

**Rassegna
Immobiliare n. 1/26**

9 aprile 2026



APPALTI PRIVATI

Responsabilità dell'impresa appaltatrice e dei professionisti tecnici in caso di interruzione dei lavori per sopravvenute problematiche tecniche

Se i lavori si interrompono durante la loro esecuzione a causa di problemi tecnici (es. smottamenti franosi del terreno) che impediscono di proseguire a regola d'arte, la responsabilità dell'impresa non va cercata nelle norme sui difetti o vizi dell'opera finita, ma nelle regole generali sull'inadempimento. Allo stesso modo, la responsabilità di geologi, progettisti e direttori dei lavori deve essere valutata singolarmente in base ai compiti specifici che sono stati loro affidati (*Cassazione civile sez. II, 23/03/2026, n. 6928*).

Responsabilità del costruttore-venditore per gravi difetti

Chi costruisce e vende un immobile risponde dei gravi difetti (come infiltrazioni o cedimenti) verso gli acquirenti, indipendentemente dal tipo di contratto firmato (appalto o compravendita). La tutela di cui all'art. 1669 del codice civile riguarda, infatti, in via generale la conservazione e funzionalità degli edifici e degli immobili destinati a lunga durata; essa è azionabile anche nei confronti del costruttore-venditore da parte dell'acquirente (*Cassazione civ., Sez. II, Sentenza, 05/03/2026, n. 4968*).

Impermeabilizzazione delle opere interrato e responsabilità congiunta di costruttore, progettista e direttore dei lavori per infiltrazioni e fenomeni diffusivi

Anche per i locali interrati come box e cantine, anche se non destinati alla presenza continuativa dell'uomo, il costruttore è obbligato a garantire una perfetta impermeabilizzazione a regola d'arte. Se compaiono infiltrazioni per mancanza di isolamento adeguato, ne rispondono insieme il costruttore, il progettista e il direttore dei lavori (*Cassazione civile sez. II, 29/01/2026, n. 1996*).

Decorrenza del termine decennale di cui all'art. 1669

Il termine decennale previsto dall'art. 1669 c.c. non costituisce un termine di prescrizione, bensì il periodo entro il quale devono emergere i vizi gravi (rovina, pericolo di rovina o gravi difetti) dell'opera appaltata; tale termine inizia a decorrere dal compimento dell'opera (*Cassazione civ., Sez. II, Sentenza, 23/01/2026, n. 1579*).

Opera incompleta e inagibile

Se l'appaltatore non finisce i lavori o non permette il collaudo statico, rendendo la casa inagibile, non si applicano i brevi termini di scadenza per denunciare i vizi di cui all'art. 1667-1669 del codice civile. In questo caso si tratta di inadempimento contrattuale: il committente può chiedere il risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 1218 del codice civile sia all'impresa che ai professionisti che avrebbero dovuto controllare l'esatto adempimento dell'appaltatore. (*Tribunale Ancona, 20/01/2026, n. 126*)

La responsabilità del direttore dei lavori

Il Direttore Lavori è tenuto a un'obbligazione di mezzi, dovendo impiegare le proprie competenze tecnico-operative per il raggiungimento del risultato voluto dal committente. La sua condotta va valutata non sulla diligenza generica, ma su una diligenza qualificata che impone il controllo costante della conformità dell'opera al progetto e al capitolato, oltre all'adozione di ogni accorgimento tecnico necessario a prevenire vizi costruttivi (*Cassazione civ., Sez. II, Sentenza, 12/01/2026, n. 619*).

La responsabilità decennale di cui all'art. 1669 c.c. non consente la risoluzione del contratto di appalto

L'art. 1669 c.c., prevedendo solo la responsabilità risarcitoria per i vizi gravi dell'opera, non consente la risoluzione del contratto di appalto, anche nel caso in cui sia stata accertata l'inidoneità dell'immobile alla destinazione per gravi difetti strutturali (*Cassazione civ., Sez. II, Sentenza, 09/01/2026, n. 554*).



