

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

**Appaltatore,  
Direttore lavori,  
Progettista,  
Committente**  
**I profili di  
responsabilità  
nell'appalto**

Ottobre 2025

## 1. Ruoli e Responsabilità nell'edilizia privata.

Quando si realizza un'opera edile, che si tratti di manutenzione, ristrutturazione o nuova costruzione, è fondamentale **individuare con chiarezza i ruoli di tutti i soggetti coinvolti**. Spesso, infatti, possono verificarsi eventi dannosi (come errori di progettazione o esecuzione, materiali inadeguati, presenza di difformità rispetto al progetto, danni o difetti costruttivi, non conformità alla normativa edilizia e urbanistica) che richiedono un accertamento delle colpe e un eventuale risarcimento economico.

Data la **diversa natura dei ruoli** (committente, progettista, direttore dei lavori, appaltatore), stabilire la ripartizione delle responsabilità può essere complesso e il più delle volte rimessa, quindi, alla valutazione dell'autorità giurisdizionale e varia in base alle attività svolte nell'ambito dell'appalto.

I recenti orientamenti giurisprudenziali, nell'approfondire i profili di responsabilità nell'appalto edile, fanno emergere **l'importanza di adottare specifiche cautele contrattuali per prevenire contenziosi**. Definire con precisione, ad esempio, i compiti professionisti rispetto all'attività esecutiva dell'impresa e documentare le attività di controllo possono rappresentare elementi fondamentali.

In questo *dossier*, sono esaminati i profili di responsabilità alla luce della più recente giurisprudenza.

## 2. Analisi delle forme di responsabilità giuridica: Civile, Amministrativa e Penale

Per l'appalto di lavori privati, le fonti di riferimento per l'individuazione delle forme responsabilità vanno rinvenute negli accordi presi (contratto di appalto e contratto d'opera professionale) nonché nel codice civile.

Al riguardo si distingue:

### RESPONSABILITÀ CIVILE

- **Contrattuale:** deriva da una violazione degli accordi contrattuali (tra committente e impresa, tra committente e professionista o tra impresa e professionista). Questo tipo di responsabilità si manifesta ogni qual volta una delle parti non esegue correttamente le prescrizioni contrattuali (ritardo nella consegna dei lavori, progetto mal eseguito o non realizzabile; l'opera presenta danni, vizi o difetti costruttivi; non è stata verificata la progressiva conformità dell'opera al progetto; i materiali impiegati non corrispondono a quanto previsto nel capitolato

o sono risultati inidonei ecc.). La violazione degli obblighi contrattuali può comportare richieste di risoluzione contrattuale, di risarcimento danni ecc.

- **Extracontrattuale:** prescinde dagli accordi contrattuali presi e si verifica a causa del dolo o della colpa di uno dei soggetti che possono, peraltro, aver contribuito anche a titolo di concorso (responsabilità cd. SOLIDALE) alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza di vizi all'opera realizzata o di danni a terzi.

#### RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA

Si configura quando la violazione riguarda il mancato rispetto delle normative urbanistiche e delle disposizioni previste dagli strumenti di pianificazione e comporta l'irrogazione di sanzioni pecuniarie.

#### RESPONSABILITÀ PENALE

Si verifica quando l'evento dannoso integra la violazione di norme che tutelano interessi di particolare rilevanza sociale, come gli infortuni sul lavoro o le opere eseguite in assenza o in totale difformità dal titolo edilizio.

Nel contesto di un'opera edilizia, dalla progettazione all'esecuzione, i diversi soggetti (committente, titolare del permesso di costruire (se diverso dal committente, costruttore, direttore dei lavori e progettista) possono, quindi, essere chiamati a rispondere per eventuali danni.

👉 Questo *dossier* verte sull'analisi dei ruoli e delle possibili configurazioni di responsabilità, con un'attenzione particolare alle forme che si manifestano durante la fase esecutiva dei lavori. Non verranno quindi trattate responsabilità di natura diversa (come, ad esempio, gli obblighi nei confronti dei lavoratori e la sicurezza sul lavoro in genere).

### **3. Responsabilità dell'Appaltatore: autonomia e obblighi in cantiere**

In linea generale, **l'appaltatore esplica la sua attività in piena autonomia, con propria organizzazione ed a proprio rischio, apprestando i mezzi adatti e curando le modalità esecutive per il raggiungimento del risultato.**

La giurisprudenza più recente ribadisce che l'appaltatore assume, infatti, un'obbligazione di risultato. Pertanto, *è tenuto a realizzare l'opera a regola d'arte e a garantirne il buon funzionamento, anche quando si attiene a un progetto fornito dal committente.*

**L'appaltatore, di regola, non è un mero esecutore.** Per essere esente da responsabilità, deve dimostrare di aver manifestato chiaramente il proprio dissenso riguardo a istruzioni

o progetti palesemente errati e di essere stato costretto a eseguirli per le insistenze del committente. In assenza di tale prova, l'appaltatore risponde per intero dei vizi dell'opera.

