Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Vizi dell'immobile: il risarcimento prescinde dalla risoluzione

L'autonomia dell'azione ex art. 1494 c.c., la liquidazione del deprezzamento e la revoca dell'agibilità per deficit urbanistico nell'ordinanza Cass. n. 12966/2026

Federico Palumbo Diritto Civile & Obbligazioni e Contratti 14 Settembre 2026 Lettura 21 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 14 Settembre 2026: La Suprema Corte consolida l'indirizzo che riconosce l'autonomia sostanziale dell'azione di risarcimento del danno per vizi della cosa venduta, ammettendo la tutela per equivalente a fronte del deprezzamento dell'immobile privo di agibilità anche in caso di abbandono della domanda di risoluzione.

Abstract (Italiano)

Con l'ordinanza 6 maggio 2026, n. 12966, la Seconda Sezione civile della Cassazione torna a perimetrare lo statuto rimediale della compravendita immobiliare. La pronuncia chiarisce che il **risarcimento del danno per vizi dell'immobile** ex art. 1494 c.c. gode di piena autonomia rispetto alle azioni edilizie, non restando precluso dall'abbandono della domanda di risoluzione contrattuale. La Suprema Corte convalida la condanna del costruttore-venditore al risarcimento per equivalente, parametrato sia ai vizi materiali di fabbrica sia al deprezzamento commerciale del bene indotto dalla revoca del certificato di agibilità, a sua volta determinata dall'omessa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione urbanistica. La decisione valorizza la portata percipiente della consulenza tecnica d'ufficio quale strumento idoneo ad accertare difetti costruttivi e carenze volumetriche, confermando la natura di debito di valore dell'obbligazione risarcitoria, soggetta a rivalutazione e interessi legali.

Abstract (English)

With order no. 12966 of May 6, 2026, the Second Civil Section of the Italian Supreme Court addresses remedies in property sales contracts. The Court clarifies that claims for damages arising from defects under Article 1494 of the Italian Civil Code maintain full autonomy from redhibitory actions and are not hindered by the waiver of contract termination claims. The ruling upholds the seller-developer's liability for compensatory damages, covering physical construction defects and

commercial property depreciation resulting from the revocation of the occupancy certificate caused by the failure to execute mandatory primary development infrastructure. The decision reinforces the probative value of expert technical determinations in establishing building deficiencies and undersized habitable spaces, confirming that compensatory damages represent an unliquidated debt of value subject to automatic currency revaluation and compensatory statutory interest.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Autonomia del rimedio risarcitorio:** L'azione ex art. 1494 c.c. può essere coltivata in via autonoma anche quando l'acquirente rinuncia espressamente o tacitamente alla domanda di risoluzione del contratto.
- **Deprezzamento e mancata agibilità:** Il danno patrimoniale risarcibile include non solo i costi di ripristino, ma il deprezzamento commerciale del bene per revoca dell'agibilità cagionata dall'inadempimento delle convenzioni urbanistiche.
- **Valore probatorio della CTU percipiente:** Nelle controversie edilizie complesse la consulenza tecnica assume valenza percipiente ed è legittimamente disposta per accertare vizi materiali e difformità dimensionali.
- **Natura di debito di valore:** La somma dovuta per il minor valore venale dell'immobile viziato ha natura di debito di valore, comportando rivalutazione monetaria annuale e interessi legali compensativi.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di compravendita immobiliare, l'azione di risarcimento del danno proposta dall'acquirente ai sensi dell'art. 1494 c.c. gode di piena autonomia rispetto alle azioni edilizie di cui all'art. 1492 c.c. Ne consegue che l'abbandono della domanda di risoluzione del contratto non preclude la liquidazione del risarcimento per equivalente, parametrato al complessivo deprezzamento commerciale dell'immobile causato tanto da vizi costruttivi materiali quanto dalla revoca del certificato di agibilità imputabile all'omessa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell'alienante, costituendo tale credito un debito di valore assistito da rivalutazione monetaria e interessi legali.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

01. Introduzione: la pronuncia Cass. civ., Sez. II, ord. 6 maggio 2026, n. 12966

La complessa morfologia della **patologia contrattuale** nelle compravendite traslative trova una chiarificazione di peculiare rigore nell'ordinanza della Corte di **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 6 maggio 2026, n. 12966**[1]. L'arresto interviene su un crinale di persistente incertezza applicativa: la configurazione del **risarcimento del danno per vizi dell'immobile** quale rimedio pienamente autonomo rispetto alle tradizionali azioni edilizie di risoluzione o di riduzione del corrispettivo pattuito. La questione centrale attiene alla sorte della **domanda risarcitoria** spiegata ai sensi dell'art. 1494 c.c. qualora il compratore decida, nel corso del giudizio, di non insistere nella richiesta di **caducazione del vincolo** contrattuale. Si delinea così un vaglio approfondito della consistenza delle **tutele restitutorie e reintegrative** accordate al contraente fedele.

