

Garanzia per vizi della compravendita e prescrizione

Efficacia della costituzione in mora stragiudiziale ed ammissibilità del cumulo rimediale nell'ordinanza Cassazione n. 19352/2026.

Federico Palumbo Diritto Civile 12 Agosto 2026 Lettura 10 min

Stato della questione

La questione attiene alla **garanzia per vizi della compravendita ed interruzione della prescrizione**. Con l'ordinanza n. 19352/2026, la Sezione Seconda Civile della Cassazione ha stabilito che la contestazione extragiudiziale dei vizi compiuta ex art. 1219 c.c. interrompe il termine di prescrizione annuale ex art. 1495 c.c. per tutte le azioni edilizie e per la pretesa risarcitoria, confermando la cumulabilità tra riduzione del prezzo e risarcimento del danno.

Abstract (Italiano)

Il presente articolo esamina l'ordinanza della Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 11 giugno 2026, n. 19352. La Suprema Corte ha riaffermato che nella compravendita immobiliare la denuncia stragiudiziale del difetto di conformità costituisce atto idoneo ad interrompere la prescrizione della garanzia ai sensi dell'art. 2943, comma 4, c.c., senza la necessità di promuovere un'azione giudiziale. L'interruzione opera per l'azione estimatoria, la risoluzione ed il risarcimento del danno ex art. 1494 c.c.

Abstract (English)

This article analyzes Supreme Court Second Civil Section ruling no. 19352 of 11 June 2026. The Court confirmed that extrajudicial notice of defects constitutes a valid act interrupting the annual limitation period for warranty and damages claims under Article 2943(4) of the Civil Code.

Punti Chiave della Sentenza

- **Interruzione extragiudiziale:** La raccomandata di messa in mora ex art. 1219 c.c. interrompe la prescrizione ex art. 2943, comma 4, c.c.

- **Effetto unitario:** L'interruzione giova a tutte le azioni edilizie (artt. 1490-1492 c.c.) ed alla domanda risarcitoria (art. 1494 c.c.).
- **Cumulo dei rimedi:** Ammissibile la coesistenza di riduzione del prezzo e rimborso delle spese di ripristino.

Massima Redazionale / Principio di Diritto

In tema di compravendita, le manifestazioni extragiudiziali di volontà del compratore, compiute nelle forme di cui all'art. 1219, comma 1, c.c., costituiscono atti idonei ad interrompere la prescrizione dell'azione di garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2943, comma 4, c.c., senza che sia necessaria la proposizione di una domanda giudiziale. L'effetto interruttivo così prodotto opera per tutte le azioni di garanzia riconosciute dagli artt. 1490-1492 c.c. e per la correlata azione risarcitoria ex art. 1494 c.c. L'azione di riduzione del prezzo ex art. 1492 c.c. e quella risarcitoria ex art. 1494 c.c. possono coesistere e cumularsi senza dar luogo a duplicazioni risarcitorie quando la riduzione del prezzo sia riconosciuta per il minor valore del bene non coperto dai costi di eliminazione dei vizi.

01. Fatto e vicenda processuale: i vizi dell'immobile ed la contestazione della prescrizione

La controversia oggetto della **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, 11 giugno 2026, n. 19352¹**, trae origine dal contratto di compravendita di una porzione immobiliare destinata ad uso residenziale.

Dopo l'immissione nel possesso, gli acquirenti riscontravano gravi vizi costruttivi ed infiltrazioni derivanti da un difetto di posa del giunto tecnico. Entro un anno dalla consegna dell'immobile, gli acquirenti inviavano una lettera raccomandata di **costituzione in mora** contestando analiticamente le imperfezioni e richiedendo l'intervento del venditore. Successivamente promuovevano giudizio chiedendo la **riduzione del prezzo ex art. 1492 c.c.** ed il **risarcimento del danno ex art. 1494 c.c.**

La società venditrice eccepiva la prescrizione annuale dell'azione di garanzia ex **art. 1495 c.c.**, sostenendo l'inidoneità della denuncia stragiudiziale ad interrompere la prescrizione. La Corte d'Appello rigettava l'eccezione e la Cassazione ha confermato l'orientamento sulla **garanzia per vizi della compravendita ed interruzione della prescrizione**.

