

**Rassegna
Immobiliare n. 2/26**

13 maggio 2026



APPALTI PRIVATI

Riconoscimento dei vizi da parte dell'appaltatore

L'impegno dell'appaltatore ad eliminare i vizi denunciati dal committente integra tacito riconoscimento dei difetti e, pur non novando l'originaria obbligazione di garanzia, determina lo svincolo del committente dai termini di decadenza e prescrizione di cui all'art. 1667 c.c., dando luogo ad una obbligazione autonoma di fare che si affianca a quella legale; tale obbligazione, tuttavia, riguarda solo i vizi specificamente contestati e non si estende a difetti nuovi o diversi emersi successivamente ai lavori di riparazione (*Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 14/04/2026, n. 9437*).

E' grave difetto quello che incide sulla normale funzionalità

Ai fini dell'art. 1669 c.c. costituisce "grave difetto" il vizio costruttivo che, pur non precludendo in assoluto l'uso del bene, incida in maniera significativa sulla sua normale funzionalità e violi i parametri normativi che ne regolano le caratteristiche tecniche (nella specie: rampa di accesso con pendenza dell'11% a fronte del limite legale dell'8%). La condizione soggettiva dell'acquirente (nella specie, disabilità motoria) può aggravare in fatto la difficoltà d'uso, ma non è elemento costitutivo della gravità del difetto, che va accertata su base oggettiva (*Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 26/03/2026, n. 7304*).

La clausola che vieta il subappalto non equivale a un accordo sulla rilevanza dell'inadempimento

Il fatto che un contratto di appalto vieti il subappalto non autorizzato non significa che, se l'appaltatore lo viola, il contratto sia automaticamente risolto per colpa grave. Infatti, se le parti non hanno inserito una specifica clausola che prevede lo scioglimento del rapporto negoziale in caso di subappalto abusivo (clausola risolutiva espressa), la gravità del comportamento va valutata caso per caso dal giudice secondo le regole generali del Codice Civile (*Cassazione civile sez. II, 23/03/2026, n. 6960*).

Appalti in condominio: serve l'ok dell'Assemblea

La giurisprudenza (Cass. n. 25839/2019 e Cass. n. 31382/2022) è costante nel ritenere che l'amministratore non abbia poteri autonomi per i lavori di **manutenzione straordinaria**. Tali decisioni spettano esclusivamente all'assemblea (ai sensi dell' art. 1135 c.c.), salvo il caso di urgenza indifferibile. A differenza del diritto societario, non opera il "principio dell'affidamento": i terzi (appaltatori) non possono confidare sulla validità dell'atto dell'amministratore, poiché i suoi poteri sono limitati per legge all'ordinaria amministrazione. (*Tribunale Siracusa sez. II, 12/03/2026*).

Decadenza dalla garanzia per vizi ex art. 1667 c.c. per tardiva denuncia

In tema di appalto, il committente che intenda far valere la garanzia per vizi e difformità dell' opera è soggetto al termine di decadenza di cui all' art. 1667, comma 2, c.c., dovendo denunciare i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta; tale termine decorre dal momento in cui il committente abbia acquisito effettiva conoscenza delle difformità, anche desumibile dall' esecuzione di interventi di ripristino affidati a terzi. Ne consegue che la denuncia effettuata oltre detto termine è tardiva e preclude l' esame nel merito della domanda risarcitoria o dell' eccezione di inadempimento fondata sui medesimi vizi (*Tribunale Napoli sez. XII, 13/02/2026, n. 2483*).

L' appaltatore è tenuto a risarcire i costi di ripristino e le spese per la perizia di parte qualora i lavori di ristrutturazione non siano eseguiti a regola d' arte

Nei lavori di ristrutturazione, l'esecuzione non a regola d'arte costituisce un inadempimento dell'appaltatore. Il risarcimento dovuto deve includere sia la spesa per eliminare i difetti, sia i costi della consulenza tecnica (CTP) sostenuti dal proprietario, purché necessari a individuare i vizi e ad avviare la causa legale (*Tribunale Trieste , 10/02/2026, n. 262*).

Appalti in condominio : obbligatorietà del "Fondo Speciale" (Art. 1135 c.c.)

La costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori straordinari (o commisurato ai pagamenti dovuti per stati di avanzamento) è una condizione di validità della delibera.