Nell'esperienza forense, la coesistenza tra anomalie meramente materiali della costruzione e criticità urbanistico-amministrative genera frequenti sovrapposizioni tra la **garanzia speciale per vizi redibitori** disciplinata dall'art. 1490 c.c. e la **generale responsabilità per inadempimento** contrattuale stabilita dall'art. 1218 c.c. Quando la carenza funzionale investe il **titolo abilitativo fondamentale** del cespite, segnatamente per effetto della **revoca del certificato di agibilità** originata dall'inadempimento della società venditrice alle obbligazioni assunte nella convenzione di lottizzazione con l'ente territoriale, il compratore subisce una consistente contrazione dell'**utilità d'uso e del valore di scambio**. Tale pregiudizio postula una risposta rimediale idonea a riequilibrare la sfera patrimoniale senza costringere necessariamente l'avente causa alla **dismissione della proprietà**.

Il Supremo Collegio ricompone le coordinate del sistema confutando la tesi difensiva dell'alienante, tesa a qualificare la liquidazione per equivalente come un'**inammissibile azione estimatoria** coltivata al di fuori delle preclusioni sancite dall'art. 1492 c.c. La pronuncia ribadisce la piena dignità concettuale del **ristoro patrimoniale differenziale**, confermando che l'obbligazione risarcitoria risponde all'esigenza di integrale reintegrazione dell'**interesse positivo del creditore**. L'indagine di legittimità dischiude un itinerario argomentativo denso di implicazioni sul piano della prova tecnica e della **determinazione del debito di valore**, che merita di essere scandagliato nei suoi passaggi cardinali.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

02. La vicenda sostanziale e l'iter processuale: vizi costruttivi e revoca dell'agibilità

2.1 — L'annullamento dell'agibilità per difetto di urbanizzazione primaria e le difformità materiali

La genesi della controversia affonda le radici nella compravendita stipulata il 28 marzo 2007, avente a oggetto un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata nel territorio del Comune di Licciana Nardi, **frazione Terra Rossa**. Il compratore versava alla società costruttrice ed alienante RE.TE. S.r.l. il complessivo **prezzo pattuito di € 184.250,00**, confidando nella piena rispondenza del bene agli **standard costruttivi ed urbanistici** di legge. Tale **affidamento negoziale** subiva una drammatica incrinatura il 21 gennaio 2009, data in cui l'amministrazione comunale notificava il **provvedimento di annullamento e revoca** delle certificazioni di abitabilità e di agibilità originariamente rilasciate sulla scorta delle asseverazioni presentate dal direttore dei lavori. La caducazione amministrativa trovava causa diretta nella mancata realizzazione, da parte della società venditrice, delle **opere di urbanizzazione primaria** previste dalla **convenzione urbanistica di lottizzazione**, nonché nell'omesso completamento degli interventi strutturali contemplati nel **capitolato d'appalto**.

Al quadro di radicale precarietà amministrativa si sommavano plurime e gravi difformità costruttive materiali. Le verifiche tecniche evidenziavano la marcata disgregazione del massetto di posa dello **scivolo carrabile** di accesso ai vani interrati, la presenza di **infiltrazioni e macchie di umidità** sui paramenti murari interni e l'errata impermeabilizzazione del camminamento e del marciapiede perimetrale esterno, da cui scaturiva una precoce **fatiscenza degli intonaci**. Sotto il profilo della sicurezza domestica, l'immobile risultava privo di corrimano nella scala di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato, nonché sprovvisto sia di parapetto sia di corrimano nella rampa di accesso al piano superiore, con palese violazione delle **regole dell'arte**. A ciò si aggiungevano difetti geometrici e di tenuta nelle centinature dei telai delle finestre esterne, che compromettevano l'**isolamento termoacustico** dell'involucro edilizio.

Un ulteriore profilo di grave difformità investiva la consistenza funzionale degli spazi interni. L'ambiente progettato e pubblicizzato dalla venditrice quale studio o camera da letto presentava un'estensione calpestabile effettiva pari ad appena **mq 7,30 di superficie**. L'inadeguatezza dimensionale rispetto ai **parametri igienico-sanitari inderogabili** ne precludeva la **permanenza abitativa**, imponendone la

formale **riqualificazione a mero ripostiglio**. L'immobile si rivelava pertanto privo dei presupposti legali per il conseguimento dell'agibilità, in attesa del completamento delle opere infrastrutturali esterne. A fronte della complessiva esposizione debitoria e del pericolo di infruttuosità della pretesa, l'avente causa promuoveva con successo una **tutela cautelare**, ottenendo la concessione di un **sequestro conservativo** sui beni della debitrice prima dell'incardinamento della fase di **cognizione piena**.