Durante lo svolgimento dei lavori l'appaltatore ha precisi obblighi diligenza:

- **Verifica del progetto:** anche in assenza di una specifica clausola contrattuale, l'appaltatore deve verificare la validità tecnica del progetto fornito dal committente anche in relazione alle caratteristiche del suolo su cui l'opera deve sorgere. In tal caso la sua responsabilità è esclusa solo se le condizioni del terreno erano impossibili da rilevare con le normali procedure e conoscenze tecniche.

Poiché l'appaltatore assume un'obbligazione di risultato, è tenuto a realizzare l'opera a regola d'arte e a garantire il suo buon funzionamento, anche quando si attenga alle previsioni di un progetto fornito dal committente.

Quando il progetto è fornito dal committente o da un professionista da lui incaricato, l'appaltatore viene considerato corresponsabile dei vizi se questi erano palesemente riconoscibili con la sua competenza e diligenza professionale. a sua responsabilità è esclusa solo se le condizioni geologiche non erano accertabili con l'ausilio di strumenti e conoscenze normali.

In pratica, l'appaltatore incorre in una duplice responsabilità:

- quando si è accorto degli errori e non li ha denunciati.
- quando avrebbe dovuto accorgersene, ma non lo ha fatto.

Questo perché l'appaltatore ha l'obbligo di attenersi alle regole dell'arte e di garantire un risultato tecnico conforme alle esigenze del committente. **Pertanto, la presenza di vizi imputabili al progettista non esclude la responsabilità dell'impresa edile** che ha eseguito i lavori. Se i vizi dell'opera sono riconducibili, in tutto o in parte, a un errore progettuale, ne risponde comunque anche il progettista in concorso con l'appaltatore.

Di recente la Corte di Cassazione con la sentenza 22918/2025, n. 22918 ha avuto modo di evidenziare un aspetto importante ossia la responsabilità dell'imprenditore trova limiti precisi quando i difetti derivano da errori di progettazione che esulano dalle sue competenze tecniche specifiche: *"l'impresa non poteva e non doveva essere dotata di conoscenze tecniche specifiche e particolareggiate tali da poter addirittura contestare o inibire le scelte tecniche del professionista progettista, che non potevano dirsi affatto così palesemente smaccatamente errate da poter essere apprezzate come tali da un qualsiasi esecutore quale era l'impresa esecutrice dei lavori che comunque quest'ultima per espressa e precisa disposizione contrattuale con la committenza si doveva puntualmente attenere alle disposizioni tecniche del progettista direttore dei lavori"*.

**Controllo dei materiali:** se i materiali sono forniti dall'appaltatore, il committente può verificarne la qualità. Se, invece, i materiali sono forniti dal committente, l'appaltatore ha il dovere di controllarli. L'appaltatore si libera della responsabilità verso il committente solo se denuncia tempestivamente i vizi dei materiali, ma resta comunque tenuto a non utilizzarli se possono causare danni a terzi o violare norme di ordine pubblico.

**Conformità alla normativa urbanistica edilizia:** Spetta al costruttore, oltre che alle altre figure professionali coinvolte nell'appalto e al committente, l'obbligo del rispetto della normativa sul rilascio dei titoli abilitativi; lo stesso è tenuto a verificare che l'opera contrattualmente prevista sia conforme alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, alle previsioni titolo edilizio e alle sue modalità esecutive.

## 4. Il ruolo e le responsabilità del progettista

Il progetto può essere predisposto dal committente o da un professionista da questi incaricato: in tal caso, come riportato nel paragrafo precedente, l'appaltatore deve ritenersi corresponsabile dei vizi del progetto solo se questi erano palesemente riconoscibili con la perizia e lo studio che si può pretendere da lui nel caso concreto.

**Se l'appaltatore assume il ruolo di progettista l'obbligo di diligenza è ancora più rigoroso** e, in presenza di situazioni di rischio, deve eseguire gli opportuni interventi per accertarne la causa ed apprestare i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera senza difetti costruttivi.

**L'obbligo di indagare sulla consistenza del suolo** e, quindi sul tipo di fondazione più idonea spetta, normalmente, al progettista. Tuttavia, gli accertamenti compiuti non esonerano l'appaltatore dal compiere tutte le necessarie verifiche oltre che sul progetto anche sulle fondazioni.

Come precisato dal Tribunale di Siracusa, sez. II, 07/04/2022, n. 586 il progettista è **responsabile di tutti i gravi vizi e difetti costruttivi** derivanti da insufficienze o carenze progettuali, cosicché il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, bensì alla stregua della diligenza richiesta in base al livello di professionalità.

