METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
ISSN 3103-7305
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

SEZ. II • GIURISPRUDENZA & OSSERVATORIO • OBBLIGAZIONI E CONTRATTI
Anno I (Vol. 1), Fasc. 2 (2026) • Art. 3477 • pp. 1–9 • §§ 1–30

Riconoscibilità dei vizi e risoluzione della compravendita

English Edition Title: Recognizability of Latent Defects and Termination of Contracts for the Sale of Goods

Federico Palumbo [Co-Direttore Scientifico]
Avvocato del Foro di Roma
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/federico-palumbo/

Pubblicato il: 10 Ago 2026 • Revisione collegiale e verifica integrale fonti (Sez. II) • Testo integrale: pp. 1–9 (§§ 1–30)

ABSTRACT SCIENTIFICO
Il presente contributo esamina la sentenza della Corte di Cassazione, Sezione II Civile, 27 maggio 2026, n. 16628. La Suprema Corte ha affermato che la facile riconoscibilità del vizio escludente la garanzia ex art. 1491 c.c. ed il termine di decadenza di otto giorni ex art. 1495 c.c. richiedono la cognizione oggettiva delle cause interne ed umane dell'anomalia, non essendo sufficiente la mera percezione di sintomi esteriori incompleti. Inoltre, in sede di risoluzione ex art. 1493 c.c., l'obbligo del venditore di rimborsare le spese fatte per la vendita non include gli interessi del mutuo bancario stipulato dall'acquirente.

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
F. Palumbo, Riconoscibilità dei vizi e risoluzione della compravendita, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 2, 10 agosto 2026, art. 3477, pp. 1–9, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/08/10/riconoscibilita-vizi-immobili-risoluzione-vendita-cassazione-16628-2026/.

OSCOLA: Federico Palumbo, 'Riconoscibilità dei vizi e risoluzione della compravendita' (2026) 1(2) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 3477, 1–9 <https://www.metodogiuridico.it/2026/08/10/riconoscibilita-vizi-immobili-risoluzione-vendita-cassazione-16628-2026/> accessed 15 November 2026.

Record OAI-PMH:	`oai:metodogiuridico.it:post/3477 (OpenAIRE / DOAJ / BASE)`
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/08/10/riconoscibilita-vizi-immobili-risoluzione-vendita-cassazione-16628-2026/
AEA JEL Codes:	K12 (Diritto dei contratti e delle obbligazioni); K15 (Sistemi di Civil Law e diritto privato generale)
EuroVoc (UE):	MT 1211 diritto civile • diritti di obbligazioni [5598]; contratto [164]
ECLI Pronunce:	`ECLI:IT:CASS:2026:16628CIV • ECLI:IT:CASS:2026:15232CIV • ECLI:IT:CASS:2026:19352CIV`

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Federico Palumbo. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Riconoscibilità dei vizi e risoluzione della compravendita

Distinzione tra sintomo ed **anomalia strutturale** ex art. 1491 c.c. ed esclusione del rimborso degli interessi del **mutuo ipotecario** ex art. 1493 c.c.

Federico Palumbo Diritto Civile 10 Agosto 2026 Lettura 11 min

Stato della questione

La controversia verte sui presupposti applicativi della garanzia per vizi nella **compravendita immobiliare** ed in particolare sulla **riconoscibilità dei vizi della cosa venduta** ex art. 1491 c.c. Con la sentenza n. 16628/2026, la Sezione Seconda della Cassazione ha stabilito che la decadenza ex art. 1495 c.c. decorre solo dalla piena consapevolezza delle cause interne **del vizio** e non dalla percezione del mero sintomo esteriore, ed ha chiarito che le restituzioni ex art. 1493 c.c. non comprendono gli interessi passivi del mutuo ipotecario.

Abstract (Italiano)

Il presente contributo esamina la sentenza della **Corte di Cassazione**, Sezione II Civile, 27 maggio 2026, n. 16628. La Suprema Corte ha affermato che la facile riconoscibilità **del vizio** escludente la garanzia ex art. 1491 c.c. ed il termine di decadenza di otto giorni ex art. 1495 c.c. richiedono la cognizione oggettiva delle cause interne ed umane dell'anomalia, non essendo sufficiente la mera percezione di sintomi esteriori incompleti. Inoltre, in sede di risoluzione ex art. 1493 c.c., l'obbligo del venditore di rimborsare le spese fatte per la vendita non include gli interessi del mutuo bancario stipulato dall'acquirente.

