

**Rassegna
Immobiliare n. 3/26**

8 luglio 2026



APPALTI PRIVATI

In caso di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili l'azione può essere proposta anche nei confronti del venditore

In tema di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili ex art. 1669 c.c., l'azione può essere proposta anche nei confronti del venditore che, pur non avendo materialmente eseguito la costruzione, abbia assunto il ruolo di "venditore-costruttore", avendo fatto eseguire l'opera avvalendosi di soggetti professionalmente qualificati (appaltatore, progettista, direttore dei lavori, collaudatore) e mantenendo il potere di impartire direttive o di sorvegliare lo svolgimento dell'altrui attività. In tal caso l'opera è comunque riferibile al venditore, in tutto o in parte, ove i gravi difetti siano riconducibili all'attività che egli si è riservato.

(Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 29/05/2026, n. 16894)

Accettazione tacita

Nel contratto di appalto, l'avvenuto pagamento, senza contestazioni, dello stato di avanzamento lavori contrattualmente riferito a impianti "terminati e collaudati" può costituire accettazione tacita delle opere eseguite fino a quel momento e, ove il committente ometta di imputare il successivo rifiuto di pagamento alla mancata ultimazione o al mancato collaudo degli impianti, rende ingiustificato il rifiuto di corrispondere il successivo acconto legato all'inizio di ulteriori lavorazioni, legittimando la sospensione dei lavori da parte dell'appaltatore.

(Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 27/05/2026, n. 16447)

L'appaltatore può rifiutare il credito fiscale che non sia conformemente formato e cedibile, senza attendere un accertamento dell'Agenzia delle Entrate

In tema di appalto con pagamento mediante sconto in fattura, il condominio adempie esattamente solo se trasferisce all'appaltatore un credito fiscale validamente formato, conforme alla disciplina applicabile e immediatamente utilizzabile o cedibile, sicché, in mancanza del visto di conformità e del corretto bonifico parlante, il creditore può rifiutare il credito attribuito nel cassetto fiscale e pretendere l'intero corrispettivo.

(Corte appello Torino sez. II, 4/05/2026, n. 915).

La nozione di "scoperta" dei gravi difetti non coincide con la mera percezione dei primi sintomi materiali

In tema di responsabilità ex art. 1669 c.c., la nozione di "scoperta" dei gravi difetti non coincide con la mera percezione dei primi sintomi materiali (modeste macchie di umidità, efflorescenze limitate, piccoli distacchi di pittura), ma richiede che il committente/acquirente consegua un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità del fenomeno e della sua riconducibilità a vizi costruttivi strutturali o comunque non rimediabili con semplici interventi manutentivi; ne consegue che, ove tale consapevolezza derivi solo da un accertamento tecnico specialistico, è da tale momento che decorre il termine annuale di decadenza per la denuncia.

(Tribunale Velletri, Sentenza, 04/05/2026, n. 1157)

Danno da mancata fruizione di detrazioni fiscali

Il danno da mancata fruizione di detrazioni fiscali connesse a lavori edilizi non è risarcibile ove la perdita del beneficio derivi, oltre che dall'inadempimento dell'appaltatore, anche (o comunque) dalla risoluzione del contratto e dal mancato pagamento del saldo da parte del committente, non essendo integrato il nesso di causalità immediata e diretta ex artt. 1223 e 1225.

(Tribunale Genova, Sez. VI, Sentenza, 10/04/2026, n. 1792)

L'appaltatore inadempiente non deve restituire il corrispettivo ricevuto per la parte di opera già eseguita che abbia arrecato utilità alla committente.

Se un contratto d'appalto viene risolto dopo che i lavori sono già iniziati o conclusi, il cliente non ha diritto a ricevere indietro i soldi pagati per la parte di opera che gli è comunque utile. Questo perché il cliente non può restituire all'impresa il lavoro già fatto (i mattoni, la manodopera, ecc.). In ogni caso, l'impresa inadempiente o che non ha completato i lavori deve risarcire i danni causati al cliente.

(Cassazione civile sez. II, 26/03/2026, n. 7351).

