causale lâ??ha evocata in giudizio;
- 2) la sua carenza di legittimazione passiva atteso che, data la natura contrattuale della domanda attorea, essa non poteva essere evocata in giudizio non avendo stipulato alcun contratto con S. B.;
- 3) la decadenza e la prescrizione della denuncia dei vizi del veicolo ex art. 1495 cc..

La convenuta Auto Elite srl con articolate argomentazioni chiedeva il rigetto della domanda ed eccepiva il suo difetto di legittimazione passiva sia perché il difetto di conformità del bene acquistato sarebbe ascrivibile esclusivamente alla Fiat quale casa produttrice, sia perché essa Ã" intervenuta nella compravendita dellâ??autovettura soltanto quale intermediaria dellâ??UNICAR srl società rivenditrice autorizzata Alfa Romeo.

Tanto premesso, occorre esaminare le eccezioni preliminari sollevate dalle convenute.

In primo luogo lâ??eccezione di nullità della domanda ex art 164 cpc risulta infondata avendo lâ??attore compiutamente proceduto alla indicazione della causa petendi descrivendo i fatti posti a fondamento della domanda e ripercorrendo puntualmente lo svolgimento della vicenda per cui Ã" causa nonché esponendo le ragioni di diritto con lâ??indicazione delle norme che si assumono violate e quelle invocate a sua tutela (mediante testuali richiami alle norme del codice del consumo e del codice civile) ed infine descrivendo con chiarezza anche il petitum con le articolate conclusioni riportate nellâ??atto di citazione.

Quanto al difetto di legittimazione passiva eccepito da entrambe le convenute occorre precisare che in realt \tilde{A} le loro allegazioni si sostanziano nella deduzione di un difetto di titolarit \tilde{A} dal lato passivo del rapporto controverso.

Entrambe le convenute hanno rispettivamente dedotto il proprio difetto di legittimazione passiva e, in particolare, secondo Auto Elite srl detta legittimazione sarebbe in capo alla??altra convenuta FCA ovvero in capo alla societA UNICAR srl, estranea alla causa, assumendo poi ciascuna convenuta la propria estraneitA ai fatti denunciati dalla??attore.

Lâ??eccezione formulata dalle convenute, in quanto collegata al difetto di titolaritĂ dal lato passivo dellâ??obbligazione risarcitoria, titolaritĂ che spetterebbe ad altro soggetto, non ha a nulla a che vedere con la diversa eccezione relativa alla cd. legittimazione ad causam la quale consiste nella titolaritĂ del potere e del dovere rispettivamente per la legittimazione attiva e per

quella passiva di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto in causa, secondo la prospettazione offerta dallâ??attore, indipendentemente dalla effettiva titolaritÃ, dal lato attivo o passivo, del rapporto stesso. Risponde infatti a consolidato principio che la legitimatio ad causam, attiva e passiva, consiste nella titolarità del potere e del dovere di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto in causa, mediante la indicazione di fatti in astratto idonei fondare il diritto azionato, secondo la prospettazione dellâ??attore, prescindendo dallâ??effettiva titolarità del rapporto dedotto in causa.

Laddove, invece, viene contestata la titolarità della situazione giuridica sostanziale passiva, come nel caso di specie, si configura una questione che attiene al merito della lite e alla fondatezza della pretesa (v. Cass. 3 dicembre 1999, n. 13467; Cass. 24 luglio 1997, n. 916; Cass. 13 gennaio 1995, n, 377, Cass. 17 marzo 1995, n. 3110).

In altri termini, la legittimazione ad agire o a contraddire, quale condizione dellâ??azione, si fonda sulla mera allegazione fatta in domanda, sicché una concreta ed autonoma questione intorno ad essa si delinea soltanto quando lâ??attore faccia valere un diritto altrui, prospettandolo come proprio, ovvero pretenda di ottenere una pronunzia contro il convenuto pur deducendone la relativa estraneità al rapporto sostanziale controverso. Nel caso in esame, lâ??attore, invece, ha individuato entrambe le convenute come responsabili della lesione del suo diritto lâ??una a titolo di responsabilità contrattuale (Auto Elite srl) lâ??altra a titolo di responsabilità extracontrattuale, come dallo stesso chiarito con la memoria ex art 183 cpc.

