Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Impegno a eliminare i vizi e prescrizione decennale nella vendita

La Seconda Sezione Civile della Cassazione (ordinanza n. 15232/2026) sull'autonoma obbligazione di facere del venditore e il termine ordinario decennale

Federico Palumbo Diritto Civile & Obbligazioni e Contratti 28 Agosto 2026 Lettura 13 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 28 Agosto 2026: La Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione, con l'ordinanza 20 maggio 2026, n. 15232, consolida l'insegnamento nomofilattico per cui l'impegno del venditore a eliminare i vizi della cosa venduta genera un'autonoma obbligazione di facere soggetta alla prescrizione ordinaria decennale ex art. 2946 c.c., pur mantenendo le azioni edilizie ordinarie vincolate al termine annuale ex art. 1495 c.c.

Abstract (Italiano)

Il presente lavoro commenta la decisione della **Corte Suprema di Cassazione, Sez. II Civile, ordinanza 20 maggio 2026, n. 15232**, in tema di **impegno a eliminare i vizi e prescrizione** decennale nel contratto di compravendita immobiliare. Il Collegio di legittimità riafferma che l'assunzione da parte dell'alienante dell'obbligo di provvedere a proprie spese all'eliminazione delle difformità, accettata anche per fatti concludenti dal compratore, dà vita a una **nuova e autonoma obbligazione di facere** che non estingue per novazione oggettiva la garanzia legale originaria ex art. 1490 c.c., bensì ad essa si affianca. Ne deriva che, mentre le azioni edilizie tipiche di risoluzione (*actio redhibitoria*) e riduzione del prezzo (*actio quanti minoris*) restano soggette alla prescrizione breve annuale di cui all'art. 1495 c.c., l'azione contrattuale di esatto adempimento o di risarcimento del danno derivante dall'inadempimento del nuovo impegno soggiace al termine ordinario decennale ex art. 2946 c.c., senza violare il divieto dei patti modificativi della prescrizione stabilito dall'art. 2936 c.c.

Abstract (English)

This paper examines the judgment of the Italian Supreme Court of Cassation, Second Civil Chamber, order of 20 May 2026, no. 15232, concerning the seller's commitment to cure defects and the ten-year statute of limitations in real estate sales contracts. The Supreme Court confirms that

the seller's assumption of an obligation to remove property defects at its own expense, when accepted even implicitly through factual conduct by the purchaser, creates an independent obligation of positive performance (facere) that does not extinguish the statutory warranty under Article 1490 of the Italian Civil Code through novation, but rather coexists alongside it. Consequently, while standard curatorial actions for price reduction and contract rescission remain bound by the one-year limitation period under Article 1495, claims for specific performance and contractual damages arising from the breached repair covenant are governed by the ten-year general limitation period under Article 2946, in full harmony with the prohibition against private modification of statutory limitation rules under Article 2936.

Punti Chiave della Decisione

- **Autonomia dell'obbligazione di ripristino:** L'impegno assunto dal venditore di eliminare i vizi del bene a proprie spese integra una fonte autonoma di obbligazione di *facere* negoziale, distinta dalla garanzia legale ex art. 1490 c.c.
- **Prescrizione decennale ordinaria:** L'azione risarcitoria e la domanda di esatto adempimento fondate sull'inadempimento dell'obbligo di riparazione ricadono nel termine ordinario di dieci anni ex art. 2946 c.c.
- **Doppio binario rimediale:** Le azioni edilizie tipiche (risoluzione e riduzione del prezzo) mantengono la prescrizione annuale ex art. 1495 c.c., operando l'impegno riparatorio come mero atto interruttivo del decorso.
- **Compatibilità con l'art. 2936 c.c.:** L'applicazione del termine decennale non costituisce una deroga convenzionale alla prescrizione delle azioni edilizie, bensì la disciplina propria del nuovo titolo obbligatorio.
- **Onere probatorio e qualificazione:** Spetta al compratore allegare l'obbligazione e l'inadempimento, mentre compete al venditore l'onere di provare l'esatto adempimento della prestazione riparatoria ex art. 1218 c.c.