Abstract (English)

This legal commentary analyzes Supreme Court judgment no. 16628 of 27 May 2026 regarding real estate sales defects. The Court established that recognizable defects excluding warranty under Article 1491 of the Civil Code require full awareness of the structural causes, rather than mere perception of external symptoms. Furthermore, upon contract rescission under Article 1493, the seller's duty to refund sale expenses does not encompass interest on mortgage loans contracted independently by the buyer.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Punti Chiave della Sentenza

- **Distinzione tra sintomo e vizio:** La riconoscibilità ex art. 1491 c.c. richiede la consapevolezza della causa strutturale dell'anomalia.
- **Limiti al rimborso ex art. 1493 c.c.:** Non rientrano nelle spese di vendita gli interessi del mutuo bancario contrattato dall'acquirente.
- **Contestualità delle restituzioni:** Le prestazioni restitutorie hanno natura sinallagmatica e devono avvenire senza condizionamenti temporali.

Massima Redazionale / Principio di Diritto

*In tema di **garanzia per vizi** nella vendita immobiliare, ai fini della valutazione della facile riconoscibilità ex art. 1491 c.c. e del decorso del termine di decadenza per la denuncia ex art. 1495 c.c., occorre distinguere tra la percezione del mero sintomo esteriore e la conoscenza **del vizio** vero e proprio, inteso come imperfezione strutturale. La certezza obiettiva del vizio richiede la consapevolezza delle cause interne che ne connotano l'essenza. In caso di risoluzione **del contratto** ex art. 1493 c.c., il rimborso delle spese legittimamente fatte per la vendita non comprende gli interessi passivi del mutuo contrattato dal compratore per procurarsi la provvista né gli oneri di cancellazione dell'ipoteca, trattandosi di spese estranee al contratto traslativo.*

01. Fatto e vicenda processuale: dai vizi strutturali alla risoluzione del contratto

La complessa vicenda fattuale approdata all'esame della **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 27 maggio 2026, n. 16628**[1], prende le mosse da una **compravendita immobiliare** avente ad oggetto un fabbricato destinato ad uso abitativo. Successivamente all'immissione nel possesso, gli acquirenti constatavano la presenza di alcune fessurazioni ed anomalie superficiali; tuttavia, soltanto a distanza di tempo ed a seguito di approfondite indagini geologiche e strutturali, emergeva che il fabbricato era affetto da un gravissimo cedimento di fondazione che ne determinava la progressiva rotazione globale nella direzione monte/valle, con conseguente inclinazione statica ed ordinanza di inagibilità emessa dal Comune.

Promossa l'azione giudiziale per la risoluzione **del contratto** di compravendita ex art. 1492 c.c., il venditore si costituiva eccependo la facile riconoscibilità del difetto ex art. 1491 c.c. ed la tardività della denuncia ex art. 1495 c.c., sostenendo che le crepe esterne avrebbero dovuto insospettire immediatamente gli acquirenti fin dal momento della stipula del rogito notarile.

Mentre il Tribunale accoglieva la domanda di risoluzione con condanna alle restituzioni, la Corte d'Appello, pur confermando la declaratoria di risoluzione **del contratto** per inadempimento del venditore, subordinava l'efficacia della restituzione dell'immobile al previo pagamento del prezzo da

parte del venditore ed includeva tra le somme da rimborsare all'acquirente ex art. 1493 c.c. anche gli interessi passivi del **mutuo ipotecario** contrattato per procurarsi la provvista finanziaria dell'acquisto.

La Suprema Corte, investita del ricorso, ha cassato la decisione d'appello su entrambi i profili, cogliendo l'occasione per delineare importanti principi di diritto sulla **riconoscibilità dei vizi della compravendita immobiliare** ed sul perimetro delle spese rimborsabili in sede di restituzione contrattuale.

