

## Acquisto di una casa con il condizionatore difettoso escluso il risarcimento: la Sentenza

Un immobile presenta un **vizio** solo quando viene riscontrata un'anomalia o un **difetto non comunicato** tempestivamente all'acquirente al momento di concludere la compravendita della casa. L'aspetto importante è che deve essere valutato il grado di pregiudizio non solo dal punto di vista del valore dell'immobile ma anche da quello che riguarda **l'uso a cui è destinato**.

Il venditore si rende responsabile dei vizi che rendono l'immobile **inutilizzabile** o che ne **diminuiscono il valore** notevolmente. Può trattarsi, ad esempio, di un guasto all'impianto di riscaldamento, di tubazioni o pezzi di tubazione mancanti, di anomalie all'impianto di fognatura, di un quadro elettrico messo non a norma e a rischio di causare un incendio, ecc.

L'acquirente deve **denunciare tali vizi entro otto giorni** da quello in cui li ha scoperti. Conviene sempre inviare una comunicazione al venditore via raccomandata a/r o via Pec, possibilmente (ma non obbligatoriamente) con una perizia tecnica allegata che certifica l'esistenza del difetto.

**Il termine di prescrizione di un'eventuale azione giudiziaria è di un anno.** Il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o il risarcimento del danno.

A tal fine, il vizio:

- deve compromettere in modo irreversibile l'utilizzo dell'immobile;
- deve esistere prima di concludere la compravendita del contratto;
- deve essere volutamente taciuto dal venditore.

### Il condizionatore guasto dà diritto al risarcimento?

La Corte di Cassazione con la Sentenza del 10 Ottobre 2022 n. 20349 (allegata alla presente) si è detta perplessa sul fatto che **l'acquisto di una casa con il condizionatore difettoso** dia la possibilità di chiedere il **risarcimento** del danno. Tant'è che lo ha negato a chi lo chiedeva perché, non si tratta di un vizio tale da compromettere in modo irreversibile l'utilizzo dell'immobile.

In allegato la [Sentenza](#).

(Articolo tratto da *Professione Geometra* Rivista online dell'Associazione Nazionale Donne Geometra – 28.10.2022)