2.2 — La dialettica giudiziale: dall'abbandono della risoluzione alla quantificazione del debito di valore

Il contenzioso di merito prendeva avvio dinanzi al **Tribunale di Massa**, adito dall'acquirente con atto di citazione teso a ottenere, cumulativamente, la risoluzione contrattuale per **grave inadempimento** e la condanna della venditrice al risarcimento integrale dei danni patiti ex art. 1494 c.c. Costituitasi tardivamente, la RE.TE. S.r.l. eccepiva la decadenza e la prescrizione della garanzia redibitoria, invocando il rigetto della pretesa. All'udienza di precisazione delle conclusioni antecedente alla prima fase decisoria, la difesa dell'attore ometteva di riproporre espressamente la domanda risolutoria, insistendo unicamente sul capo risarcitorio. Il Tribunale apuano, con sentenza non definitiva, disattendeva le **eccezioni preliminari** di rito e di merito, dichiarava **implicitamente abbandonata la risoluzione** contrattuale e rimetteva la causa sul **ruolo istruttorio**. L'organo giudicante disponeva una **consulenza tecnica d'ufficio percipiente**, evidenziando che l'accertamento dei vizi costruttivi e del deficit delle qualità promesse esigeva **cognizioni specialistiche** sottratte alla comune percezione delle parti.

All'esito delle operazioni peritali, il Tribunale di Massa pronunciava la sentenza definitiva di primo grado, accogliendo integralmente la ricostruzione offerta dall'ausiliario. L'indagine tecnica quantificava nel **35% del prezzo di acquisto** la perdita di valore commerciale sofferta dall'immobile a oltre un decennio dall'atto traslativo, ascrivendola congiuntamente ai vizi di fabbrica e all'incommerciabilità discendente dalla mancata agibilità. Il valore effettivo del bene decurtato dei vizi veniva stimato in **€ 119.762,50**, con un danno a capitale pari alla differenza di **€ 64.487,50** rispetto al **corrispettivo originario**. Trattandosi di **debito di valore** scaturente da fatto illecito contrattuale, il giudice applicava la rivalutazione monetaria annuale secondo gli **indici ISTAT** e gli **interessi compensativi**, determinando il credito risarcitorio complessivo al 31 dicembre 2017 nell'importo di **€ 86.382,26**, oltre interessi legali al saldo e rifusione integrale delle **spese processuali** e di consulenza.

La **Corte d'Appello di Genova**, adita dalla società venditrice contro entrambe le pronunce di primo grado, confermava integralmente il decisum con la sentenza n. 405/2021. I giudici distrettuali

disattendevano le doglianze incentrate sulla pretesa nullità della perizia d'ufficio, rammentando che il potere officioso di disporre una consulenza tecnica percipiente rientra nella **discrezionalità del magistrato** per la verifica dei **fatti costitutivi allegati** negli atti difensivi. Veniva altresì respinta l'**eccezione di ultrapetizione**: l'atto di citazione aveva formalmente quantificato i danni in € 70.688,22 estendendoli espressamente agli esborsi per le opere di urbanizzazione e ai pregiudizi diretti e indiretti. Infondata risultava infine la tesi di una presunta **intesa transattiva stragiudiziale** per € 26.200,00, rimasta priva di qualsivoglia supporto probatorio. L'impianto della condanna superava indenne il gravame, approdando al vaglio della Corte di legittimità.

03. L'autonomia dell'azione risarcitoria rispetto alle azioni edilizie

3.1 — Il superamento della preclusione elettiva ex art. 1492 c.c.

Il fulcro concettuale del **ricorso per cassazione** promosso dalla società venditrice faceva leva sulla presunta violazione del regime di **irrevocabilità dell'opzione rimediale** contemplato dall'art. 1492 c.c. Nella prospettiva della ricorrente, l'originaria formulazione della domanda di risoluzione nell'atto di citazione avrebbe consumato irrevocabilmente il **potere di scelta dell'acquirente**, impedendogli di mutare la propria strategia difensiva mediante l'abbandono della tutela caducatoria e la richiesta di una liquidazione parametrata al **minor valore economico del cespite**. A detta della venditrice, la pronuncia di merito avrebbe surrettiziamente accordato un'**azione estimatoria**, eludendo la preclusione consumativa sancita dal secondo comma della medesima disposizione codicistica.

La Seconda Sezione civile della Cassazione, con l'ordinanza n. 12966/2026[1], disarticola siffatta impostazione sul piano processuale e sostanziale. Sotto il primo profilo, il motivo incorre in un'insuperabile declaratoria di **inammissibilità per novità della censura**, non avendo la ricorrente assolto all'**onere di specificità** prescritto per il giudizio di legittimità, avendo omesso di riprodurre gli specifici atti processuali con cui siffatta questione era stata sottoposta al vaglio della Corte territoriale. Sotto il profilo sostanziale, la Corte evidenzia come la decisione gravata non avesse affatto liquidato una **riduzione del prezzo**, bensì accolto l'autonoma domanda di risarcimento del danno per equivalente fondata sull'art. 1494 c.c.

La portata sistematica dell'arresto risiede nella netta separazione tra il regime delle **azioni edilizie in senso stretto** e la tutela risarcitoria generale per equivalente. Il vincolo di irrevocabilità scolpito dall'art. 1492, comma 2, c.c. opera esclusivamente nell'ambito del **rapporto alternativo tra risoluzione e riduzione**. L'effetto preclusivo dell'elettio non paralizza affatto la **generale tutela risarcitoria**, la quale, come affermato dalla **giurisprudenza di legittimità** con l'ordinanza n. 4307/2018[2], può essere esperita per il ristoro del pregiudizio patrimoniale sofferto dall'acquirente anche in via autonoma rispetto alla **risoluzione del vincolo negoziale**, segnatamente nell'ipotesi in cui l'immobile risulti privo delle **prescritte condizioni di agibilità**.