Massima Redazionale (Cassazione Civile, Sez. II, ord. n. 15232/2026)

In tema di garanzia per i vizi della cosa venduta di cui all'art. 1490 c.c., qualora il venditore si impegni ad eliminare i vizi e l'impegno sia accettato dal compratore, sorge un'autonoma obbligazione di facere che, ove non estingua per novazione la garanzia originaria, a questa si affianca, rimanendo ad essa esterna e, quindi, non alterandone la disciplina. Ne consegue che, in

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

tale ipotesi, anche considerato il divieto dei patti modificativi della prescrizione, sancito dall'art. 2936 c.c., l'originario diritto del compratore alla riduzione del prezzo ed alla risoluzione del contratto resta soggetto alla prescrizione annuale, di cui all'art. 1495 c.c., mentre l'ulteriore suo diritto all'eliminazione dei vizi ricade nella prescrizione ordinaria decennale. L'accettazione dell'impegno da parte del compratore può desumersi anche per fatti concludenti, alla luce del canone di buona fede contrattuale ex art. 1366 c.c., gravando sul venditore l'onere di provare l'esatto adempimento della prestazione di ripristino dedotta in obbligazione ai sensi dell'art. 1218 c.c.

01. Introduzione: la pronuncia Cass. civ. n. 15232/2026

Quale valore giuridico ed **efficacia vincolante** spiega nell'economia del contratto di compravendita la dichiarazione con cui il venditore riconosca i difetti materiali della cosa alienata e si impegni formalmente o tacitamente a porvi rimedio? La questione concernente l'**impegno a eliminare i vizi e prescrizione** dei relativi rimedi, snodo nevralgico della disciplina dei **contratti sinallagmatici** e dell'affidamento delle parti contraenti, è stata risolta in termini inequivoci dalla **Corte di Cassazione Civile, Sez. II, con l'ordinanza 20 maggio 2026, n. 15232**[1]. Il Collegio di legittimità ha confermato che l'impegno all'eliminazione dei vizi fa sorgere un'**autonoma obbligazione di fare**, soggetta al termine di **prescrizione ordinaria decennale** ex art. 2946 c.c., sottraendo la tutela risarcitoria dell'acquirente al termine breve annuale di cui all'art. 1495 c.c.

La controversia ha preso le mosse dalla **compravendita immobiliare** di alcune unità abitative site nel comune di Siena, affette da consistenti difetti costruttivi nelle murature e nelle parti comuni dell'edificio condominiale. A seguito della tempestiva segnalazione dei vizi da parte degli acquirenti, tra questi ultimi e la società costruttrice alienante era intercorso uno scambio di missive protrattosi tra il novembre 2009 e l'autunno del 2010. Dalla corrispondenza emergeva la **disponibilità della venditrice** ad assumere a proprio totale carico gli oneri economici di eliminazione dei vizi, confermata dall'esecuzione di congiunti **sopralluoghi tecnici** sul cantiere alla presenza delle parti e dei rispettivi periti. Tuttavia, a fronte del persistente inadempimento della società, i proprietari promuovevano accertamento tecnico preventivo, quantificando i costi di

risanamento in oltre 286.000 euro, e successivamente incardinavano il **giudizio di merito** per conseguire il risarcimento del danno emergente.

Il Tribunale di prime cure aveva respinto la domanda ritenendo maturate le prescrizioni delle **ordinarie azioni edilizie** di garanzia. Al contrario, la Corte d'Appello di Firenze, in totale riforma della prima decisione, riconosceva che la pretesa attorea non trovava titolo nell'ordinaria garanzia di cui all'art. 1494 c.c., bensì nell'**autonoma obbligazione assunta** dalla venditrice e accettata per fatti concludenti dai condòmini, accogliendo integralmente la domanda risarcitoria. La Suprema Corte, respingendo il ricorso dell'alienante, ha riaffermato la piena validità dogmatica dei principi sanciti dalla **Corte di Cassazione, Sez. Unite Civili, sentenza 13 novembre 2012, n. 19702**[2], consolidando un presidio ermeneutico fondamentale per la tutela della stabilità negoziale e degli acquirenti immobiliari.