Pertanto, riconosciuta la legittimazione ad agire in capo alle convenute la specifica contestazione sollevata sul punto dalle stesse deve essere inquadrata in una questione che attiene al merito e, in particolare, alla loro titolarit dal lato passivo del rapporto dedotto in giudizio.

Ciò posto, la fattispecie oggetto del presente giudizio deve essere inquadrata nellâ??ambito di applicazione della disciplina posta a tutela del consumatore dal D.Lgs 6.9.2005 n. 206 (Codice del consumo), invocata da parte attrice: ed invero, la controversia verte su un contratto di compravendita di un veicolo stipulato tra un professionista e un consumatore, qualifica questâ??ultima che risulta pacifica e non controversa.

Parte attrice, infatti, ha stipulato il contratto per scopi estranei allâ??attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (questa la definizione di consumatore di cui allâ??art. 3, *lett. a)* D.Lgs 206/2005), mentre parte convenuta Ã" soggetto che ha agito nellâ??esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale (*ex* art. 3, *lett. c)* D.Lgs 206/2005).

Lâ??art. 129 Cod Consumo prevede che il venditore ha lâ??obbligo di consegnare al consumatore beni conformi al contratto di vendita.

Sulla base delle allegazioni di parte attrice si tratta di azione contrattuale, con la quale lâ??acquirente ha fatto valere la responsabilitĂ del venditore per il difetto di conformitĂ del bene venduto e ha chiesto sanzioni, quali la sostituzione del bene ovvero la risoluzione del contratto che possono essere applicate solo allâ??altro contraente professionista.

Si manifesta, dunque, fondata la difesa della FCA Italy S.p.a., che correttamente fa valere il fatto di non essere la venditrice della??autoveicolo che si assume difettato e che quindi non può rispondere nei confronti del compratore che può avanzare le proprie richieste solo nei confronti della concessionaria che le ha venduto la vettura.

Ciò, del resto, trova conferma nel disposto di cui allâ??art. 131 cod. consumo, in materia di regresso del venditore finale nei confronti del produttore o di altro soggetto intermedio della filiera; ne discende che il compratore può far valere la responsabilità da prodotto difettoso nei confronti del venditore, il quale Ã" tenuto a risponderne, salvo possibilità di agire in regresso per il recupero di quanto condannato a pagare.

Con la conseguenza che la domanda ex art. 130 del codice del consumo \tilde{A} stata mal proposta nei confronti di un soggetto con il quale nessun contratto di vendita lâ??attrice ha stipulato.

Né sarebbe invocabile la disciplina prevista dallâ??art. 114 del codice del consumo, che sancisce la responsabilità del produttore per i danni causati da difetti del suo prodotto.

I danni di cui il produttore risponde per il titolo di responsabilit \tilde{A} oggettiva extracontrattuale (che \tilde{A} " il titolo di responsabilit \tilde{A} , come detto, invocato dall \hat{a} ??attore a carico della convenuta produttrice del veicolo) disciplinato dagli artt. 114 e segg. d. lgs. n. 206/2005 sono solo il danno alla persona (morte o lesioni personali) e quello per la distruzione o il deterioramento di una cosa diversa dal prodotto difettoso (art. 122), sicch \tilde{A} © il produttore dell \hat{a} ??autovettura FCA non potrebbe comunque essere chiamata a rispondere del danno derivante dalla mancata utilizzazione del bene difettoso.