3.2 — Cumulo e alternatività dei rimedi nella vendita

L'ordinanza n. 12966/2026 dà continuità a un orientamento nomofilattico consolidato, ribadendo che l'azione risarcitoria azionata dal compratore ex art. 1494 c.c. si fonda sull'**inadempimento colpevole dell'alienante**, consistente nell'omissione della **diligenza professionale** doverosa per scongiurare la presenza di vizi nella cosa trasferita. Tale tutela si rende esperibile tanto **in via alternativa** rispetto alle tutele caducatorie ed estimatorie, quanto **in via cumulativa**. Sul piano sistematico, come puntualizzato dall'ordinanza n. 31297/2024[3], la **garanzia per vizi** si caratterizza per una spiccata specialità che pone a carico del compratore l'**onere della prova** sui difetti materiali ex art. 2697 c.c., lasciando all'alienante la **dimostrazione liberatoria** dell'incolpevole ignoranza per andare esente da risarcimento.

Il perimetro del pregiudizio risarcibile assume una connotazione marcatamente polimorfa e onnicomprensiva. Come precisato dai giudici di legittimità nell'ordinanza n. 16615/2019[4], l'obbligazione risarcitoria derivante dai vizi e dalle difformità della cosa venduta non soggiace al principio nominalistico, bensì integra un autentico **debito di valore** che copre l'intero **pregiudizio economico patito** dall'acquirente ed è assistito dalla **rivalutazione monetaria**. In tale cornice, come chiarito dai precedenti nomofilattici richiamati nell'ordinanza n. 12966/2026, il risarcimento include non solo i costi di ripristino materiale, ma anche il **deprezzamento commerciale del cespite**, la mancata o limitata **utilizzabilità degli ambienti interni** e la perdita di favorevoli **occasioni di mercato**.

Ne discende che l'acquirente, pur mantenendo la titolarità dell'immobile affetto da patologie edilizie o urbanistiche, ha diritto a essere collocato nella medesima situazione economica in cui si sarebbe trovato se l'alienante avesse esattamente adempiuto le proprie **obbligazioni contrattuali**. La liquidazione del minor valore venale mediante comparazione tra il prezzo corrisposto e la reale stima di mercato costituisce un'applicazione ortodossa del **principio di causalità giuridica** sancito dall'art.

1223 c.c., conferendo alla tutela risarcitoria una funzione di garanzia dell'**equilibrio contrattuale** pattuito.

Sentenza / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Cass. civ., Sez. II, ord. 6 maggio 2026, n. 12966	Conforme	L'azione risarcitoria ex art. 1494 c.c. prescinde dalla risoluzione e copre il deprezzamento e il deficit da agibilità revocata.
Cass. civ., Sez. II, ord. 22 febbraio 2018, n. 4307	Conforme	Autonomia della pretesa risarcitoria per mancato rilascio dell'agibilità rispetto all'azione di risoluzione contrattuale.
Cass. civ., Sez. II, ord. 6 dicembre 2024, n. 31297	Conforme	Specialità delle azioni edilizie, onere della prova dei vizi a carico del compratore ex art. 2697 c.c. e colpa ex art. 1494 c.c.
Cass. civ., Sez. II, ord. 20 giugno 2019, n. 16615	Conforme	Natura di debito di valore del risarcimento da vizi della compravendita e riconoscimento della rivalutazione monetaria.
Cass. civ., Sez. II, ord. 7 luglio 2025, n. 18499	Conforme	Limiti della garanzia per vizi: esclusione della tutela risarcitoria in ipotesi di difformità e vizi facilmente riconoscibili ex art. 1491 c.c.
Cass. civ., Sez. II, ord. 10 maggio 2024, n. 12809	Conforme	La disponibilità unilaterale non accettata ad eliminare i vizi non muta il termine prescrizionale annuale ex art. 1495 c.c.
Cass. civ., Sez. II, sent. 6 giugno 2014, n. 12802	Conforme	Risarcibilità del danno da mancata abitabilità parametrato alla diminuzione del valore venale del cespite compravenduto.
Cass. civ., Sez. I, ord. 24 settembre 2019, n. 23721	Conforme	La riconoscibilità dei vizi ex art. 1491 c.c. costituisce accertamento di fatto rimesso all'apprezzamento del giudice di merito.
Trib. Roma, Sez. X civ., sent. 17 aprile 2026, n. 6005	Conforme	Il risarcimento per difformità edilizie include sia i costi di regolarizzazione sia il minor valore venale non sanabile.

Sentenza / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Trib. Firenze, Sez. III civ., sent. 29 dicembre 2025, n. 4288	**Conforme**	Colpa del venditore professionale, stima equitativa del minor valore e natura risarcitoria assistita da rivalutazione monetaria.