L'aspetto di massimo interesse della decisione risiede nell'aver ribadito che la promessa di ripristino non si riduce a una mera parentesi fattuale o a un atto di cortesia privo di rilievo obbligatorio, ma costituisce una vera e propria **fonte autonoma di obbligazione** ai sensi dell'art. 1173 c.c. Tale configurazione consente di salvaguardare la cooperazione tra le parti contrattuali e garantisce che il tempo impiegato per tentare una composizione bonaria non si trasformi in una trappola procedurale per il compratore.

02. Struttura della garanzia edilizia e natura dell'impegno eliminatorio

2.1 — La soggezione del venditore nelle azioni redibitoria ed estimatoria

La corretta comprensione della fattispecie richiede una preliminare ricognizione della struttura della **garanzia per vizi** disciplinata dagli artt. 1490 e seguenti del codice civile. Come evidenziato dalla dottrina e confermato dalla nomofilachia nelle sentenze delle Sezioni Unite[2] e della **Corte di Cassazione, Sez. Unite Civili, sentenza 21 giugno 2005, n. 13294**[3], la garanzia legale non pone il venditore in una posizione di **debito in senso tecnico** avente ad oggetto una prestazione di fare, bensì in una tipica **situazione di soggezione** rispetto ai poteri formativi attribuiti al

compratore. Quest'ultimo, attraverso l'esperimento dell'azione redibitoria o dell'azione estimatoria ex art. 1492 c.c., determina la modificazione o la caducazione del vincolo contrattuale che opera *ope iudicis* nella sfera giuridica dell'alienante.

Nel sistema generale della compravendita codicistica non è contemplato un rimedio generale di **esatto adempimento** che consenta al compratore di esigere la riparazione materiale del bene a spese dell'alienante, a differenza di quanto previsto nella vendita di beni di consumo o nella speciale garanzia di buon funzionamento ex art. 1512 c.c. Le obbligazioni scaturenti dalla garanzia hanno ad oggetto unicamente il dare o il restituire il corrispettivo e le spese sostenute, oltre al **risarcimento per equivalente** ex art. 1494 c.c. Proprio per tale ragione il legislatore ha introdotto il rigoroso termine di **prescrizione annuale** ex art. 1495 c.c., volto ad assicurare la tempestiva stabilità degli scambi commerciali ed evitare che il venditore rimanga indefinitamente esposto ad azioni caducatorie.

L'acquirente che intenda avvalersi della garanzia legale deve dunque sottostare a un duplice onere temporale: la denuncia entro otto giorni dalla scoperta e l'esercizio dell'azione entro l'anno dalla consegna. Qualora tali termini decorrano infruttuosamente, il compratore perde definitivamente il diritto di chiedere la risoluzione o la riduzione del prezzo. Tuttavia, tale rigida preclusione opera esclusivamente sul terreno delle azioni edilizie tipiche e non paralizza le pretese fondate su accordi negoziali sopravvenuti.

2.2 — La nascita dell'autonoma obbligazione di facere e il consenso per fatti concludenti

Qualora il venditore, a fronte delle contestazioni ricevute, assuma l'impegno di procedere direttamente alla riparazione dei difetti, il rapporto contrattuale subisce una **significativa evoluzione negoziale**. La manifestazione di disponibilità ad eseguire le opere di ripristino non costituisce una mera modalità esecutiva dell'originaria garanzia, ma concreta una nuova proposta contrattuale che, se accettata dal compratore, perfeziona un accordo negoziale fonte di una **autonoma obbligazione di facere**, come ribadito dalla **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, sentenza 6 giugno 2017, n. 14005**[4]. Tale intesa non richiede forme sacramentali scritte, potendosi desumere per **fatti concludenti** ai sensi degli artt. 1326 e 1366 c.c.