Se il danno subito dal committente dipende da concorrenti inadempimenti del progettista e dell'appaltatore, *sussistono le condizioni per la responsabilità solidale di questi ultimi, con la conseguenza che il danneggiato può rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro per il risarcimento dell'intero danno* (Cass. civ. 28/01/2021, Ord. n. 1842, Tribunale, S.Maria Capua V. , sez. I , 25/09/2023, n. 3508).

Per la Corte d'Appello Genova, Sez. I, Sentenza, 10/06/2025, n. 716 *"in caso di danno dovuto a difetti di costruzione causati dalla mancata previsione nel progetto di un giunto sismico e da errori nell'impermeabilizzazione esecutiva, la responsabilità può essere attribuita in misura diversa tra il progettista e l'impresa appaltatrice, tenendo conto del contributo causale di ciascuno; nel caso in cui il progettista abbia consegnato specifici*

*elaborati esecutivi, la mancata osservanza delle istruzioni da parte dell'impresa non esonera del tutto il progettista da responsabilità”.*

Ciò significa che l'appaltatore, pur essendo il responsabile principale dell'esecuzione, non agisce come un mero esecutore, e il progettista non è automaticamente esente da colpa: anche in presenza di istruzioni chiare e specifiche (elaborati esecutivi), **se il difetto finale deriva anche da una carenza progettuale iniziale, la responsabilità del progettista permane.**

**Può, inoltre, sussistere la responsabilità concorrente del direttore lavori per avere approvato l'esecuzione dell'opera in difformità al progetto** posto a base del contratto e per non avere informato il committente delle modifiche apportate.

Come evidenziato dalla Cassazione civile, sez. II, 21/03/2023, n. 8058 *“sussiste la responsabilità dell'architetto, dell'ingegnere o del geometra, il quale, nell'espletamento dell'attività professionale consistente nell'obbligazione di redigere un progetto di costruzione o di ristrutturazione di un immobile, **non assicura la conformità dello stesso alla normativa urbanistica**, in quanto l'irrealizzabilità del progetto per inadeguatezze di natura tecnica costituisce **inadempimento dell'incarico e consente al committente di rifiutare di corrispondergli il compenso, ovvero di chiedere la risoluzione del contratto.** Né la responsabilità del professionista viene meno e può riconoscersi il suo diritto ad ottenere il corrispettivo ove la progettazione di una costruzione o di una ristrutturazione in contrasto con la normativa urbanistica sia oggetto di un accordo tra le parti per porre in essere un abuso edilizio, spettando tale verifica al medesimo professionista, in forza della sua specifica competenza tecnica, e senza che perciò possa rilevare, ai fini dell'applicabilità dell'esimente di cui all' art. 2226, comma 1, c.c. , la firma apposta dal committente sul progetto redatto”.*

Il principio fondamentale che si ricava è che anche se il progetto costituisce una fase preliminare che precede la realizzazione materiale dell'opera, il progettista ha il dovere professionale di assicurare sia la **conformità urbanistica** sia la **corretta procedura amministrativa**: (es. permesso di costruire, SCIA, CILA) necessario per l'intervento.

In conclusione, come si evince quindi dalle pronunce giurisprudenziali, nel contesto di un contratto d'appalto **se i vizi dell'opera sono causati da una scorretta esecuzione dei lavori, ne rispondono congiuntamente l'appaltatore e il direttore dei lavori**, quest'ultimo in quanto figura preposta alla vigilanza e al controllo della regolare realizzazione. **Se, invece, i difetti derivano da un errore di progettazione, la responsabilità ricade sul progettista.** Tuttavia, in questa seconda ipotesi, **anche l'appaltatore risponde in concorso** con il progettista qualora, per sua negligenza, non abbia rilevato o non abbia denunciato tempestivamente gli errori contenuti nel progetto.

## 5. Il ruolo e le responsabilità del Direttore dei lavori

Il direttore dei lavori non è una figura necessaria nell'appalto privato, dal momento che la sua nomina, da parte del committente, è facoltativa: di norma, l'incarico si giustifica con la necessità di avvalersi di un professionista che, in virtù delle peculiari conoscenze e competenze possedute, segua l'esecuzione dell'opera, accertando che la sua realizzazione avvenga secondo quanto previsto dal progetto e che le modalità esecutive siano conformi al capitolato e alle regole della tecnica.