In definitiva la domanda proposta contro la FCA ITALY Spa deve essere respinta a nulla rilevando la circostanza dedotta da parte attrice che la società costruttrice abbia prestato per il tipo di veicolo per cui Ã" causa la garanzia di buon funzionamento.

A tale riguardo va infatti rilevato che nella vendita a catena di beni di consumo allâ??acquirente spettano, ai sensi dellâ??art. 131 d.lgs. 206/2005, lâ??azione contrattuale, esperibile esclusivamente nei confronti del diretto venditore (salvo il regresso del venditore finale nei confronti del produttore o di altro soggetto intermedio della filiera) per lâ??ipotesi di difetto di conformità del bene, nonché quella extracontrattuale contro il produttore, per il danno sofferto in dipendenza dei vizi che rendono la cosa pericolosa; né lâ??eventuale prestazione volontaria, da parte del produttore, di una garanzia convenzionale, ai sensi dellâ??art. 133 del citato d.lgs., determina una deroga a tali principi, sicché il cliente finale (consumatore) non può agire

direttamente verso uno qualsiasi dei soggetti della catena distributiva, ma deve necessariamente rivolgersi al suo immediato venditore (venditore finale), ultimo anello della detta catena e suo dante causa (cfr. Cass. Civ., 27.7.2017, n. 18610).

Il principio appena affermato rende allâ??evidenza infondata anche la tesi difensiva sostenuta dalla convenuta Auto Elite srl secondo la quale nessuna responsabilità contrattuale può esserle addebitata essendo essa intervenuta nella compravendita in questione soltanto come intermediaria dellâ??Unicar srl che, essendo la società rivenditrice autorizzata Alfa Romeo, dovrebbe rispondere in via esclusiva dei vizi del veicolo venduto allâ??attore.

Lâ??assunto Ã" infondato perché, come detto, Ã" esclusa la facoltà del compratore di rivolgersi ad altri soggetti della catena distributiva in quanto negli deve necessariamente rivolgersi al suo immediato venditore che nel caso di specie Ã" proprio Auto Elite srl.

Infondata, inoltre, \tilde{A} " lâ??eccezione sollevata dalla convenuta di decadenza e di prescrizione dellâ??azione proposta dallâ??attore.

Lâ??art. 132, co. 2 del c.d. Codice del consumo (pacificamente applicabile nella specie non essendo contestato il requisito soggettivo in tal senso posseduto dallâ??attore) prevede che il consumatore decade dai diritti previsti dallâ??art. 130, comma 2, se non denuncia al venditore il difetto di conformitĂ entro il termine di due mesi dalla data in cui ha scoperto il difetto; lâ??art. 132, co. 4 sancisce che lâ??azione diretta a far valere i difetti non dolosamente occultati dal venditore si prescrive, in ogni caso, nel termine di ventisei mesi dalla consegna del bene.

Quanto alla denunzia del vizio, si deve rammentare che per consolidata giurisprudenza la scoperta del vizio, dalla quale decorre il relativo termine di decadenza si considera avvenuta solo quando il compratore abbia avuto acquisito ragionevole certezza del vizio stesso (non solo della sussistenza di un problema, ma della imputabilit\(\tilde{A}\) dello stesso a difettosit\(\tilde{A}\) del prodotto): \(\tilde{A}\)" stato in tal senso condivisibilmente affermato il principio secondo cui il termine di decadenza per la denunzia dei vizi della cosa venduta ai sensi dell\(\tilde{a}\)??art. 1495 c.c., pur dovendo essere riferito alla semplice manifestazione del vizio e non gi\(\tilde{A}\) alla sua individuazione causale, decorre tuttavia solo dal momento in cui il compratore abbia acquisito la piena cognizione sul piano oggettivo dell\(\tilde{a}\)??esistenza del vizio, con la conseguenza che, ove la scoperta avvenga in via graduale ed in tempi diversi e successivi, in modo da riverberarsi sull\(\tilde{a}\)??entit\(\tilde{A}\) del vizio stesso, occorre fare riferimento al momento in cui sia effettivamente e compiutamente emersa la relativa scoperta (v. Cass. n. 1458/1994 e Cass. n. 12011/1997).