Nell'ordinanza n. 15232 del 2026[1], la Cassazione ha ritenuto ineccepibile il ragionamento dei giudici di merito che hanno ravvisato il **consenso tacito** degli acquirenti nell'aver consentito l'accesso agli immobili e partecipato a plurimi sopralluoghi congiunti. Sotto il profilo dogmatico, la nascita di questa nuova obbligazione non determina l'estinzione della garanzia legale originaria: in difetto di un espresso *animus novandi* ex art. 1230 c.c., l'accordo riparatorio **si affianca alla garanzia** rimanendole esterno, principio riaffermato anche dalla **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, ordinanza 2 agosto 2024, n. 21793**[5]. Si instaura pertanto una coesistenza di tutele, in cui la pretesa all'esatto adempimento dell'impegno di fare assume vita propria ed autonoma rilevanza giuridica.

La natura cumulativa e non estintiva dell'accordo comporta che il compratore, fintanto che non sia maturata la prescrizione annuale della garanzia legale, conserva astrattamente la facoltà di recedere dalle trattative e azionare la risoluzione contrattuale; tuttavia, una volta spirato il termine dell'art. 1495 c.c., l'unica tutela rimasta in vita e pienamente azionabile è quella derivante dall'inadempimento del contratto di ripristino.

03. Il regime prescrizionale decennale e il divieto di patti modificativi

3.1 — Coesistenza dei regimi e compatibilità con l'art. 2936 c.c.

Il punto di maggiore attrito teorico sollevato dalla difesa dell'alienante risiedeva nella pretesa violazione dell'art. 2936 c.c., che sancisce la **nullità di ogni patto** diretto a modificare la disciplina legale della prescrizione. La ricorrente sosteneva che la relazione tra **impegno a eliminare i vizi e prescrizione** non potesse tradursi in un'estensione decennale dell'azione risarcitoria, configurando altrimenti una surrettizia estensione pattizia del termine annuale ex art. 1495 c.c. La Suprema Corte ha fermamente disatteso tale impostazione, riprendendo l'insegnamento nomofilattico di Cass. Sez. Unite n. 19702/2012[2] e Cass. Sez. II n. 14005/2017[4].

L'applicazione del termine ordinario decennale ex art. 2946 c.c. non deriva da una manipolazione convenzionale della garanzia edilizia, bensì dal fatto che l'azione esercitata dal compratore si

fonda sul **titolo contrattuale autonomo** scaturito dall'impegno riparatorio. Non trovando tale diritto speciale regolamentazione nel capo della vendita, esso è naturalmente governato dalla disciplina generale delle obbligazioni contrattuali. Come già approfondito in tema di garanzia per vizi della compravendita e interruzione della prescrizione[D1], l'impegno eliminatorio produce una duplice efficacia: interrompe la prescrizione annuale delle azioni edilizie ai sensi dell'art. 2944 c.c., e parallelamente fa decorrere il **termine ordinario decennale** per l'adempimento dell'obbligo di fare.

Non sussiste pertanto alcuna elusione delle norme imperative: il compratore non ottiene una dilatazione del tempo utile per agire in risoluzione o riduzione del prezzo, bensì acquisisce la tutela comune spettante a qualunque creditore di una prestazione contrattuale rimasta inadempiuta. Il divieto ex art. 2936 c.c. presidia l'indisponibilità dei regimi legali, ma non preclude alle parti di generare nuove obbligazioni assistite dal termine ordinario previsto dal codice civile.

3.2 — Il discrimine nomofilattico tra azioni edilizie ed esatto adempimento

La giurisprudenza di legittimità più recente ha opportunamente delimitato i confini applicativi tra i due binari di tutela onde scongiurare abusi processuali in materia di **impegno a eliminare i vizi e prescrizione**. Come statuito dalla **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, ordinanza 28 agosto 2024, n. 23234**[6], se il compratore sceglie di abbandonare la richiesta di riparazione e aziona in giudizio la risoluzione della compravendita o la riduzione del prezzo, la domanda resta integralmente assoggettata alla **prescrizione annuale breve**. L'accordo riparatorio non tramuta in decennale la prescrizione delle azioni edilizie originarie, le quali possono beneficiare solo del temporaneo effetto interruttivo. Si raccorda a tale quadro anche l'analisi sui rimedi risolutori e la buona fede negoziale[D2].