La mera previsione di versamenti rateali da parte dei condomini non equivale alla costituzione del fondo legale, se tale rateizzazione è finalizzata solo al pagamento dell'impresa e non alla creazione di una riserva di garanzia per tutelare il Condominio dalle insolvenze interne (*Tribunale Roma sez. V, 09/02/2026, - n. 1986*).

Le variazioni comportano il sovrapprezzo solo nell'appalto a misura

Nell'appalto a misura il prezzo è determinato globalmente; solo in tale caso e non anche nell'ipotesi di appalto a corpo - e sempre a condizione che sussista una specifica autorizzazione del committente -, le variazioni effettuate su iniziativa dell'appaltatore ai sensi dell'art. 1659 c.c. non necessarie ex art. 1660 c.c. implicano il riconoscimento del compenso supplementare. (*Corte appello Bologna sez. II, 14/01/2026, n. 145*).

Responsabilità del subappaltatore

In forza dell'articolo 1670 del Cc, l'appaltatore risponde integralmente verso il committente dell'opera affidata a terzi, senza che il subappalto, ancorché noto o tollerato, possa fungere da causa esimente. Infatti, il subappalto è un contratto autonomo rispetto a quello principale e il committente, anche se ne ha autorizzato la stipula, rimane estraneo, non acquistando diritti né assumendo obblighi nei confronti del subappaltatore (Nel caso di specie, insorto in sede di esecuzione di un contratto di appalto avente ad oggetto la realizzazione di interventi di miglioramento sismico e di riqualificazione energetica di un edificio condominiale, stipulato, ai sensi dell'articolo 119 del d.l. n. 34 del 2020, rilevato che la società appaltatrice non solo non aveva dimostrato l'esistenza di un contratto di subappalto regolarmente autorizzato, ma aveva anche omesso del tutto ogni attività di controllo e direzione dell'esecuzione affidata all'impresa subappaltatrice, il giudice adito ha ritenuto sussistente una responsabilità piena e diretta della stessa per il dedotto inadempimento del Condominio attore, aggravata dall'omessa vigilanza e dalla rinuncia unilaterale alla prosecuzione dei lavori, condannando poi la stessa, previa risoluzione contrattuale, al risarcimento del danno per mancata realizzazione di interventi agevolabili ai sensi della richiamata normativa per un importo pari al valore della detrazione fiscale irrimediabilmente perduta). (*Tribunale Salerno sez. II, 25/11/2025, n. 4778*).

Il fatto che il committente sia a conoscenza dell'abusività delle opere appaltate non esclude la responsabilità del progettista

In tema di contratto di appalto, il progettista che, nell'espletamento dell'attività di progettazione, non garantisce la conformità dell'opera alla normativa urbanistica non solo risponde per inadempimento contrattuale (in quanto l'irrealizzabilità del progetto per inadeguatezze di natura tecnica costituisce inadempimento dell'incarico), ma è soggetto a responsabilità che non viene meno ove la progettazione in contrasto con la normativa urbanistica sia stata espressamente approvata dal committente o sia stata oggetto di un accordo tra le parti per porre in essere un abuso edilizio (*Corte appello Firenze sez. IV, 17/09/2025, n. 1595*).

Limiti di applicabilità della clausola penale, distinzione tra ritardo e inadempimento in un contratto di appalto

La clausola penale mira a determinare preventivamente il risarcimento dei danni soltanto in relazione alla ipotesi pattuita, che può consistere nel ritardo o nell'inadempimento, essa non è operante nei confronti di questo secondo evento se non previsto (nella specie, relativa ad una controversia in materia di risoluzione e risarcimento danni derivanti da un contratto di appalto, il Tribunale ha ritenuto che la condotta della convenuta configurasse un inadempimento contrattuale e non un mero ritardo nell'adempimento dell'obbligo di esecuzione dei lavori, cosicché non poteva trovare applicazione la penale pattuita per il ritardo). (*Tribunale Milano sez. VII, 24/07/2024, n. 7343*).



COMPRAVENDITA

Non è indispensabile l'allegazione della planimetria richiamata nel contratto preliminare

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, ai fini della determinatezza o determinabilità dell'oggetto ex art. 1346 c.c., non è indispensabile l'allegazione della planimetria richiamata nel testo negoziale, ove dal preliminare stesso risulti – anche per relationem – un complesso di elementi idonei a individuare in modo inequivoco i beni promessi in vendita (quali dati catastali, rinvio a pratica edilizia o titolo abilitativo espressamente menzionati, progettazione tecnica riferita a ben determinati terreni), sicché il riferimento ad atti amministrativi o progettuali richiamati nel contratto, ancorché esterni e anche anteriori o successivi alla stipula, può legittimamente concorrere all'identificazione dell'oggetto, quando il rinvio a essi sia frutto di scelta negoziale espressa delle parti (*Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 08/05/2026, n. 13257*).