3.3 — Integrazione del rimedio risarcitorio e tutela contrattuale nella vendita immobiliare

L'articolazione della **tutela contrattuale nelle alienazioni immobiliari** rivela una progressiva convergenza tra le **garanzie speciali della vendita** e il **regime ordinario dell'inadempimento** delle obbligazioni. Quando l'alienante consegna un cespite gravato da difetti costruttivi o privo delle qualità pattuite, la **sfera giuridica del compratore** non resta vincolata all'alternativa secca tra la caducazione retroattiva del negozio e la mera riduzione del corrispettivo. L'autonomia dell'art. 1494 c.c. assolve a una **funzione equilibratrice del sinallagma**, operando a presidio della conservazione del cespite nel patrimonio dell'acquirente purché i vizi non fossero facilmente riconoscibili al momento della stipula, posto che, come ribadito dall'ordinanza n. 18499/2025[5], l'apparenza delle difformità esclude l'operatività della **garanzia legale di conformità** ex art. 1491 c.c.

La valorizzazione del rimedio risarcitorio si coordina inoltre con la rigorosa disciplina dei **termini di decadenza e prescrizione** sanciti dall'art. 1495 c.c. Se in tema di impegno del venditore a eliminare i vizi l'accordo novativo genera un'**obbligazione di facere** con **prescrizione ordinaria decennale**, l'ordinanza n. 12809/2024[6] ha precisato che la mera disponibilità unilaterale non accettata dall'acquirente non muta il **termine breve annuale** della garanzia edilizia, imponendo al compratore la tempestiva attivazione giudiziale a pena di estinzione del diritto.

Nella fattispecie scrutinata dall'ordinanza n. 12966/2026, la tempestività delle azioni promosse ha consentito di salvaguardare integralmente l'**interesse primario all'abitazione**, riversando sul contraente inadempiente l'onere economico del deprezzamento commerciale e dei **costi infrastrutturali omessi**. Si perviene così a un **assetto rimediale duttile ed efficace**, nel quale la stabilità degli acquisti immobiliari non è perseguita a scapito dell'acquirente incolpevole, neutralizzando le **asimmetrie informative e contrattuali** mediante la condanna dell'operatore professionale al **risarcimento del danno per equivalente**.

> « L'azione di risarcimento del danno per equivalente vive di autonomia ontologica rispetto ai rimedi edilizi: la permanenza del bene nel patrimonio dell'acquirente non consuma la tutela economica, ma impone la restaurazione del valore sinallagmatico pattuito. »

04. Rilevanza urbanistica dell'agibilità e tutela risarcitoria per equivalente

Nell'architettura del diritto immobiliare moderno, il **certificato di agibilità** — oggi trasfuso nella segnalazione certificata ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 — non costituisce una mera appendice burocratica o un adempimento formale di natura amministrativa. Esso rappresenta la sintesi giuridica dell'attitudine del cespite ad assolvere alla propria indefettibile **funzione economico-sociale**, attestando la sussistenza delle **condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico** dei manufatti e degli impianti. L'obbligo traslativo gravante sul venditore ai sensi dell'art. 1477, comma 3, c.c. postula la **consegna dei titoli e dei documenti** relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta, configurando la disponibilità dell'agibilità quale **elemento strutturale della prestazione** dovuta.

La vicenda decisa dall'ordinanza n. 12966/2026 illumina il riflesso privatistico dell'inadempimento delle convenzioni urbanistiche. L'omessa esecuzione delle **opere di urbanizzazione primaria** — assi viari, reti fognarie, allacci idrici ed elettrici, pubblica illuminazione — pattuite dal lottizzante con il Comune non resta confinata al rapporto tra privato ed ente pubblico. Quando l'ente municipale accerta il mancato completamento di tali infrastrutture e provvede alla **revoca in autotutela dell'agibilità** precedentemente rilasciata su asseverazione infedele, si verifica un'interruzione diretta della **fruibilità giuridica del bene**. Il deficit infrastrutturale convenzionato integra un **grave inadempimento contrattuale** dell'alienante, incidendo in radice sulla **commerciabilità dell'immobile** e alterando in modo permanente l'**equilibrio delle prestazioni sinallagmatiche**.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito, sin dalla fondamentale sentenza n. 12802/2014[7], che il danno risarcibile per la mancanza o la revoca del certificato di abitabilità deve essere parametrato alla

diminuzione del valore venale del bene compravenduto, tenendo conto degli esborsi necessari alla **sanatoria amministrativa** o della perdita secca di valore d'uso e di scambio sul mercato. Tale approdo si pone in piena continuità con le coordinate delineate in tema di preliminare con consegna anticipata e difformità edilizie, ove la presenza di insanabili **patologie urbanistiche** comprime gravemente le facoltà dispositive del promissario acquirente, giustificando la piena **tutela risarcitoria** per il pregiudizio patito nell'equilibrio contrattuale.