Quando i lavori si bloccano a causa di problemi sorti durante l'esecuzione che impediscono di proseguire a regola d'arte si applicano regole diverse

Quando le opere appaltate si interrompono per l'emergere nel corso della loro esecuzione di problematiche incidenti sulla possibilità di proseguire l'intervento nel rispetto delle regole dell'arte, le norme di riferimento attraverso le quali deve essere vagliata la responsabilità dell'impresa appaltatrice non sono gli articoli 1667, 1668 e 1669 del codice civile, ma sono quelle ordinarie in materia di inadempimento, cioè gli articoli 1218 e 1453 e seguenti del codice civile; - ove siano coinvolti nella controversia anche i professionisti incaricati della verifica geologica, della progettazione e della direzione dei lavori appaltati, la loro responsabilità, pur connessa sotto il profilo dell'accertamento dei fatti a quella dell'impresa appaltatrice, deve essere vagliata nell'ambito dei rapporti negoziali loro specificamente riferibili.

(Cassazione civile sez. II, 23/03/2026, n. 6928).

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

In tema di appalto, quando le opere appaltate si interrompono per l'emergere nel corso della loro esecuzione di problematiche incidenti sulla possibilità di proseguire l'intervento nel rispetto delle regole dell'arte, non si applicano le disposizioni previste dagli artt. 1667, 1668, 1669 c.c., ma le norme ordinarie in materia di inadempimento contrattuale, potendo la domanda deve essere vagliata in base ai rispettivi rapporti negoziali intrattenuti con il committente, ove sia esercitata anche un'azione di responsabilità contrattuale verso i professionisti incaricati della verifica geologica, della progettazione e della direzione dei lavori.

(Cassazione civile sez. II, 23/03/2026, n. 6928)

Clausola che vieta il subappalto

Il subappalto non autorizzato, infatti, è privo di efficacia diretta nei rapporti interni tra committente e appaltatore principale. Pertanto, qualora le parti intendano ricollegare la risoluzione di diritto alla mera violazione di tale divieto, devono ricorrere all'istituto della clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.). In difetto di pattuizione espressa, il giudice investito della domanda di risoluzione non potrà dichiarare lo scioglimento automatico del vincolo, ma dovrà vagliare l'importanza dell'inadempimento secondo gli ordinari criteri della non scarsa importanza sanciti dall'art. 1455 c.c.

(Cassazione civile sez. II, 23/03/2026, n. 6960).

La responsabilità dell'appaltatore

La responsabilità dell'appaltatore è riconducibile a due norme fondamentali, gli artt. 1667 e 1669 c.c., le quali delineano una duplice forma di responsabilità. La prima, di natura contrattuale, è invocabile dal committente, parte del contratto di appalto, per tutti i vizi dell'opera riconducibili alla non corrispondenza della stessa al progetto, al mancato rispetto delle regole relative alla tecnica nella realizzazione o a vizi di natura estetica. La seconda, invece, ha natura extracontrattuale, speciale rispetto all' art. 2043 c.c., e costituisce una tutela sottesa a garantire la conservazione della funzionalità degli edifici di lunga durata e, pertanto, orientata in modo preminente a salvaguardare l'esigenza imprescindibile di tutela della pubblica incolumità.

(Tribunale Frosinone, 17/03/2026, n. 174).



COMPRAVENDITA

L'azione risarcitoria per vizi dell'immobile comprende anche il danno da mancato godimento del bene

In materia di compravendita immobiliare, il risarcimento previsto dall'art. 1494 c.c. costituisce rimedio autonomo, esercitabile anche congiuntamente o alternativamente alle azioni edilizie di cui all'art. 1492 c.c., e comprende ogni pregiudizio causalmente derivante dai vizi del bene, inclusi quelli connessi alla mancata o ridotta utilizzazione dell'immobile. È inoltre ammissibile una consulenza tecnica d'ufficio avente funzione percipiente quando l'accertamento dei vizi richiede specifiche competenze tecniche e la parte abbia previamente allegato i fatti costitutivi della domanda.

(Cassazione civile sez. II, 6/05/2026, n. 12966).