La vicenda contenziosa prende le mosse dal contratto di compravendita stipulato tra una società costruttrice ed una coppia di acquirenti, avente ad oggetto un appartamento ad uso abitativo inserito in un complesso edilizio di nuova realizzazione. A seguito dell'immissione nel possesso del bene, gli acquirenti constatavano la presenza di vistose tracce di umidità e fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana, derivanti dall'errata esecuzione del giunto tecnico dell'edificio e dall'omessa posa di adeguate guaine di impermeabilizzazione.

A fronte dell'inerzia della venditrice, gli acquirenti provvedevano ad inviare tempestivamente, a mezzo raccomandata A/R ed entro il termine di decadenza di un anno dalla consegna, una formale lettera di

denuncia dei vizi ed intimo di adempimento. Successivamente, decorso infruttuosamente il termine assegnato, adivano il Tribunale chiedendo sia la **riduzione del prezzo** di compravendita ex **art. 1492 c.c.**, sia il risarcimento dei danni occorsi per i ripristini ex **art. 1494 c.c.**

In primo grado, la società alienante eccepiva la prescrizione annuale dell'azione edilizia ex **art. 1495 c.c.**, sostenendo che la mera **costituzione in mora** stragiudiziale non fosse idonea ad interrompere il termine prescrizionale, occorrendo a tal fine l'introduzione di un giudizio di merito. La Corte d'Appello, riformando la prima decisione, affermava l'efficacia interruttiva della diffida scritta e condannava l'alienante sia alla restituzione della quota di corrispettivo sia al risarcimento delle spese di riparazione. La Cassazione, con l'ordinanza n. 19352/2026, ha rigettato il ricorso della venditrice, confermando l'orientamento nomofilattico sulle garanzie edilizie.

02. L'efficacia interruttiva della contestazione stragiudiziale ex art. 2943, comma 4, c.c.

La questione dell'idoneità della denuncia stragiudiziale ad interrompere la prescrizione ha rappresentato il punto nodale del contenzioso, opponendo la rigida tesi formalistica della venditrice all'impostazione sostanzialistica a tutela del compratore accolta dalla Cassazione.

2.1 — La natura ed i requisiti della costituzione in mora ex art. 1219 c.c.

Ai sensi dell'**art. 2943, comma 4, c.c.**, la prescrizione è interrotta da ogni atto che valga a costituire in mora il debitore nelle forme previste dall'**art. 1219, comma 1, c.c.**².

La Sezione Seconda della Cassazione riafferma che non occorre la notifica di una citazione giudiziale per impedire la prescrizione della **garanzia per vizi**: è sufficiente una contestazione scritta diretta al venditore con l'indicazione dei difetti riscontrati.

La forma dell'atto interruttivo ex art. 1219 c.c. non richiede formule sacramentali o terminologie tecniche inderogabili. È sufficiente che dal testo della dichiarazione scritta emerga in modo chiaro ed inequivoco la volontà del compratore di far valere i propri diritti derivanti dalla presenza dei vizi della cosa venduta, richiedendo al venditore l'eliminazione dei difetti, il ripristino dell'immobile o la restituzione delle somme pagate in eccedenza.

Tale principio semplifica notevolmente la tutela stragiudiziale del consumatore e dell'acquirente privato, evitando che l'assenza di un'immediata citazione in giudizio possa comportare la perdita definitiva delle azioni di garanzia previste dalla legge.

2.2 — L'effetto interruttivo unitario su tutte le azioni di garanzia ex artt. 1490-1495 c.c.

L'atto di denuncia e messa in mora produce un effetto interruttivo esteso ed unitario. Esso giova tempestivamente all'azione estimatoria di **riduzione del prezzo** (**art. 1492 c.c.**), all'azione redibitoria di risoluzione ed alla pretesa di **risarcimento del danno** ex **art. 1494 c.c.**³.