La vicenda sottoposta allo scrutinio delle Sezioni Civili trae origine da una complessa fattispecie di **garanzia per vizi** nell'ambito delle compravendite immobiliari. Gli acquirenti avevano stipulato il rogito notarile per l'acquisto di una villetta unifamiliare, confidando nell'attestazione di agibilità e nella regolarità statica dell'edificio. Tuttavia, nel volgere di pochi mesi dall'immissione nel possesso, la comparsa di vistose lesioni diagonali sui tramezzi interni ed il progressivo fuori bolla dei serramenti avevano indotto la parte compratrice a promuovere un procedimento di accertamento tecnico preventivo (A.T.P.) ex art. 696 c.p.c.

Le risultanze della consulenza d'ufficio percipiente svolta in sede preventiva avevano rivelato una realtà ben più grave delle apparenze esterne: l'immobile risultava affetto da un fenomeno di rotazione d'insieme dovuto al cedimento differenziale del sottosuolo di fondazione, ascrivibile ad inadeguate indagini geologiche in fase costruttiva. A seguito dell'emissione della dichiarazione di inagibilità da parte del Comune, gli acquirenti citavano in giudizio il venditore chiedendo la risoluzione **del contratto**, il rimborso del prezzo, il ristoro degli interessi passivi corrisposti sull'infruttuoso **mutuo ipotecario** e la condanna al risarcimento dei danni.

02. La distinzione tra sintomo esteriore ed anomalia strutturale nella garanzia per vizi

2.1 — La facile riconoscibilità del vizio ex art. 1491 c.c. ed il decorso della decadenza

Il punto nodale affrontato dalla decisione attiene alla corretta interpretazione dell'art. 1491 c.c., a mente del quale la garanzia non è dovuta se al momento **del contratto** i vizi erano noti al compratore o se si trattava di vizi facilmente riconoscibili. La Suprema Corte stabilisce che ai fini dell'esclusione **della garanzia** e del decorso del termine di decadenza di otto giorni ex art. 1495 c.c. non è sufficiente la mera percezione di un sintomo esteriore (es. una fessurazione sull'intonaco), occorrendo la certezza obiettiva della causa interna **del vizio**[2].

La distinzione dogmatica tracciata dai giudici di legittimità contrappone la manifestazione superficiale ed equivoca dell'anomalia rispetto all'effettivo **vizio strutturale dell'immobile**. Solo quando le indagini tecniche consentano di ricondurre la crepa superficiale ad un cedimento del terreno di fondazione o ad un errore di calcolo delle strutture, scatta la consapevolezza legale **del vizio** ed il conseguente onere di tempestiva denuncia.

2.2 — La consapevolezza delle cause umane e la giurisprudenza di legittimità

Ove la scoperta dell'anomalia avvenga per gradi ed in tempi successivi mediante indagini peritali progressive, il termine di decadenza decorre esclusivamente dal momento in cui l'acquirente abbia acquisito una conoscenza completa, seria ed obiettiva del difetto e delle relative cause determinanti. Tale principio tutela l'acquirente di buona fede contro obiezioni pretestuose del venditore volte a far valere l'omessa denuncia di sintomi non immediatamente decifrabili da un profano[3].

L'argomentazione centrale svolta dalla Suprema Corte nella sentenza n. 16628/2026 risiede nella netta demarcazione concettuale tra la mera apparenza del sintomo ed la conoscenza effettiva **del vizio**. Nell'ambito delle vendite di immobili, la semplice presenza di cavillature o crepe nell'intonaco costituisce un fenomeno comune che di per sé non rivela la sussistenza di un difetto strutturale di gravità tale da incidere sulla fruibilità o sulla stabilità del bene.

Esigere dall'acquirente non tecnico l'immediata intuizione delle cause sottostanti al momento della consegna si tradurrebbe in una palese ed ingiustificata contrazione delle tutele di garanzia sancite dall'ordinamento. La facile riconoscibilità **del vizio** di cui all'art. 1491 c.c. dev'essere commisurata alla diligenza dell'uomo medio ex art. 1176 c.c.: laddove la causa reale risieda in patologie strutturali o geologiche occulte, il termine di decadenza di otto giorni per la denuncia ex art. 1495 c.c. non può che decorrere dal momento in cui la perizia tecnica rende edotto l'acquirente delle cause oggettive del dissesto.