Il responsabile della direzione lavori privati presta un'opera professionale che richiede **peculiari competenze tecniche, risorse intellettive e operative, per assicurare il risultato atteso dal committente.**

Il ruolo del direttore dei lavori è, pertanto, quello di sorvegliare e dirigere l'esecuzione dell'opera, così realizzando un insieme complesso di attività quali il controllo sui materiali impiegati, l'indicazione delle modalità operative del contratto, la verifica delle varie fasi di esecuzione dei lavori e della corrispondenza delle opere ai provvedimenti amministrativi autorizzativi di natura edilizia-urbanistica, il ricevimento e l'effettuazione di comunicazioni nell'interesse del committente e relative allo svolgimento dell'appalto, la tenuta della contabilità dei lavori, la possibilità di chiedere eventuali interventi correttivi necessari al buon esito dei lavori.

Il direttore lavori è, quindi, colui che deve **vigilare e garantire il risultato di una regolare realizzazione dell'opera.** La *diligenza* richiesta al professionista per il controllo sull'esecuzione dei lavori fa riferimento a specifiche competenze tecniche *proporzionate e strutturate riguardo all'opera da eseguire.*

**Non è richiesta la presenza continua e giornaliera sul cantiere** ma egli deve verificare, attraverso visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa e con le ditte esecutrici delle varie fasi lavorative, che siano rispettate le regole dell'arte e la corrispondenza tra il progettato e il realizzato. Il direttore lavori deve verificare la progressiva e conforme realizzazione dell'opera rispetto al progetto, al capitolato ma anche alle regole della tecnica, e pertanto egli non si sottrae a responsabilità ove ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore ed, in difetto, di riferirne al committente.

L'obbligo del Direttore dei Lavori di vigilare sulla corretta esecuzione delle opere sussiste **durante l'intero corso dei lavori**, e non solamente nel periodo successivo al loro completamento o in fase di collaudo

Pertanto, l'inadempimento contrattuale o l'evento dannoso potranno essere imputabili anche ad un **concorrente inadempienza del direttore dei lavori**, il quale potrà sottrarsi alla responsabilità indicando e dimostrando fatti specifici che possano avere interrotto ogni nesso eziologico tra il danno subito dal committente e la sua opera professionale.

Ad esempio, come rilevato dal Tribunale Busto Arsizio con la sentenza n.339/2021 qualora il direttore dei lavori *rilevi delle difformità rispetto al progetto, dovrà ordinare la sospensione dei lavori. Ciò in quanto persona di fiducia del committente, che ha il compito di garantire che le opere vengano eseguite in conformità al progetto con potere -dovere di intervento tempestivo, ove rilevi delle difformità.*

**Può risultare opportuno che nel contratto di appalto siano definiti i limiti dell'incarico** professionale conferito dal committente al direttore lavori ed in particolare la facoltà o meno di ordinare, ovvero autorizzare, variazioni dell'opera, di fissare termini ecc.

## **6 Quando il Committente è responsabile: condizioni e limiti**

Nel contesto dell' di appalto privato, il committente deve cooperare all'adempimento dell'appaltatore attraverso il compimento delle attività necessarie affinché quest'ultimo possa realizzare l'opera (Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 12/06/2024, n. 16346).

La regola generale è quella in forza della quale l'appaltatore esegue i lavori in piena autonomia, assumendo su di sé la relativa responsabilità ma, **in casi particolari, anche il committente può essere ritenuto responsabile dei danni provocati.**

Una responsabilità del committente per i danni cagionati a terzi può configurarsi quando:  
a) quando l'esecuzione dei lavori è stata **affidata ad un'impresa appaltatrice priva della capacità e dei mezzi tecnici indispensabili per eseguire la prestazione (Cass. civ., Sez. III, 27/06/2024, n. 17801):**

b) **ingerenza del committente** (che ricorre qualora risulti provato che il fatto lesivo è stato commesso dall'appaltatore in esecuzione di un ordine impartitogli dal direttore dei lavori o da altro rappresentante del committente stesso). In quest'ultimo caso l'appaltatore può andare esente da responsabilità soltanto se dimostri di aver manifestato il proprio dissenso altrimenti non potrà invocare, il concorso di colpa del committente (ad esempio in caso a causa del suo omesso controllo sui tempi di realizzazione e dell'accordo tra le parti nelle scelte tecniche ed operative nell'esecuzione dei lavori). ;

c) specifica violazione di regole di cautela nascenti dall'articolo 2043 c.c. (quali, ad esempio, l'aver tralasciato ogni sorveglianza in sede di verifica esecutiva, ex art. 1662 c.c.,)

Sicuramente in relazione alle condotte illecite poste in essere in violazione della normativa edilizia quindi nei rapporti con la pubblica amministrazione, *la responsabilità per gli abusi incombe sia sul committente, sia sul direttore dei lavori, sia*

*sull'appaltatore, ai fini della responsabilità nei rapporti interni rilevano il rapporto contrattuale e le obbligazioni da esso derivanti (Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 13/05/2024, n. 13157).*

**Allegato: Rassegna di giurisprudenza**