Preliminare di vendita e penale sull'acconto

In un contratto di compravendita immobiliare, stipulato tra un professionista e un consumatore, trovano applicazione le speciali tutele previste per la parte "debole". In questo caso, la clausola del contratto preliminare che attribuisce al promittente venditore, in caso di inadempimento imputabile ai promissari acquirenti, il diritto di trattenere a titolo di penale l'intera somma versata in acconto, anche quando rappresenti una quota rilevante del prezzo complessivo potrebbe essere vessatoria. In linea di principio, caparre, clausole penali e pattuizioni similari non sono di per sé vessatorie; tuttavia, nei contratti tra professionista e consumatore opera una presunzione di vessatorietà quando, in caso di inadempimento, esse prevedano il pagamento di una somma manifestamente eccessiva. L'inefficacia della clausola, inoltre, opera esclusivamente a favore del consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice

(Cass. civ., sez. II, sent., 25/6/2026, n. 21771)

Risoluzione di preliminare per inadempimento del promissario acquirente.

Nel giudizio di risoluzione di preliminare per inadempimento del promissario acquirente, l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. fondata sull'asserita irregolarità urbanistica e catastale del bene non è fondata ove risulti che, prima della data fissata per il rogito, i promittenti venditori abbiano provveduto al regolare accatastamento del fabbricato e che il bene sia assistito da documentazione urbanistica idonea; è legittimo, in tal caso, il giudizio di inadempimento del promissario acquirente e il conseguente incameramento della caparra confirmatoria.

(Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 30/05/2026, n. 16955).

Il venditore è responsabile se i dati catastali vengono riportati per errore anche nel contratto con un altro acquirente

In ipotesi di cessione di un bene immobile i cui dati identificativi siano stati utilizzati anche in altro contratto tra lo stesso venditore e un terzo per individuare il bene ceduto a quest'ultimo, pur fisicamente diverso, per mero errore materiale, non trovano applicazione gli artt. 1478 e 1480 c.c. ma l'art. 1476 n. 2 c.c.. Nella compravendita rientra nel disposto dell'art. 1476 n. 2 c.c. l'obbligo del venditore di rendere effettivo il trasferimento del bene alle condizioni previste, obbligo che comprende non solo la non alienabilità anche ad altri del medesimo bene, ma pure il divieto di porre in essere condotte che pregiudichino l'effettività della cessione; l'intervento di terzi professionisti nella predisposizione del testo negoziale contenente l'errore identificativo del bene compravenduto non esclude la responsabilità ex art. 1476 n. 2 c.c. della parte venditrice nei confronti dell'acquirente in base ad altro contratto, che dall'errore sia indirettamente pregiudicato.

(Cassazione civile sez. II, 25/05/2026, n. 16258)

Termine di prescrizione per la denuncia dei vizi dell'immobile

Nella compravendita di immobili, il termine di decadenza concesso all'acquirente per la denuncia dei vizi dell'immobile - nel caso di responsabilità per vendita di *aliud pro alio* - decorre dal momento in cui

ha luogo l'inadempimento del venditore e si concretizza in maniera oggettiva il danno cagionato al compratore e da esso riconoscibile.

(Corte appello Ancona , 6/03/2026, n. 272)

Il notaio risponde dei danni subiti dall'acquirente laddove l'immobile risulti privo dei requisiti necessari al rilascio del certificato di abitabilità

Il notaio incaricato della stipula di un atto di compravendita immobiliare risponde dei danni patiti dall'acquirente a causa dell'assenza nell'immobile dei requisiti per il rilascio del certificato di abitabilità, a nulla rilevando che la mancanza di quei requisiti potesse essere agevolmente accertata dall'acquirente stesso, quando non sia dimostrato che il professionista abbia informato il cliente di tale situazione e delle sue possibili conseguenze.

(Cassazione civile sez. III, 24/01/2026, n. 1603).

Termine essenziale

Il termine previsto nell'ambito di un contratto preliminare di compravendita è "essenziale" (art. 1457 c.c.) solo se si dimostra che, una volta scaduta quella data, le parti non hanno più alcun interesse economico a ricevere la prestazione. Questa valutazione può essere effettuata sulle parole usate nel contratto e sulla natura e oggetto dell'accordo. La semplice locuzione "entro e non oltre" non basta a rendere un termine essenziale. Se il contratto definitivo viene concluso si deve pertanto escludere la sussistenza di un inadempimento della promittente venditrice.