Immobile con abusi non sanabili: configurabilità dell' "aliud pro alio" e risoluzione del contratto.

Nella compravendita immobiliare, la presenza di abusi edilizi non sanabili che richiedano la demolizione di una parte rilevante del bene configura un'ipotesi di vendita di cosa per un'altra (*aliud pro alio*). Poiché l'immobile, una volta rimosse le opere abusive, risulterebbe strutturalmente e funzionalmente diverso da quello pattuito, il compratore può richiedere la risoluzione del contratto per inadempimento (ex art. 1453 c.c.), superando i limiti e i termini più brevi previsti per la semplice garanzia per vizi (*Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 29/04/2026, n. 11663*).

Il valore dei dati catastali rispetto alla superficie numerica nella vendita a corpo.

Nella compravendita di immobile "a corpo" e non "a misura", l'indicazione dell'estensione (es. 60 mq) rileva, di regola, solo ai fini della determinazione del prezzo e non per l'identificazione del bene, quando le parti abbiano qualificato l'oggetto del trasferimento mediante puntuale riferimento a dati catastali, frazionamento, confini e rappresentazioni grafiche. In tale ipotesi, i dati catastali e il tipo di frazionamento – per espressa volontà dei contraenti – assumono valore primario nell'interpretazione del contratto; ne consegue che l'apparente contrasto tra superficie numerica indicata nell'atto e consistenza reale risultante da mappe, confini e calcoli di frazionamento va risolto come mero errore materiale (*Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 13/04/2026, n. 9262*).

Caparra sproporzionata nel contratto preliminare

Integra causa di nullità della clausola di caparra confirmatoria - ai sensi dell'art. 1418, primo comma, c.c. in relazione all'art. 1385 c.c. - la pattuizione di una caparra avente importo pari o superiore all'ammontare della prestazione principale (normalmente, il prezzo). In tal caso, viene snaturata la funzione propria dell'istituto, che per definizione consiste in una frazione della prestazione principale ed è destinata, in caso di adempimento, ad essere imputata al pagamento di quest'ultima; la somma versata è, al più, qualificabile come anticipato integrale pagamento del prezzo e, se eccedente, deve essere restituita (*Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 02/04/2026, n. 8217*).

Acconti prezzo: conseguenze in caso di risoluzione

Gli acconti di prezzo versati in esecuzione di contratti di compravendita poi risolti per inadempimento del venditore sono soggetti alla disciplina dell'indebito oggettivo ex art. 2033 c.c., con conseguente obbligo di restituzione del solo "singolo" importo versato, ove risulti che le somme fossero state corrisposte quali anticipi di prezzo e non quali caparre confirmatorie in senso tecnico (*Tribunale Bologna, Sentenza, 20/02/2026, n. 1670*).

Vendita di un immobile con consegna anticipata

La promessa di vendita di un immobile con consegna anticipata integra un contratto misto, la cui causa è data dalla fusione di quelle di due contratti tipici: il preliminare di compravendita e il comodato precario,

con la conseguenza che, stante l'unitarietà funzionale che contraddistingue il collegamento negoziale, tale contratto trova la sua disciplina giuridica in quella prevalente del preliminare di compravendita. L'efficacia retroattiva della risoluzione per inadempimento di un contratto preliminare comporta, pertanto, l'insorgenza, a carico di ciascun contraente, dell'obbligo di restituire le prestazioni ricevute, rimaste prive di causa, secondo i principi della ripetizione dell'indebitum ex articolo 2033 del codice civile, e implica, inoltre, che il promissario acquirente che abbia ottenuto la consegna e la detenzione anticipate del bene promesso in vendita debba non solo restituirlo al promittente alienante, ma altresì corrispondere a quest'ultimo i frutti (se del caso, nella misura convenzionalmente già pattuita) per l'anticipato godimento dello stesso (*Cassazione civile sez. I, 2/02/2026, n. 21197*)

Preliminare su immobile pignorato

In un contratto preliminare di vendita, l'obbligo del venditore di trasferire l'immobile libero da vincoli è violato se il bene, già pignorato, viene definitivamente aggiudicato a terzi. Tale inadempimento giustifica la risoluzione del contratto e la restituzione di quanto versato. Tuttavia, se l'acquirente sceglie la via della risoluzione giudiziale con risarcimento dei danni, non può richiedere anche il raddoppio della caparra (ex art. 1385 c.c.), trattandosi di rimedi tra loro alternativi e non cumulabili.