La sentenza delle **Sezioni Unite** n. 18672/2019 ed il suo costante recepimento da parte della giurisprudenza di legittimità — culminato nella decisione in esame n. 19352/2026 — hanno risolto un risalente contrasto esegetico che paralizzava la tutela del compratore. L'orientamento minoritario

sosteneva infatti che l'esercizio dei diritti di garanzia (redibitoria ed estimatoria) richiedesse necessariamente la forma della domanda giudiziale, non potendo una semplice raccomandata di **costituzione in mora** ex art. 1219 c.c. produrre effetti interruttivi della prescrizione ex **art. 2943, comma 4, c.c.**

Il Supremo Collegio ha tuttavia chiarito la valenza generale dell'**art. 2943, comma 4, c.c.**, il quale riconosce l'efficacia interruttiva a qualsiasi atto scritto che espliciti la volontà del creditore di far valere il proprio diritto nei confronti del debitore. La **garanzia per vizi** della compravendita non costituisce una pretesa meramente potestativa esercitabile solo in sede processuale, bensì un diritto soggettivo alla conformità ed alla restituzione dell'eccedenza di prezzo versata.

03. Il quadro normativo ed il panorama giurisprudenziale sulla garanzia edilizia

3.1 — Gli artt. 1490, 1492, 1494, 1495 ed 2943 c.c.

Il sistema della **garanzia per vizi** nella compravendita è disciplinato dal combinato disposto degli **artt. 1490, 1492, 1494 e 1495 c.c.**⁴.

L'**art. 1495 c.c.** impone l'onere della denuncia entro otto giorni dalla scoperta e stabilisce che l'azione si prescrive in un anno dalla consegna. L'applicazione dell'**art. 2943 c.c.** garantisce l'effetto interruttivo anche agli atti stragiudiziali di intimazione⁵.

La giurisprudenza di legittimità ha progressivamente consolidato una visione unitaria ed integrata dei rimedi concessi all'acquirente. L'**interruzione della prescrizione** prodotta dalla **costituzione in mora** stragiudiziale non si limita a congelare il termine per l'azione estimatoria, ma impedisce la prescrizione dell'intero plesso di tutele edilizie e risarcitorie riconosciute dagli artt. 1490 e ss. c.c.

Questo orientamento previene le aporie sistematiche che si verificherebbero se si ammettesse la sopravvivenza dell'azione risarcitoria ed la contestuale prescrizione dell'azione di **riduzione del prezzo**, garantendo piena coerenza alla risposta dell'ordinamento di fronte all'inadempimento del venditore.

La disciplina dell'**interruzione della prescrizione** nei contratti ad effetti reali garantisce la certezza dei rapporti giuridici ed evita che il tempo trascorso danneggi la parte adempiente che abbia tempestivamente denunciato le lesioni del proprio patrimonio.

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

La seguente tabella sintetizza le principali decisioni di legittimità in materia di **garanzia per vizi** e prescrizione:

PRONUNCIA ED ANNO	OGGETTO DELLA DECISIONE	PRINCIPIO RILEVANTE AFFERMATO
Cass. Civ. n. 19352/2026	Garanzia vizi ed interruzione della prescrizione.	La costituzione in mora stragiudiziale interrompe la prescrizione ex art. 2943, co. 4, c.c.
Cass. Civ. n. 17743/2026	Preliminare di vendita e prova del danno.	L'impossibilità di esecuzione specifica non estingue la domanda di risarcimento se allegata.
Cass. Civ. n. 8011/2026	Inadempimento del preliminare e risoluzione.	Limiti al risarcimento del lucro cessante in caso di scelta autonoma di risoluzione.
Cass. SU n. 18672/2019	Sezioni Unite su interruzione prescrizione.	Principio di idoneità dell'atto stragiudiziale ad interrompere la prescrizione edilizia.

La disciplina codicistica prefigura una tutela articolata a favore dell'acquirente di cosa viziata. L'**art. 1490 c.c.** pone a carico del venditore l'obbligo di garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore. L'**art. 1492 c.c.** attribuisce al compratore la facoltà di scegliere tra la risoluzione del contratto (actio redhibitoria) ed la **riduzione del prezzo** (actio quanti minoris).

A tali rimedi si affianca l'azione risarcitoria di cui all'**art. 1494 c.c.**, che impone all'alienante l'obbligo di risarcire al compratore i danni derivanti dai vizi della cosa, se non prova di aver ignorato senza colpa i vizi stessi. L'applicazione del regime prescrizione dell'**art. 1495 c.c.** deve pertanto coordinarsi con la disciplina generale dell'interruzione ex art. 2943 c.c.