(Cassazione civile sez. II, 11/04/2025, n. 9529).

Preliminare di compravendita immobiliare subordinato alla condizione che il promissario acquirente ottenga un'autorizzazione amministrativa

Nel caso in cui le parti subordinino gli effetti di un contratto preliminare di compravendita immobiliare alla condizione che il promissario acquirente ottenga da un ente pubblico la necessaria autorizzazione amministrativa, la relativa condizione è qualificabile come "mista", dipendendo la concessione dei titoli abilitativi urbanistici non solo dalla volontà della P.A., ma anche dal comportamento del promissario acquirente nell'approntare la relativa pratica, sicché la mancata concessione del titolo comporta le conseguenze previste in contratto, senza che rilevi, ai sensi dell'art. 1359 c.c., un eventuale comportamento omissivo del promissario acquirente, sia perché tale disposizione è inapplicabile nel caso in cui la parte tenuta condizionatamente ad una data prestazione abbia anch'essa interesse all'avveramento della condizione, sia perché l'omissione di un'attività in tanto può ritenersi contraria a buona fede e costituire fonte di responsabilità, in quanto l'attività omessa costituisca oggetto di un obbligo giuridico, e la sussistenza di un siffatto obbligo deve escludersi per l'attività di attuazione dell'elemento potestativo in una condizione mista, con conseguente esclusione dell'obbligo di considerare avverata la condizione.

(Cassazione civile sez. II, 6/03/2024, n. 5976)



LOCAZIONE

Clausola che prevede canoni differenziati e crescenti

È legittima, ai sensi degli artt. 32 e 79 L. n. 392/1978, la clausola di un contratto di locazione che preveda canoni differenziati e crescenti per successive frazioni di tempo, con importi predeterminati e non ulteriormente variabili, trattandosi di “aumento” del corrispettivo e non di “adeguamento” del canone alla svalutazione monetaria. La nullità ex art. 79 L. n. 392/1978 è configurabile solo ove sia dimostrato che la clausola persegua, in via surrettizia, lo scopo di neutralizzare esclusivamente gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi di cui all’art. 32, prova che non può dirsi in re ipsa ma deve emergere dal contenuto del contratto e dal contesto complessivo.

(Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 12/06/2026, n. 19369).

Recesso del conduttore

In tema di locazioni ad uso diverso dall'abitativo, il recesso del conduttore ex art. 27, ult. comma, l. n. 392/1978 costituisce esercizio di un diritto potestativo che si perfeziona, ai sensi dell'art. 1334 c.c., con la ricezione della relativa dichiarazione da parte del locatore, purché in essa siano specificati i "gravi motivi"; l'eventuale contestazione del locatore in ordine alla sussistenza o idoneità di tali motivi integra una mera azione di accertamento e non incide, di per sé, sul perfezionamento dell'atto di recesso.

(Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 06/05/2026, n. 12907)

Locazioni non abitative e libera pattuizione degli oneri accessori

In materia di locazione di immobili urbani adibiti a uso diverso da quello abitativo, la legge limita l'autonomia delle parti soltanto per quanto riguarda la durata del rapporto, la tutela dell'avviamento commerciale e il diritto di prelazione. Al contrario, la determinazione del canone è lasciata alla libera volontà dei contraenti, i quali possono legittimamente concordare anche l'obbligo di pagare gli oneri accessori, in particolare quando questi ultimi risultano strettamente connessi all'utilizzo del bene locato.

(Tribunale Nola sez. I, 28/04/2026, n. 1746)

Locazione degli immobili di pregio

In tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, l'art. 1, comma 2, della l. n. 431 del 1998, nella parte in cui esclude l'applicabilità del regime vincolistico, previsto dalla stessa legge, agli immobili di pregio, non costituisce norma imperativa, sicché le parti possono derogarvi liberamente pattuendo l'assoggettamento del rapporto avente ad oggetto detti immobili alla relativa disciplina, richiamandola adeguatamente in contratto, in forza dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c..