Inoltre, la consapevolezza del compratore circa l'esistenza della procedura esecutiva non esonera il venditore dalle sue responsabilità, ma impedisce il riconoscimento di danni ulteriori in assenza di prove specifiche. In mancanza di dimostrazione di un pregiudizio concreto, il risarcimento resta limitato alla sola restituzione delle somme anticipate, oltre agli interessi legali (*Tribunale Catania, 12/01/2026, n. 171*).

Risoluzione del contratto per inadempimento

Nel contratto preliminare di compravendita immobiliare, la promessa di acquisto di un immobile abusivo, ove tale abuso sia stato dichiarato e promittente venditore non si sia impegnato alla sua regolarizzazione, non costituisce inadempimento. Il promittente venditore non può essere considerato inadempiente per la presenza di irregolarità urbanistiche se queste sono state dichiarate nel contratto preliminare e se, successivamente, è stata ottenuta la concessione edilizia in sanatoria (*Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 08/01/2026, n. 428*).

Mancata conclusione del contratto definitivo di compravendita: il promissario acquirente risarcisce per la detenzione illegittima dell'immobile protratta nel tempo

In caso di mancata stipula di un contratto preliminare di compravendita di immobile il promissario acquirente inadempiente non solo deve restituire l'immobile, ma deve provvedere a risarcire il promittente venditore per i frutti civili percepiti durante la detenzione. Ciò in quanto la pronuncia di inadempimento costituisce una condanna retroattiva e un riconoscimento postumo dell'illegittimità della pregressa detenzione (*Cassazione civile sez. II, 24/10/2025, n. 28229*)

La dichiarazione di conformità catastale non è obbligatoria in sede di stipula del contratto preliminare di compravendita.

La dichiarazione di conformità catastale non è obbligatoria in sede di stipula del contratto preliminare di compravendita - non avendo esso effetti reali, ma solo obbligatori -, ma va resa in sede di stipula del contratto definitivo. Pertanto se l'immobile, al momento del compromesso, presenta una difformità con la situazione risultante dai dati catastali e dalle planimetrie, tale divergenza comporta solo l'obbligo in capo al promittente venditore di provvedere alla regolarizzazione, per poter rendere la dichiarazione di conformità al momento della stipula del definitivo (*Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 14/07/2025, n. 19334*).

Vizi occulti

Le clausole contenute nel preliminare e nel definitivo contratto di compravendita che prendono atto dello stato di fatto dell'immobile possono essere considerate mere clausole di stile, soprattutto se si tratta di vizi occulti (*Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 10/06/2024, n. 16076*).



LOCAZIONE

Il conduttore si presume aver ricevuto il bene in buono stato locativo

In tema di locazione, la natura verbale del contratto non esclude né attenua l'operatività della presunzione di cui all'art. 1590, comma 2, c.c.: in mancanza di una descrizione pattizia dello stato dell'immobile al momento della consegna, il conduttore si presume aver ricevuto il bene in buono stato locativo, gravando su di lui l'onere di dimostrare che i danni riscontrati al momento della restituzione dipendano da vizi originari o dal normale deterioramento d'uso; il giudice non può pertanto ritenere insussistente il danno al solo rilievo dell'assenza di prova documentale sullo stato iniziale dell'immobile (*Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 15/04/2026, n. 9586*).

Limiti alla proprietà esclusiva

In tema di regolamento condominiale, le clausole che limitano l'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, incidendo sul diritto di proprietà, sono di stretta interpretazione e non possono essere applicate oltre il loro tenore letterale; pertanto, il divieto di esercizio dell'attività di affittacamere non comprende, di per sé, la mera locazione turistica/locazione breve in assenza di servizi alla persona tipici delle strutture ricettive, gravando su chi deduce la violazione l'onere di provarne in concreto i presupposti e i fatti lamentati (*Corte d'Appello Milano, 26/02/2026, n. 514*).