Correttamente, pertanto, i giudici di merito genovesi hanno ricompreso nell'oggetto della **condanna risarcitoria per equivalente** tanto il deprezzamento economico derivante dalle imperfezioni fisiche di fabbrica, quanto la perdita di valore discendente dalla provvisoria o definitiva **incommerciabilità giuridica** dell'immobile. Non si versa in un'ipotesi di danno punitivo, bensì nella fedele reintegrazione per equivalente del **minor valore del bene consegnato** rispetto a quello promesso in vendita, esattamente stimato dal consulente d'ufficio nel 35% del prezzo contrattuale.

05. Il regime probatorio: CTU percipiente e onere della prova liberatoria

5.1 — La consulenza tecnica d'ufficio quale fonte autonoma di prova

Il secondo e il terzo motivo del ricorso per cassazione investivano i **poteri istruttori officiosi** del giudice del merito, denunciando una presunta violazione degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c. Sosteneva la ricorrente che l'organo giudicante, ammettendo ed estendendo la **consulenza tecnica d'ufficio**, avrebbe illegittimamente supplito al mancato assolvimento dell'onere probatorio gravante sull'attore, il quale, omettendo di riproporre l'istanza peritale in sede di precisazione delle conclusioni, vi avrebbe implicitamente rinunziato. Si lamentava altresì che il supplemento di perizia avesse travalicato il thema decidendum, estendendo l'indagine a elementi estranei alle azioni edilizie tipiche, quali la consistenza delle opere di urbanizzazione e la **destinazione funzionale del vano** adibito a studio.

La Seconda Sezione civile disattende integralmente le doglianze congiunte, richiamando il consolidato principio di diritto che governa la **consulenza tecnica percipiente**. Costituisce ormai ius receptum l'affermazione secondo cui il giudice civile può affidare all'ausiliario non soltanto l'incarico di valutare fatti già accertati (**consulenza deducente**), bensì il compito di **accertare direttamente i fatti stessi** quando la loro individuazione postuli specifiche **cognizioni tecniche settoriali** (**consulenza tecnica**

percipiente). In tale evenienza, è necessario e sufficiente che la parte abbia tempestivamente allegato i **fatti costitutivi della pretesa risarcitoria**, rientrando nell'apprezzamento di merito del magistrato accertare se le anomalie fossero occulte ovvero facilmente riconoscibili, valutazione di fatto sottratta al sindacato di legittimità come statuito da Cass. civ. n. 23721/2019[8], e disporre le **indagini peritali necessarie** alla verifica materiale dell'inadempimento.

L'ordinanza n. 12966/2026 puntualizza che l'estensione del quesito peritale — volta a verificare la **regolarità urbanistica**, l'incidenza della revoca dell'agibilità e l'illegittimità dimensionale del locale di **mq 7,30 di superficie** — risultava pienamente coerente con l'oggetto della domanda risarcitoria introdotta in citazione. L'accertamento della non conformità dei vani interni rispetto agli **standard minimi di abitabilità** non costituisce un fatto nuovo, ma l'estrinsecazione tecnica del **difetto di qualità promesse** ex art. 1497 c.c. Senza contare che, come rilevato dalla Corte d'Appello, la difesa della società alienante non aveva sollevato alcuna tempestiva opposizione in prime cure all'ordinanza dispositiva del supplemento d'indagine.

5.2 — La presunzione di colpa del venditore e il debito di valore

Un profilo dogmatico di primario rilievo attiene al **regime soggettivo dell'imputazione** della responsabilità nell'azione disciplinata dall'art. 1494, comma 1, c.c. La norma codicistica edifica un modello di responsabilità contrattuale assistito da una **presunzione legale di colpa** a carico della parte alienante, superabile unicamente attraverso la rigorosa **dimostrazione liberatoria** di aver ignorato i vizi senza colpa, nonostante l'impiego della diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata. Nel caso del **costruttore-venditore professionale**, siffatto onere probatorio assume contorni di estrema gravosità: la società RE.TE. S.r.l. non poteva utilmente eccepire l'**incolpevole ignoranza** di difformità costruttive e dell'inadempimento agli obblighi di urbanizzazione primaria da essa stessa formalmente assunti con la convenzione comunale.

Accertata la **colpa contrattuale dell'alienante**, l'obbligazione risarcitoria per equivalente si sottrae al principio nominalistico proprio dei debiti di valuta, configurandosi quale autentico **debito di valore**, principio cardine già ribadito nell'ordinanza n. 16615/2019. Come confermato dalla giurisprudenza di merito con la sentenza del Tribunale di Roma n. 6005/2026[9] e del Tribunale di Firenze n. 4288/2025[10], il credito vantato dall'acquirente per la **perdita di valore commerciale** e per le spese di regolarizzazione tecnica mira a reintegrare il patrimonio leso nella sua effettiva consistenza temporale, esigendo la costante **attualizzazione monetaria** al momento della liquidazione giudiziale definitiva.