(Cassazione civile sez. III, 13/04/2026, n. 9297)

Responsabilità per danni

In tema di danni da cose in custodia, poiché la responsabilità ex articolo 2051 del codice civile implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione, mentre grava sul solo conduttore la responsabilità per i danni provocati dagli accessori e dalle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità.

(Cassazione civile sez. III, 11/03/2026, n. 5485)

Restituzione deposito cauzionale

In tema di locazione, l'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione agli obblighi contrattuali sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per

l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione.

(Tribunale Pavia sez. III, 3/03/2026, n. 191)

La classificazione catastale dell'immobile non rileva nella determinazione del suo valore locatizio

La classificazione catastale di un immobile rileva solo sotto il profilo fiscale, per cui nella determinazione del valore locatizio dell'immobile si può far riferimento al parametro previsto per fabbricati aventi una classificazione catastale superiore rispetto a quella effettiva, quando le caratteristiche estetiche, strutturali e d'uso dell'immobile sono più confacenti alla categoria catastale superiore (ad es. A/2 anziché A/3).

(Corte appello Ancona sez. II, 13/02/2026, n. 172)

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

L'art. 1591 c.c. prevede che il conduttore debba pagare il canone concordato fino alla reale riconsegna dell'immobile. La norma assicura al locatore danneggiato dalla ritardata restituzione una liquidazione automatica del danno, incentrata sulla presunzione secondo cui esso deve essere almeno pari al canone precedentemente pagato. Il canone pattuito costituisce, quindi, il parametro di riferimento per la quantificazione del risarcimento minimo spettante.

(Tribunale Treviso sez. III, 10/02/2026, n. 186)

La sottostima dei costi di adeguamento dell'immobile non giustifica il recesso del conduttore

Nelle locazioni commerciali, se l'inquilino valuta erroneamente i costi e l'entità dei lavori di adeguamento dell'immobile a causa di un calcolo incompleto del proprio tecnico (avvenuto dopo diversi sopralluoghi e senza alcun ostacolo da parte del proprietario), non sussiste un errore essenziale che possa annullare il contratto.

La sopravvenuta emersione di costi di intervento superiori a quelli inizialmente stimati, segnatamente se riconducibili a esigenze di personalizzazione dei locali e non a vizi preesistenti incidenti sull'idoneità del bene all'uso pattuito, non legittima, pertanto, né l'annullamento del contratto per errore essenziale né la risoluzione per vizi della cosa locata, rimanendo l'alea economica dell'operazione a carico del conduttore, ancor più nel caso in cui ove l'immobile sia già stato regolarmente utilizzato da un precedente conduttore. Ne consegue che il rifiuto del conduttore di ricevere in consegna l'immobile, unitamente al mancato rilascio delle garanzie pattuite ed all'omesso pagamento dei canoni a decorrere dalla data contrattualmente stabilita costituisce grave inadempimento delle obbligazioni essenziali del contratto legittimando la risoluzione ai sensi art. 1453 c.c. a favore del locatore, con diritto di quest'ultimo al risarcimento del danno da lucro cessante per mancata percezione dei canoni fino alla scadenza contrattuale ovvero fino al reperimento di un nuovo conduttore, da determinarsi tenendo conto della diligente attivazione per la rilocazione, dei canoni percepiti dai successivi conduttori e delle somme già incamerate (ad es. a titolo di cauzione).

(Corte appello Milano sez. III, 16/01/2026, n. 3157)

Responsabilità del proprietario-locatore per immissioni

In caso di immissioni intollerabili provenienti da un immobile in affitto, la responsabilità per i danni grava normalmente sul conduttore (inquilino).

Il proprietario-locatore risponde dei danni ex art. 2043 c.c. soltanto se si accerta in concreto che, al momento della firma del contratto, egli avrebbe potuto prevedere — usando la normale diligenza (art. 1176 c.c.) — che l'attività del conduttore avrebbe certamente causato danni a terzi.

(Tribunale Roma sez. V, 16/09/2025, n. 12627)