03. Il quadro normativo ed il quadro giurisprudenziale di riferimento

3.1 — Gli artt. 1490, 1491, 1492, 1493, 1494 e 1495 del Codice Civile

La **garanzia per vizi** della cosa venduta è disciplinata dal complesso normativo contenuto negli artt. 1490 e ss. c.c. Mentre l'art. 1490 c.c. pone a carico del venditore la garanzia per i vizi che rendano la cosa inidonea all'uso o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, gli artt. 1492 e 1493 c.c. regolano i rimedi ed i relativi effetti restitutori, consentendo al compratore la scelta tra la risoluzione (azione redibitoria) ed la riduzione del prezzo (azione estimatoria)[4].

L'art. 1494 c.c. stabilisce inoltre il diritto al risarcimento del danno, salvo che il venditore provi di aver ignorato senza colpa i vizi della cosa. L'interpretazione coordinata di questi articoli da parte della sentenza n. 16628/2026 assicura la tenuta del sistema delle tutele contrattuali[5].

3.2 — La Tabella dei Precedenti ed il panorama delle pronunce correlate

La seguente tabella riassume i principali orientamenti della giurisprudenza di legittimità in tema di **garanzia per vizi** e restituzioni contrattuali:

PRONUNCIA ED ANNO	OGGETTO DELLA DECISIONE	PRINCIPIO RILEVANTE AFFERMATO
Cass. n. 16628/2026	Riconoscibilità vizi e costi del mutuo ipotecario.	Sintomo vs vizio; esclusione degli interessi del mutuo dal rimborso ex art. 1493 c.c.
Cass. n. 15232/2026	Impegno del venditore ad eliminare i vizi.	Autonoma obbligazione di facere soggetta a prescrizione decennale.
Cass. n. 19352/2026	Interruzione della prescrizione delle azioni edilizie.	Efficacia interruttiva dell'atto stragiudiziale per tutte le azioni di garanzia.
Cass. n. 13392/2026	Trascrizioni pregiudizievoli nel preliminare.	Legittimità del recesso ex art. 1385 c.c. per violazione delle garanzie contrattuali.

La pronuncia in rassegna si inserisce in un quadro giurisprudenziale ben consolidato della Seconda Sezione Civile, che distingue rigorosamente tra la garanzia redibitoria originaria ex art. 1490 c.c. e le autonome obbligazioni di *facere* eventualmente assunte dal venditore in sede stragiudiziale per l'eliminazione dei vizi. Come chiarito anche nell'ordinanza n. 15232/2026, l'impegno a riparare il bene non estingue la garanzia per novazione, ma crea un titolo autonomo di adempimento soggetto alla prescrizione ordinaria decennale ex art. 2946 c.c.

La sentenza n. 16628/2026 armonizza altresì la disciplina dell'azione risarcitoria ex art. 1494 c.c. rispetto all'azione di riduzione del prezzo ex art. 1492 c.c., confermando la piena cumulabilità dei due rimedi qualora il danno subito dal compratore ecceda la mera perdita di valore del bene coperta dalla restituzione del prezzo o dalle spese di eliminazione dei difetti.

04. La disciplina delle restituzioni ex art. 1493 c.c. ed i costi del mutuo ipotecario

4.1 — L'ambito dei "pagamenti legittimamente fatti per la vendita"

L'art. 1493, comma 1, c.c. dispone che, in caso di risoluzione **del contratto** di compravendita, il venditore deve restituire il prezzo e rimborsare al compratore le spese ed i pagamenti legittimamente fatti per la vendita. La nozione di "spese fatte per la vendita" comprende esclusivamente gli oneri direttamente ed immediatamente collegati alla stipula del rogito traslativo, quali l'onorario del notaio rogante, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché i costi della trascrizione immobiliare.

Analogamente al rigore ricostruttivo adottato nei recenti arresti della giurisprudenza di legittimità in materia di autonomia del contenzioso e limiti delle restituzioni, la Suprema Corte precisa che non possono essere traslate sul venditore spese derivanti da scelte ed accordi negoziali del tutto estranei al contratto di vendita.