04. La coesistenza e la cumulabilità tra riduzione del prezzo e risarcimento danni

4.1 — La distinzione tra minor valore del bene e costi di eliminazione dei vizi

L'azione di **riduzione del prezzo** ex **art. 1492 c.c.** ed l'azione risarcitoria ex **art. 1494 c.c.** rispondono a funzioni autonome e complementari. Come rilevato anche in tema di **responsabilità contrattuale e prescrizione decennale**, la tutela dell'inadempimento exige il ripristino del sinallagma.

« La costituzione in mora stragiudiziale ex art. 1219 c.c. interrompe la prescrizione dell'azione di garanzia per vizi ex art. 1495 c.c. »

L'argomentazione dell'ordinanza n. 19352/2026 sulla non sovrapposibilità dei rimedi è ineccepibile sotto il profilo dogmatico. Mentre la **riduzione del prezzo** incide direttamente sull'equilibrio economico del contratto, riadeguando il corrispettivo al valore effettivo della res viziata, il **risarcimento del danno** mira a riparare i pregiudizi ulteriori provocati dal difetto, quali i costi necessari alla rimozione delle cause dell'infiltrazione e la provvisoria inabitabilità dell'alloggio.

Pertanto, il cumulo tra *actio quanti minoris* ed *actio empti* risponde ad una logica di integrale riparazione del danno subito dall'acquirente incolpevole, senza determinare alcun arricchimento ingiustificato.

La distinzione ontologica tra rimedi demolitori o manutentivi del contratto e rimedi risarcitori per equivalente pecuniario costituisce un pilastro fondamentale della teoria generale del contratto, che trova nell'ordinanza n. 19352/2026 un'applicazione limpida e coerente.

4.2 — L'assenza di duplicazioni risarcitorie nella tutela dell'acquirente

La **Corte di Cassazione** nega la sussistenza di un'indebita duplicazione risarcitoria quando la **riduzione del prezzo** venga accordata per la svalutazione residua dell'immobile e l'azione risarcitoria copra le spese vive sostenute per l'eliminazione dei difetti costruttivi⁶.

I due rimedi operano in sinergia per restituire all'acquirente l'esatto equivalente economico della prestazione pattuita⁷.

Un profilo di primaria rilevanza teorica ed applicativa affrontato dall'ordinanza n. 19352/2026 concerne l'ammissibilità del cumulo tra l'azione di **riduzione del prezzo** ex art. 1492 c.c. ed la domanda di **risarcimento del danno** ex art. 1494 c.c. La società ricorrente pretendeva che la concessione della riduzione del prezzo precludesse qualsiasi ulteriore liquidazione risarcitoria, configurando una presunta duplicazione dei benefici azionati.

La **Corte di Cassazione** fa chiarezza su questo punto, precisando che la **riduzione del prezzo** mira a ripristinare la proporzione sinallagmatica tra il valore reale del bene viziato ed il corrispettivo pattuito, mentre l'azione risarcitoria copre i danni ulteriori ed autonomi subiti dal compratore, quali le spese sostenute per i lavori di ripristino, i disagi abitativi ed il mancato godimento dell'immobile. Non vi è pertanto alcuna sovrapposizione indefettibile, purché i singoli pregiudizi vengano allegati e provati in modo distinto.

05. Rilievi pratici ed indicazioni operative per la

redazione delle contestazioni e la difesa in giudizio

5.1 — Predisposizione della lettera di denuncia dei vizi e prova della ricezione

Nell'interesse dell'acquirente di un bene immobile, il legale deve redigere la lettera di contestazione e messa in mora avendo cura di descrivere analiticamente la natura ed il luogo dei vizi riscontrati⁸.

La comunicazione deve essere inviata a mezzo raccomandata A/R o PEC prima dello spirare dell'anno dalla consegna, conservando la prova dell'avvenuto perfezionamento della notifica al fine di paralizzare l'eccezione di prescrizione.

Nelle controversie di **compravendita immobiliare** aventi ad oggetto difetti di costruzione o vizi di impermeabilizzazione, il ruolo della Consulenza Tecnica d'Ufficio (**CTU**) è determinante. Il CTU nominato dal giudice è chiamato a verificare l'esistenza oggettiva dei vizi, ad accertarne le cause tecniche ed a determinare sia la misura della **riduzione del prezzo** sia l'importo dei costi necessari all'eliminazione delle difettosità.