COMPRAVENDITA

Vendita di immobile destinato ad abitazione e mancanza dell'abitabilità al momento della stipula del contratto

Nella vendita di un immobile destinato ad abitazione, l'assenza del certificato di abitabilità al momento della stipula del contratto obbliga il venditore a risarcire i danni solo se l'acquirente ne dimostra concretamente l'esistenza e l'ammontare economico. In mancanza di tale prova, il risarcimento del danno non spetta, soprattutto se sia accertato che il mancato rilascio non ha impedito alla parte acquirente di utilizzare il bene come abitazione, senza subire i pregiudizi economici che sarebbero potuti astrattamente derivare, anche in termini di spese per l'acquisizione di tale certificato (*Cassazione civile sez. II, 14/02/2026, n. 3343*)

Mancanza di qualità dei beni

In tema di preliminare di compravendita, il promissario acquirente può invocare la risoluzione per inadempimento ai sensi dell' art 1453 c.c. ove il bene oggetto del contratto non presenti una qualità promessa, che, sebbene non oggettivamente essenziale, rivesta tale carattere per volere dei contraenti, giacché le "qualità promesse" che legittimano la distinta azione di risoluzione della compravendita ai sensi dell'art. 1497 c.c. comprendono tutte quelle contrattate, sia in modo esplicito sia in modo implicito, e che possono variare, secondo le esigenze o il gusto del compratore, nonché quelle essenziali per un uso non previsto in contratto o non rientrante nella comune esperienza. (*Cassazione civile sez. II, 29/01/2026, n. 1991*).

La disciplina del D.Lgs. 122/2005 si applica anche alle ristrutturazioni maggiori

In tema di contratto preliminare di vendita di immobile da costruire, la nullità prevista per violazione della disciplina di cui all'art. 2 del d.lgs. n. 122 del 2005 si applica anche agli interventi di ristrutturazione cd. maggiore, caratterizzati da opere edilizie di rilevante entità, purché emerga lo stato di non completamento dell'immobile; a tal fine non assumono rilievo dirimente la mera assenza del certificato di abitabilità o la mancata esecuzione di opere secondarie o di rifinitura. (*Cassazione civile sez. II, 17/12/2025, n. 32964*).

Recesso e caparra confirmatoria: serve un inadempimento grave

Per esercitare il recesso e trattenere la caparra (ai sensi dell' art. 1385 c.c.), non basta un semplice ritardo, ma serve un inadempimento di "non scarsa importanza", analogo a quello richiesto per sciogliere un contratto in tribunale. Nel "pre-preliminare" (proposta d'acquisto), la semplice interruzione delle trattative non giustifica il recesso, a meno che non si provi un comportamento scorretto o in malafede di una delle parti (*Tribunale Roma, Sentenza, 15/10/2025, n. 14270*).

Se non viene consegnata la garanzia fideiussoria la nullità è relativa

L'art. 2, comma 1, d.lg. n. 122 del 2005 prevede che il promissario venditore di un immobile ancora da costruire deve consegnare al promissario acquirente, alla sottoscrizione del preliminare, una fideiussione di importo pari alle somme ed al valore di ogni altro corrispettivo che il costruttore ha riscosso o deve ancora riscuotere dal promissario acquirente, in esecuzione del contratto preliminare sottoscritto. L'inosservanza di tale obbligo è sanzionata con la nullità del contratto preliminare, che tuttavia fa parte delle c.d. "nullità relative di protezione", ossia è una nullità che può essere fatta valere solo dal promissario acquirente, esposto al rischio di insolvenza della controparte. Di conseguenza se non v'è insolvenza del costruttore, il promissario acquirente non soffre alcun concreto pregiudizio e la nullità non può essere invocata in caso di omessa consegna della fideiussione al momento della conclusione del contratto preliminare (*Corte appello Bari sez. II, 6/09/2025, n. 1306*).