> « Gli interessi del mutuo contrattato dal compratore non rientrano nelle spese della vendita e non sono rimborsabili dal venditore ex art. 1493 c.c. »

4.2 — L'esclusione degli interessi passivi e degli oneri di cancellazione dell'ipoteca

L'accollo degli interessi passivi di un **mutuo ipotecario** contrattato dall'acquirente con una banca e delle relative spese di istruttoria e cancellazione dell'ipoteca costituisce il frutto di un rapporto negoziale autonomo tra l'acquirente ed un terzo finanziatore. Il venditore rimane estraneo a tale sinallaggio creditizio: la scelta dell'acquirente di ricorrere al credito bancario per procurarsi la provvista finanziaria del prezzo non può gravare sull'alienante a titolo di rimborso spese ex art. 1493 c.c.[6].

Tali costi accessori del finanziamento bancario potranno essere eventualmente azionati dal compratore solo a titolo di risarcimento del danno ex art. 1494 c.c., previa rigorosa allegazione e prova della colpa del venditore e del nesso di causalità immediata e diretta ex art. 1223 c.c.[7].

Il profilo di maggior portata innovativa della sentenza attiene alla rigorosa delimitazione dei **"pagamenti legittimamente fatti per la vendita"** ai sensi dell'art. 1493 c.c. La Corte d'Appello aveva erroneamente incluso nelle restituzioni dovute dall'alienante gli interessi passivi del **mutuo ipotecario** stipulato dall'acquirente ed i relativi oneri di cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta a garanzia del finanziamento bancario.

La Cassazione riforma radicalmente tale impostazione, osservando che il contratto di compravendita ed il contratto di mutuo bancario costituiscono due negozi giuridicamente ed oggettivamente distinti. Il finanziamento risponde ad una libera ed autonoma scelta dell'acquirente in ordine alle modalità di reperimento della provvista: le spese del mutuo non sono costi di vendita, bensì accessori di una convenzione di credito stipulata con un terzo. Essi non possono pertanto essere addebitati al venditore a titolo di restituzione contrattuale ex art. 1493 c.c., fermo restando il diverso profilo della prova della responsabilità risarcitoria per dolo o colpa ex art. 1494 c.c.

05. Sinallagma restitutorio e rilievi pratici per la compravendita immobiliare

5.1 — La contestualità delle prestazioni ed l'illegittimità del condizionamento temporale

Un ulteriore profilo censurato dalla decisione in commento concerne la statuizione della Corte d'Appello che aveva condizionato la restituzione dell'immobile al previo versamento del prezzo da parte del venditore. La Suprema Corte ribadisce che le **restituzioni reciproche** derivanti dallo scioglimento **del contratto** per risoluzione si collocano all'interno dello stesso nesso sinallagmatico e

devono essere eseguite contestualmente ex nunc dal momento del passaggio in giudicato della sentenza costitutiva.

È pertanto illegittimo stabilire una sequenza temporale asimmetrica che consenta ad una delle parti di rinviasse l'adempimento della propria obbligazione restitutoria condizionandola all'adempimento prioritario dell'altra, salvo i casi in cui sia stata sollevata ed accolta un'espressa eccezione d'inadempimento ex art. 1460 c.c.

5.2 — Tutela dell'acquirente, prevenzione del contenzioso e rimedi risarcitori

Sul piano dell'operatività e della pratica contrattuale immobiliare, le indicazioni scaturenti dalla sentenza n. 16628/2026 suggeriscono l'adozione di rigorosi protocolli istruttori durante le fasi antecedenti alla stipula del rogito. Gli acquirenti ed i loro tecnici di fiducia devono effettuare approfondite verifiche visive, ma qualora emergano fessurazioni o crepe strutturali, è indispensabile procedere immediatamente ad un accertamento tecnico preventivo (ATP) ex art. 696 c.p.c. per cristallizzare la data di scoperta delle cause interne ed interrompere tempestivamente il termine di decadenza di otto giorni ex art. 1495 c.c.[8].

La formulazione di una tempestiva ed analitica lettera di contestazione stragiudiziale mediante raccomandata A/R o PEC garantisce l'effetto interruttivo della prescrizione annuale per tutte le azioni di garanzia e di risarcimento del danno, precostituendo la tutela dell'acquirente di fronte ai vizi piu gravi che compromettono la sicurezza statica e la fruibilità dell'immobile[9].