Nella specie, lâ??attore ha dedotto che in data 8.2.12 era stato informato dalla concessionaria Sacal di Rende della necessità di sostituire il motore a causa dei vizi riscontrati, e, dunque, posto che detta circostanza deve ritenersi pacifica e non oggetto di specifica contestazione tra le parti, la denunzia dei vizi alla venditrice Auto Elite da parte dellâ??attore si rivela tempestiva perché avvenuta con raccomandata (v. all.7) ricevuta dalla destinataria in data 16.2.2012.

Né lâ??azione Ã" prescritta se solo si considera che lâ??autovettura in questione Ã" stata consegnata il 30.9.20211 allâ??acquirente e la presente domanda Ã" stata proposta nel mese di giugno 2012 e, quindi, il termine previsto dallâ??art 132 comma 4 cod cons. risulta ampiamente rispettato.

La denuncia risulta dunque tempestiva.

Per quanto concerne lâ??accertamento dei vizi denunciati dallâ??attore vi Ã" da rilevare che lâ??art. 132 Cod. Consumo dispone che il venditore Ã" responsabile, a norma dellâ??art. 130, quando il difetto di conformità si manifesta entro il termine di due anni dalla consegna del bene; il comma 3 della disposizione in esame prevede, poi, che salvo prova contraria, si presume che i difetti di conformità che si manifestano entro sei mesi dalla consegna del bene esistessero già a tale data, a meno che tale ipotesi sia incompatibile con la natura del bene o con la natura del difetto di conformità (Cass 13148/2020).

Ne consegue che se il vizio si manifesta entro il predetto termine, come nel caso di specie, il consumatore potr\tilde{A} quindi limitarsi ad allegare la sussistenza del vizio, gravando sul venditore l\tilde{a}??onere di dimostrare la conformit\tilde{A} del bene.

Superato il termine di sei mesi torna operativo il regime probatorio generale per cui il consumatore dovrà provare che il difetto era presente fin dallâ??origine

Nel caso di specie, non soltanto tutti i difetti si sono manifestati subito dopo la consegna, $\cos \tilde{A} \neg$ operando la presunzione di cui al richiamato comma 3 dellâ??art. 132 citato, ma la prova contraria non \tilde{A} " stata fornita dalla venditrice.

Eâ?? stata, inoltre, espletata la ctu e allâ??esito delle verifiche tecniche il perito ha accertato la sussistenza del difetto sullâ??autovettura lamentato dallâ??attore; che i vizi riscontrati riguardano il motore che risulta inutilizzabile e necessita di essere sostituito; che i difetti sono riconducibili alla fabbricazione del mezzo.

Con riferimento alla sostituzione del motore con uno Â?ricondizionatoÂ?, oggetto della proposta fatta dalla casa costruttrice e rifiutata dallâ??attore, il ctu ha evidenziato che detta sostituzione avrebbe evidentemente determinato una svalutazione economica del veicolo.

Alla luce di $ci\tilde{A}^2$ appare dunque giustificato il rifiuto dellâ??attore dellâ??offerta ricevuta dalla Fiat avente ad oggetto la sostituzione del motore difettoso con altro che non era nuovo tanto $pi\tilde{A}^1$ se si considera che lâ??autovettura era stata acquistata da pochi mesi e con il montaggio di un motore usato avrebbe subito un ingiusto deprezzamento.

Il perito ha, infine, concluso che la sostituzione del motore, sia nuovo che rigenerato, permetterebbe il ripristino della piena funzionalitA della??autovettura.

Le conclusioni del C.T.U. risultano frutto di un adeguato esame della documentazione in atti e del veicolo per cui \tilde{A} " causa, nonch \tilde{A} © di un ragionamento che appare immune da vizi logici.