LOCAZIONE

Infiltrazioni da tubature: il proprietario risponde sempre dei danni ai vicini

Il proprietario-locatore responsabile per la manutenzione straordinaria e la custodia degli impianti idrici e di scarico. Se un tubo rotto danneggia l'appartamento sottostante, il proprietario deve risarcire il vicino (ex art. 2051 c.c.) e non può addossare la colpa sull'inquilino accusandolo di non aver riparato il guasto o di aver avvisato in ritardo, a meno che non provi che il comportamento del conduttore sia la causa esclusiva del danno (*Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 12/03/2026, n. 5564*).

Riduzione del canone quale corrispettivo di rinuncia all'avviamento

Nelle locazioni ad uso non abitativo è nulla la clausola con la quale il conduttore rinunci preventivamente all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ancorché tale rinuncia sia pattuita quale corrispettivo di una riduzione del canone. I diritti riconosciuti al conduttore dalla disciplina imperativa possono formare oggetto di disposizione solo dopo la loro insorgenza e non possono essere validamente sacrificati in via preventiva mediante pattuizioni dirette ad alterare l'equilibrio legale del rapporto (*Cassazione civile sez. trib., 9/02/2026, n. 2895*).

Obbligo di riconsegna dell'immobile locato nello stato in cui è stato ricevuto

In caso di violazione dell'art. 1590 c.c., che obbliga il conduttore a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, il proprietario può richiedere non solo il costo delle opere necessarie a ripristinare l'immobile, ma anche il canone che sarebbe stato dovuto per il periodo necessario all'esecuzione dei lavori, senza necessità di dimostrare richieste di locazione da parte di terzi rimaste insoddisfatte. Tuttavia, per ottenere il risarcimento derivante dalla temporanea impossibilità di locare l'immobile, il locatore deve provare il tempo effettivo impiegato per i lavori (*Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 30/12/2025, n. 34819*).

Obbligo di manutenzione a carico del proprietario

Il locatore è tenuto a garantire che l'immobile locato sia idoneo all'uso pattuito, mantenendolo in buono stato di manutenzione e assicurando che sia privo di vizi che ne diminuiscano l'idoneità abitativa. In caso contrario, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone (art. 1578 c.c.) (*Tribunale Brindisi, 05/12/2025, n. 1331*).

Laddove manchi il consenso scritto del locatore è escluso il diritto all'indennizzo per le migliorie eseguite dal conduttore

In mancanza di preventiva autorizzazione da parte del locatore e delle autorizzazioni urbanistiche richieste dalla normativa vigente, il conduttore non può ottenere alcun rimborso o indennizzo per i lavori o le migliorie apportate all'immobile, allorché il contratto stabilisca espressamente che l'esecuzione dei lavori sia subordinata all'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla legge. Inoltre, in assenza del consenso scritto del locatore e, nel caso in cui i lavori risultino strumentali soltanto allo svolgimento dell'attività economica esercitata dal conduttore, le relative spese gravano interamente su quest'ultimo (*Tribunale Perugia sez. III, 23/09/2025, n. 1160*).

Infiltrazioni e sospensione del canone

Il conduttore non può smettere di pagare il canone di locazione solo perché lamenta infiltrazioni o danni ai locali. Se non prova con precisione l'entità del danno e la colpa del proprietario, il mancato pagamento è considerato un inadempimento grave. Ciò comporta lo sfratto, l'obbligo di pagare gli arretrati e la perdita dell'indennità per l'avviamento commerciale (*Tribunale Torre Annunziata, 6/08/2025, n. 1915*).

Restituzione del deposito cauzionale: il locatore non può trattenerlo senza causa

L'obbligo di restituire la cauzione sorge immediatamente al rilascio dell'immobile (*Tribunale Chieti, 12/05/2025, n. 32*).