In ordine alla gestione del sinallagma restitutorio, la decisione n. 16628/2026 ribadisce il principio della contestualità delle prestazioni ripristinatorie. La risoluzione per inadempimento caduca il titolo traslativo con efficacia retroattiva tra le parti ex art. 1458 c.c., facendo sorgere contemporaneamente l'obbligo di restituzione dell'immobile in capo al compratore e l'obbligo di restituzione del prezzo in capo al venditore.

Il giudice di merito non può condizionare l'efficacia del rilascio del bene al previo pagamento del prezzo, alterando l'equilibrio delle obbligazioni ed introducendo una priorità temporale priva di fondamento normativo, a meno che non sia stata ritualmente proposta un'eccezione d'inadempimento ex art. 1460 c.c. Tale principio garantisce certezza e parità di trattamento nei giudizi di risoluzione immobiliare.

06. Conclusioni ed impatto della pronuncia sulle vendite immobiliari

La sentenza n. 16628 del 27 maggio 2026 della Sezione Seconda Civile della **Corte di Cassazione** si inserisce in un solco di virtuosa chiarificazione del diritto dei contratti. Riaffermando con rigore la distinzione tra il **sintomo esteriore** ed il vizio vero e proprio ai fini dell'art. 1491 c.c. ed escludendo dal rimborso ex art. 1493 c.c. gli oneri finanziari estranei al contratto traslativo, la Suprema Corte riequilibra le posizioni delle parti compratrice e venditrice.

Per gli avvocati, i notai ed i consulenti tecnici, l'insegnamento di legittimità costituisce una guida imprescindibile: la prova della tempestività della denuncia deve essere curata con il massimo rigore probatorio, mentre la quantificazione delle poste restitutorie in sede di risoluzione non potrà sconfinare in voci di danno estranee alle spese strettamente necessarie alla vendita.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile, artt. 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495 — Garanzia per vizi della cosa venduta, azioni edilizie, restituzioni e risarcimento del danno.

Codice Civile, artt. 1460, 2943, 2946 — Eccezione d'inadempimento, interruzione e termini generali di prescrizione.

Codice di Procedura Civile, artt. 696, 696-bis — Accertamento tecnico preventivo e consulenza tecnica preventiva.

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Sentenza 27 maggio 2026, n. 16628** — Sentenza in commento: garanzia per vizi, facile riconoscibilità ed esclusione degli interessi del mutuo dal rimborso ex art. 1493 c.c.
2. **Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Ordinanza 20 maggio 2026, n. 15232** — Giurisprudenza di legittimità: impegno ad eliminare i vizi ed autonoma obbligazione di facere soggetta a prescrizione decennale.
3. **Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Ordinanza 11 giugno 2026, n. 19352** — Giurisprudenza di legittimità: atti stragiudiziali ed interruzione della prescrizione delle azioni edilizie.
4. **Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Ordinanza 6 maggio 2026, n. 12966** — Giurisprudenza di legittimità: risarcimento del danno ex art. 1494 c.c. e CTU percipiente sui vizi costruttivi.
5. **Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Ordinanza 15 aprile 2026, n. 9686** — Giurisprudenza di legittimità: preliminare di vendita, assenza di agibilità e recesso con caparra confirmatoria.
6. **Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Ordinanza 9 maggio 2026, n. 13392** — Giurisprudenza di legittimità: trascrizioni pregiudizievoli non dichiarate e garanzia d'evizione ex art. 1489 c.c.
7. **Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Ordinanza 25 febbraio 2026, n. 4205** — Giurisprudenza di legittimità: divieto di patto commissorio dissimulato ed illiceità della causa nella compravendita.
8. **Tribunale di Tolentino, Sezione Civile, Sentenza 18 novembre 2021, n. 612** — Giurisprudenza di merito: primo grado di giudizio sulla risoluzione per vizi di rotazione dell'edificio.
9. **Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, Sentenza 3 maggio 2019, n. 11748** — Sezioni Unite: novazione dell'obbligazione di garanzia e rimedi a tutela dell'acquirente.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Federico Palumbo

Avvocato del Foro di Roma

Si occupa di diritto civile, diritto amministrativo e diritto del lavoro. Per Metodo Giuridico firma approfondimenti e note a sentenza sui profili sostanziali e processuali del contenzioso civile e amministrativo.