Il ritardo nella restituzione dell'immobile comporta l'obbligo di corrispondere il canone fino alla riconsegna

Ai sensi dell'art. 1591 c.c., il conduttore che restituisce l'immobile in ritardo è obbligato a versare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla consegna effettiva. Tale norma configura una liquidazione automatica del danno basata sulla presunzione che il pregiudizio subito dal locatore sia, come minimo, pari al canone precedentemente pattuito. Pertanto, il canone rappresenta il parametro legale inderogabile per determinare il risarcimento base, sul quale sono dovuti anche gli interessi legali dalle singole scadenze fino al saldo effettivo (*Tribunale Treviso sez. III, 10/02/2026, n. 186*).

Disdetta illegittima del locatore

Nelle locazioni abitative, se il proprietario disdice il contratto invocando motivi fittizi (ai sensi dell'art. 3, L. n. 431/1998), il conduttore ha diritto a un risarcimento automatico pari a trentasei mensilità. Tale indennizzo è considerato un danno *in re ipsa*: ciò significa che spetta per il solo fatto che il diritto è stato violato, senza che l'inquilino debba dimostrare di aver subito una perdita concreta. La norma ha infatti una finalità sanzionatoria, introdotta dal legislatore per punire l'abuso del diritto e scoraggiare disdette basate su presupposti fittizi (*Tribunale Napoli, Sez. IX, Sentenza, 05/02/2026, n. 1901*).

Il locatore è tenuto a garantire l'idoneità del bene all'uso convenuto

L'art. 1576 c.c. pone a carico del locatore l'obbligo di mantenere la cosa locata in buono stato locativo, essendo quest'ultimo tenuto ad effettuare gli interventi necessari a garantire la piena idoneità del bene all'uso pattuito. La violazione di tale obbligo si configura ogniqualvolta l'immobile presenti carenze strutturali o funzionali eccedenti l'ambito della piccola manutenzione gravante sul conduttore. Inoltre, la persistente inattività del locatore nel porre in essere gli interventi tecnici richiesti per eliminare le anomalie riscontrate nell'immobile può comportare, sul piano della responsabilità contrattuale, anche un obbligo risarcitorio avente ad oggetto i danni che il conduttore abbia eventualmente subito. L'accertamento dell'inadempimento del locatore, determinando l'accoglimento della domanda principale del conduttore, comporta il rigetto della domanda subordinata di riduzione del canone, trattandosi di pretese logicamente e giuridicamente incompatibili (*Tribunale Bolzano sez. II, 29/01/2026, n. 83*).

Nelle locazioni commerciali l'onere dell'agibilità grava sul conduttore

Nelle locazioni ad uso diverso dall' abitativo, grava sul conduttore l' onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate allo svolgimento dell'attività prevista e al rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie. Pertanto, la carenza del certificato di agibilità o di altre certificazioni tecniche non integra un inadempimento del locatore, a meno che questi non abbia assunto lo specifico obbligo di ottenerli o che l'inagibilità dipenda da carenze intrinseche tali da impedire radicalmente ogni forma di utilizzo lecito del bene (*Tribunale Nola sez. I, 23/01/2026, n. 296*).

Se il contratto di locazione impone la riconsegna dell'immobile con pareti tinteggiate, la violazione di tale obbligo comporta responsabilità risarcitoria

Nel caso in cui il regolamento contrattuale della locazione preveda pattuizioni che attribuiscono al conduttore oneri aggiuntivi, eccedenti il mero deterioramento fisiologico derivante dall'uso ordinario del bene, tali pattuizioni assumono rilievo autonomo. Ad esempio, laddove sia stata contrattualmente pattuita la riconsegna dell'immobile con le pareti tinteggiate, l'inadempimento di tale obbligo genera responsabilità risarcitoria. La sussistenza e l'ammontare del predetto risarcimento devono essere oggetto di autonoma verifica e liquidazione, senza che il normale deterioramento d'uso dell'immobile possa incidere sull'accertamento della responsabilità (*Corte appello Milano , 31/05/2025, n. 1434*).

È ammesso lo sfratto per morosità anche in caso di mancato pagamento degli oneri accessori della locazione

È ammesso il ricorso alla procedura di sfratto per morosità, al di là della stessa dizione letterale dell'articolo 658 del codice di procedura civile, anche nel caso di mancato pagamento degli oneri accessori della locazione e ciò considerando che questi sono ormai divenuti parte essenziale nel quadro sinallagmatico del contratto e, come tali, parificati, nel trattamento processuale, al canone di locazione (*Cassazione civile sez. III, 6/11/2023, n. 30811*).