Pienamente ortodossa appare pertanto la **tecnica di liquidazione applicata** dal Tribunale di Massa e validata dalla Corte di legittimità. Quantificato il danno capitale in **€ 64.487,50** (corrispondente alla quota del 35% del prezzo contrattuale di acquisto di € 184.250,00), il giudice di prime cure ha proceduto alla **rivalutazione monetaria anno per anno**, riconoscendo contestualmente gli **interessi legali compensativi** per il mancato tempestivo godimento dell'equivalente pecuniario. La quantificazione finale in **€ 86.382,26** al 31 dicembre 2017 — maggiorata degli ulteriori interessi legali maturati e maturandi fino al saldo effettivo — riflette la **natura dinamica del risarcimento** per equivalente, che non può essere eroso dal mero decorso della durata del processo.

06. Rilievi critici e prospettive sistematiche

6.1 — La linea di faglia tra risarcimento per equivalente e azione estimatoria

L'approdo ermeneutico consacrato nell'ordinanza n. 12966/2026[1] merita un attento vaglio critico in ordine alla linea di faglia dogmatica che separa il **risarcimento per equivalente commisurato al deprezzamento** dall'**azione estimatoria** (o *quanti minoris*) prevista dall'art. 1492 c.c. Sotto il profilo prettamente aritmetico, i due rimedi appaiono talora sovrapponibili: in entrambe le fattispecie la **condanna pecuniaria** si modella sul differenziale tra il **corrispettivo pattuito** per una res immune da vizi e il **valore reale dell'immobile** affetto da carenze qualitative. La convergenza del **risultato economico** non deve però offuscare la profonda **eterogeneità strutturale** dei due istituti.

L'azione di **riduzione del prezzo** si colloca nell'alveo della **garanzia oggettiva per vizi**, operando a prescindere da qualsivoglia **coefficiente psicologico di colpa** in capo all'alienante: il suo fondamento riposa nell'esigenza di riallineare il **sinallagma genetico e funzionale** al valore effettivo del cespite trasferito. Al contrario, l'azione di **risarcimento del danno** ex art. 1494 c.c. costituisce una tipica **azione di responsabilità contrattuale** per inadempimento, incardinata sull'elemento soggettivo della colpa dell'alienante, ancorché presunta dalla legge. Qualora la parte venditrice riesca a vincere la presunzione fornendo la rigorosa **prova liberatoria dell'incolpevole ignoranza**, la domanda risarcitoria deve essere respinta, laddove l'azione estimatoria conserverebbe intatta la propria vitalità.

La distinzione assume ricadute applicative determinanti per la prassi del **contenzioso immobiliare**. Consentire all'acquirente che abbia abbandonato la domanda di risoluzione di conseguire la medesima

utilità economica della riduzione del prezzo sotto le vesti del **risarcimento del danno per equivalente** presuppone che il **contraddittorio processuale** sia stato ritualmente esteso all'accertamento della colpa e all'onere probatorio liberatorio. Nel caso esaminato dalla Cassazione, la qualifica professionale della RE.TE. S.r.l. quale **costruttrice e lottizzante** ha reso inattaccabile la sussistenza della **colpa grave**, blindando la **condanna risarcitoria per equivalente** dalle eccezioni fondate sull'**irrevocabilità dell'opzione rimediale** ex art. 1492, comma 2, c.c.

6.2 — Il confine tra vizi redibitori ed aliud pro alio nelle patologie urbanistiche

Un secondo nodo ermeneutico di spiccata complessità attiene alla linea di demarcazione tra le fattispecie di **vizio redibitorio** o **difetto delle qualità promesse** (artt. 1490 e 1497 c.c.) e l'istituto di matrice pretoria della **vendita di aliud pro alio**. Si verte in tema di *aliud pro alio* quando la cosa consegnata appartiene a un genere del tutto differente da quello pattuito, ovvero risulta priva dei requisiti indispensabili per assolvere alla **destinazione economico-sociale sua propria**. Nelle alienazioni di complessi residenziali, la totale mancanza o **revoca dell'agibilità per omessa urbanizzazione** primaria lambisce tale confine, rischiando di degradare l'immobile a **manufatto commercialmente inservibile**.

La qualificazione giuridica riflette conseguenze di straordinaria portata sul **piano processuale e temporale**. La vendita di *aliud pro alio* affranca il compratore dai rigorosi **termini decadenziali di otto giorni** per la denuncia e dal **termine prescrizionale annuale** fissati dall'art. 1495 c.c., assoggettando l'azione contrattuale alla **prescrizione ordinaria decennale** ex art. 2946 c.c. e ai canoni generali dell'**inadempimento contrattuale** sanciti dall'art. 1453 c.c. Nella controversia in commento, l'inquadramento operato nell'alveo della **garanzia speciale per vizi** non ha pregiudicato le ragioni dell'attore — stante la tempestività delle contestazioni e il sequestro conservativo —, ma testimonia la prudenza nomofilattica nel circoscrivere l'*aliud pro alio* alle sole ipotesi di **insanabilità assoluta ed irreversibile** dei titoli edilizi.