Il C.T.U. ha altres $\tilde{A}\neg$ risposto in maniera esauriente e convincente alle osservazioni dei consulenti delle parti.

Alla luce dellâ??istruttoria espletata e degli accertamenti peritali eseguiti si ritiene, dunque, sussistente lâ??inadempimento contrattuale imputabile alla società venditrice avendo accertato un vizio dellâ??autovettura acquistata dallâ??attore che la rende completamente inidonea allâ??uso cui Ã" destinata.

La sostituzione del motore non \tilde{A} " la soluzione che pu \tilde{A}^2 , tuttavia, essere adottata in questa sede perch \tilde{A} © trattandosi di una riparazione dell \hat{a} ??automobile la stessa esula dalla domanda attrice avendo il Tammone richiesto esclusivamente la sostituzione del veicolo e non gi \tilde{A} la sua riparazione (soluzione questa rientrante tra quelle previste dalla normativa consumeristica che per \tilde{A}^2 \tilde{A} " rimessa alla facolt \tilde{A} di scelta del consumatore) ovvero, in subordine, la risoluzione del contratto.

Ne consegue che in accoglimento della domanda principale Auto Elite srl deve essere condannata alla sostituzione della??autovettura Alfa Romeo modello Giulietta exclusive 2.0 JTDm, 140cv, tg. â??omissisâ??, con altra autovettura di uguale valore e caratteristiche, senza oneri e spese a carico della??attore.

Anche la domanda risarcitoria proposta dal B. Ã" fondata.

Lâ??attore, infatti, ha allegato e anche dimostrato con la documentazione depositata, che dallâ??inadempimento della venditrice Ã" derivato un ulteriore pregiudizio economico che egli ha dovuto sopportare a causa del mancato utilizzo del veicolo, sin dal 2.2.2012, dovuto alla presenza di difetti di fabbrica, come accertati in questa sede, che lo hanno reso del tutto inidoneo allâ??uso cui era destinato, motivo per il quale egli Ã" stato costretto a noleggiare delle autovetture per far fronte ai suoi spostamenti per esigenze anche lavorative sostenendo una spesa che inizialmente Ã" stata dallâ??attore stimata in euro 5000,00 o in misura maggiore o minore, e successivamente Ã" stata dallo stesso quantificata stimata in euro 7000,00 come da fatture allegate (v. memorie conclusiva e di replica).

Orbene dalle fatture prodotte dal B., (v. all. 1, 2, 3, 4 e 5) aventi ad oggetto il noleggio di autovetture nel periodo che va dal 21.3.2012 al 25.5.2012 e, quindi, nei mesi immediatamente successivi al guasto subito dal veicolo in questione, Ã" emerso che lâ??attore ha affrontato una spesa complessiva di euro 6.720,00.

Ne consegue la condanna della medesima convenuta al pagamento in favore della??attore della somma di euro 6720,00 a titolo risarcimento di danno patrimoniale da questa??ultimo subito in

conseguenza dellâ??inadempimento contrattuale ad essa imputabile.

Quanto alla regolamentazione delle spese del giudizio, le stesse nel rapporto tra lâ??attore e la FCA devono essere compensate in considerazione del disagio sopportato dallâ??attore e della natura dei vizi (dovuti alla fabbricazione del bene) riscontrati su un autovettura nuova appena acquistata, prodotta dalla convenuta.