È fondamentale che l'atto introduttivo del giudizio contenga un'adequata ed analitica allegazione di tutti i profili di nocimento patiti, consentendo al **CTU** di svolgere le indagini peritali entro il perimetro segnato dai quesiti formulati dal giudice.

L'attenzione all'articolazione delle allegazioni e delle prove documentali fin dal primo atto difensivo evita preclusioni istruttorie e assicura al cliente la massima tutela in sede di merito ed in eventuale fase di legittimità.

5.2 — Articolazione delle domande di riduzione del prezzo e risarcimento in citazione

Nel redigere l'atto di citazione, il difensore deve formulare cumulativamente ed in via autonoma la domanda estimatoria ex **art. 1492 c.c.** e la domanda di **risarcimento del danno** ex **art. 1494 c.c.**.

Occorre allegare specificamente i costi sostenuti per le riparazioni ed il minor valore residuo dell'immobile, sollecitando la nomina di un consulente tecnico d'ufficio per la relativa quantificazione peritale⁹.

Sul piano della prassi forense, l'insegnamento nomofilattico impone ai patrocinanti una rigorosa strategia di tutela sin dalla fase stragiudiziale. La formulazione della lettera di denuncia ex **art. 1495 c.c.** deve contenere una precisa contestazione dei difetti riscontrati e manifestare in modo inequivoco l'intenzione dell'acquirente di far valere la garanzia ed il diritto al risarcimento dei danni.

Inoltre, nella successiva fase giudiziale, è opportuno formulare le domande in modo chiaro ed esaustivo, richiedendo in via principale o graduata sia la **riduzione del prezzo** sia il ristoro dei danni patrimoniali subiti, supportando le pretese mediante perizie tecniche di parte per orientare la **CTU** officiosa.

06. Conclusioni ed prospettive applicative nei contratti di compravendita immobiliare

L'ordinanza n. 19352/2026 della **Corte di Cassazione** consolida un quadro di elevata tutela per l'acquirente di beni immobili affetti da vizi di costruzione.

Riconoscendo la piena efficacia interruttiva della **costituzione in mora** stragiudiziale ex **art. 2943, comma 4, c.c.** ed ammettendo la coesistenza di **riduzione del prezzo** e **risarcimento del danno**, la giurisprudenza di legittimità assicura l'effettività della garanzia edilizia ed evita irragionevoli decadenze per i diritti dei compratori.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Codice Civile, artt. 1490, 1492, 1494, 1495](#) — Garanzia per vizi della cosa venduta, azione estimatoria, risarcimento del danno e termini di decadenza e prescrizione.

[Codice Civile, artt. 1219, 2943, comma 4](#) — Costituzione in mora ed atti idonei ad interrompere la prescrizione dei diritti di credito e di garanzia.

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 11 giugno 2026, n. 19352** — Sentenza in commento: garanzia per vizi della compravendita, costituzione in mora ed interruzione della prescrizione ex art. 2943 c.c.
2. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 3 giugno 2026, n. 17743** — Giurisprudenza civile: preliminare di compravendita, allegazione del danno e risarcimento.
3. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 31 marzo 2026, n. 8011** — Giurisprudenza civile: risoluzione per inadempimento del preliminare e lucro cessante.
4. **Corte di Cassazione, Sezione Terza Civile, Ordinanza 19 gennaio 2026, n. 1126** — Giurisprudenza civile: principi legali di ermeneutica contrattuale ex artt. 1362-1371 c.c.
5. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 25 febbraio 2026, n. 4189** — Giurisprudenza civile: usucapione e limiti dell'efficacia del giudicato ex art. 2909 c.c.
6. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 26 maggio 2026, n. 16353** — Giurisprudenza civile: usucapione di beni comuni e regolamento del contraddittorio.
7. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Ordinanza 5 marzo 2026, n. 4976** — Giurisprudenza civile: errore materiale e liquidazione delle spese di lite in cassazione.

8. **Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, Sentenza 11 luglio 2019, n. 18672** — Giurisprudenza civile: Sezioni Unite sull'idoneità dell'atto stragiudiziale ad interrompere la prescrizione edilizia.
9. **Corte di Cassazione, Sezione Seconda Civile, Sentenza 24 ottobre 2005, n. 24461** — Giurisprudenza civile: requisiti dell'atto di costituzione in mora ex art. 1219 c.C.



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.