In questa prospettiva, l'**azione risarcitoria per equivalente** disciplinata dall'art. 1494 c.c. si rivela uno strumento di straordinaria **duttilità operativa**. Essa consente al magistrato di accordare una **tutela patrimoniale piena ed effettiva** commisurata al reale pregiudizio economico sofferto dall'acquirente, senza costringere le parti a sterili irrigidimenti dogmatici tra vizio materiale ed estinzione del rapporto, assicurando la corretta allocazione del **rischio economico dell'inadempimento** in capo all'**operatore professionale inadempiente**.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

07. Conclusioni: la stabilità dell'acquisto e l'effettività della tutela patrimoniale

L'ordinanza della Corte di Cassazione n. 12966/2026 offre un **approdo giurisprudenziale** di pregevole linearità sistematica per il contenzioso sulle compravendite immobiliari. La riaffermazione dell'autonomia sostanziale e processuale della domanda di ristoro patrimoniale fuga ogni residua **tentazione formalistica**: il **risarcimento del danno per vizi dell'immobile** non vive come mero accessorio della caducazione del contratto, ma opera quale rimedio elettivo di reintegrazione dell'interesse contrattuale positivo. L'acquirente che scelga di trattenere l'immobile non è privato della tutela giurisdizionale, potendo pretendere il risarcimento integrale commisurato sia alle spese di ripristino sia al minor valore venale cagionato dal difetto di agibilità.

La valorizzazione della **consulenza tecnica percipiente** e la qualificazione dell'obbligazione risarcitoria quale debito di valore completano un quadro di rigorosa tutela della **parte debole del rapporto** di compravendita. Imponendo all'alienante professionale di sopportare le conseguenze del mancato assolvimento degli obblighi urbanistici convenzionati, la giurisprudenza di legittimità assicura l'effettività della garanzia, confermando che l'equilibrio economico traslativo non può prescindere dalla **piena conformità materiale e amministrativa** del cespite compravenduto.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Codice Civile, artt. 1490, 1492, 1494, 1495, 1497 — Garanzia per vizi della cosa venduta, rimedi edilizi, risarcimento del danno e termini decadenziali e prescrizionali

Codice Civile, artt. 1477 e 1453 — Consegna dei titoli di proprietà e di uso del cespite compravenduto e risoluzione per inadempimento contrattuale

Codice Civile, artt. 1218, 1223, 1226, 1227 — Criteri generali di responsabilità contrattuale, nesso di causalità e quantificazione del danno per equivalente

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 24 e 25 — Testo Unico Edilizia: segnalazione certificata di agibilità e condizioni igienico-sanitarie degli immobili

Codice di Procedura Civile, artt. 61, 112, 115, 116, 191 ss. — Poteri istruttori del giudice civile, principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato e CTU percipiente

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 6 maggio 2026, n. 12966** — L'azione risarcitoria ex art. 1494 c.c. è autonoma rispetto alle azioni edilizie e prescinde dalla risoluzione contrattuale, coprendo il deprezzamento economico e la revoca dell'agibilità per inadempimento urbanistico.
2. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 22 febbraio 2018, n. 4307** — Autonomia dell'azione risarcitoria per mancanza del certificato di agibilità rispetto alla domanda di risoluzione del contratto, a tutela del pregiudizio patrimoniale sofferto.
3. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 6 dicembre 2024, n. 31297** — Specialità della garanzia per vizi della vendita, riparto dell'onere della prova a carico del compratore ex art. 2697 c.c. ed esperibilità dell'azione di risarcimento del danno.
4. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 20 giugno 2019, n. 16615** — Natura di debito di valore del credito risarcitorio derivante dai vizi della cosa compravenduta e spettanza della rivalutazione monetaria per la reintegrazione patrimoniale.
5. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 7 luglio 2025, n. 18499** — Limiti operativi della garanzia nella compravendita immobiliare ed esclusione della tutela risarcitoria in presenza di vizi e difformità facilmente riconoscibili ex art. 1491 c.c.
6. **Cassazione civile, Sez. II, ordinanza 10 maggio 2024, n. 12809** — La mera disponibilità unilaterale all'eliminazione dei vizi non accettata dal compratore non produce effetto novativo e non modifica il termine di prescrizione annuale ex art. 1495 c.c.
7. **Cassazione civile, Sez. II, sentenza 6 giugno 2014, n. 12802** — Risarcimento del danno per mancato rilascio del certificato di abitabilità commisurato al minor valore economico del bene compravenduto.
8. **Cassazione civile, Sez. I, ordinanza 24 settembre 2019, n. 23721** — L'accertamento dell'apparenza e della riconoscibilità dei vizi ex art. 1491 c.c. costituisce apprezzamento di fatto incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato.

9. **Tribunale di Roma, Sez. X civ., sentenza 17 aprile 2026, n. 6005** — Liquidazione del danno ex art. 1494 c.c. comprensivo delle spese tecniche per la sanatoria urbanistica e del residuo deprezzamento commerciale dell'immobile.

10. **Tribunale di Firenze, Sez. III civ., sentenza 29 dicembre 2025, n. 4288** — Responsabilità contrattuale del venditore professionale per vizi dell'immobile compravenduto, stima del danno e rivalutazione monetaria quale credito di valore.

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.