Nel restante rapporto le spese, comprese quelle relative alla ctu, seguono il principio della soccombenza e sono liquidate sulla base dei parametri previsti dal DM n. 55 del 2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Potenza in persona del giudice monocratico dott.ssa L. G. pronunciando definitivamente sulle domande, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, $\cos \tilde{A} \neg$ provvede:

Rigetta la domanda attrice proposta nei confronti di FCA ITALY S.P.A. (già FIAT GROUP AUTOMOBILES S.P.A.) in persona del rappresentante legale;

Condanna AUTO ELITE Srl in persona del legale rappresentante alla sostituzione dellâ??autovettura Alfa Romeo modello Giulietta exclusive 2.0 JTDm, 140cv, tg. â??omissisâ??, con altra autovettura di uguale valore e caratteristiche, senza oneri e spese a carico dellâ??attore, nonché al pagamento in favore dellâ??attore, a titolo di risarcimento dei danni patrimoniali, della somma complessiva di euro 6.720,00 oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;

Compensa le spese tra lâ??attore e FCA ITALY S.P.A. (già FIAT GROUP AUTOMOBILES S.P.A.) in persona del rappresentante legale;

Condanna AUTO ELITE Srl in persona del legale rappresentante al pagamento delle spese di lite in favore dellâ??attore che liquida in euro 475,98 per esborsi ed euro 7.616,00 per compenso professionale, oltre spese generali e accessori come per legge con attribuzione al procuratore antistatario.

Pone definitivamente le spese della ctu, come separatamente liquidate, a carico Auto Elite srl in persona del legale rappresentante.

Potenza, 6 maggio 2023

Deposita in cancelleria il 09/05/2023

Campi meta

Massima: Nel caso di compravendita a consumatore (nel caso di specie di un veicolo), l'art. 129 cod. consumo prevede che il venditore abbia l'obbligo di consegnare all'acquirente beni conformi al contratto di vendita. In caso contrario l'acquirente pu \tilde{A}^2 esercitare un'azione contrattuale, con la quale fa valere la responsabilit \tilde{A} del venditore per il difetto di conformit \tilde{A} del bene venduto e chiede provvedimenti 'latu sensu' sanzionatori, quali la sostituzione del bene o la risoluzione del contratto. L'azione, in ogni caso, va esercitata contro il venditore, per cui del difetto non pu \tilde{A}^2 essere chiamato a rispondere il produttore del mezzo. Ci \tilde{A}^2 del resto trova conferma nel disposto di cui all'art. 131 cod. consumo, in materia di regresso del venditore finale nei confronti del produttore; ne discende che il compratore pu \tilde{A}^2 far valere la responsabilit \tilde{A} da prodotto difettoso nei confronti del venditore, il quale $\tilde{A}^{\cdot\cdot}$ tenuto a risponderne, salvo possibilit \tilde{A} di agire in regresso per il recupero di quanto condannato a pagare.

Supporto Alla Lettura:

Compravendita

La compravendita \tilde{A} " il contratto avente per oggetto il trasferimento della $propriet\tilde{A}$ di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo (artt. 1470 ss. c.c.). Si tratta di un contratto consensuale (per il suo perfezionamento A" sufficiente il semplice consenso delle parti); traslativo (attua il passaggio della proprietA della cosa o della titolaritA del diritto da un soggetto allâ??altro); a titolo oneroso (entrambe le parti ricevono un vantaggio economico in cambio della loro prestazione); sinallagmatico (a prestazioni corrispettive); commutativo (i vantaggi e gli svantaggi derivanti dallâ??atto sono valutabili fin dal momento della stipulazione). Pertanto, Ã" imprescindibile, perché si versi nell'ipotesi del **contratto** tipico de quo che il compratore si impegni a pagare un prezzo espresso e corrisposto in quantitÃ di moneta: nel caso in cui, infatti, la controprestazione avesse ad oggetto un bene di altro tipo, si tratterebbe di "permuta", la quale consiste, appunto, nello scambio di cosa contro cosa (negozio meglio noto con il nome di "baratto"). La compravendita immobiliare si articola in $pi\tilde{A}^1$ fasi: la proposta di acquisto, il preliminare di vendita e lâ??atto di acquisto vero e proprio. Nei casi in cui non sia possibile procedere con la vendita immediata, si ricorre al contratto preliminare di compravendita immobiliare, chiamato anche compromesso di compravendita.