Al contrario, qualora la domanda giudiziale abbia ad oggetto la **condanna all'esatto adempimento** dell'obbligo di ripristino o il **risarcimento per equivalente** parametrato ai costi necessari affinché i lavori siano eseguiti da terzi, la pretesa ha natura puramente contrattuale e soggiace all'art. 2946 c.c. Questa netta separazione nomofilattica impedisce al compratore di eludere i termini decadenziali della garanzia tipica, ma garantisce piena ed effettiva tutela al diritto di ricevere un bene esente da vizi secondo quanto concordato nell'impegno successivo.

Tipologia di Azione	Titolo Giuridico Fondativo	Regime di Prescrizione Applicabile
Azioni Edilizie Tipiche (Risoluzione / Quanti Minoris)	Garanzia per vizi ex art. 1490 c.c. (diritto potestativo e soggezione)	Prescrizione annuale breve ex art. 1495 c.c. (impegno opera come mero atto interruttivo)
Esatto Adempimento dell'Impegno di Riparazione	Autonoma obbligazione contrattuale di *facere* perfezionata tra le parti	Prescrizione ordinaria decennale ex art. 2946 c.c.
Risarcimento del Danno da Mancato Ripristino	Inadempimento della prestazione riparatoria ex artt. 1173 e 1218 c.c.	Prescrizione ordinaria decennale ex art. 2946 c.c. (danno emergente per costi di ripristino)

04. Onere della prova, qualificazione della domanda e profili processuali

4.1 — Ripartizione dell'onere probatorio e risultanze dell'ATP ex art. 1218 c.c.

Sotto il profilo istruttorio, l'ordinanza n. 15232 del 2026[1] riafferma con rigore i principi generali in tema di **distribuzione dell'onere probatorio** ex art. 1218 c.c. Una volta che il compratore abbia dimostrato l'esistenza dell'accordo riparatorio e allegato l'inadempimento del venditore, grava per intero su quest'ultimo l'onere di provare l'esatto e tempestivo adempimento della prestazione ovvero la non imputabilità della mancata esecuzione delle opere concordate.

Nel giudizio di merito, la società costruttrice non aveva fornito alcuna prova dell'esecuzione delle lavorazioni né aveva formulato tempestive contestazioni in sede di **accertamento tecnico preventivo**. La Corte distrettuale ha pertanto correttamente quantificato il danno risarcitorio recependo le risultanze della perizia d'ufficio, che aveva stimato in 286.660 euro la spesa occorrente per le riparazioni. La quantificazione del danno emergente operata dal consulente tecnico costituisce congruo e legittimo parametro per liquidare il pregiudizio patito dai condòmini a causa dell'inadempimento della prestazione di *facere* originariamente promessa dall'alienante.

La relazione del CTU acquisisce così pieno valore probatorio in ordine all'entità oggettiva delle opere necessarie per eliminare le fessurazioni, le infiltrazioni e i difetti di coibentazione, rendendo superflua la ricerca di ulteriori riscontri fattuali una volta acclarata l'inerzia esecutiva della venditrice.

4.2 — Interpretazione della domanda e limiti del sindacato di legittimità

La pronuncia in rassegna affronta altresì due rilevanti questioni processuali: la qualificazione della domanda e i confini del controllo di legittimità sull'ermeneutica contrattuale. In ordine al primo profilo, la Suprema Corte ha dichiarato inammissibile per difetto di specificità ex art. 366 n. 6 c.p.c., in conformità alla **Corte di Cassazione, Sez. III Civile, ordinanza 26 novembre 2019, n. 30723**[7], la doglianza che lamentava la pretesa novità della domanda risarcitoria, ribadendo che spetta al **giudice del merito qualificare la pretesa** valorizzando i fatti storici allegati nell'atto introduttivo, al di là delle formule nominali impiegate dai difensori.

In ordine all'interpretazione delle dichiarazioni negoziali e della corrispondenza intercorsa, il Collegio ha ribadito che il sindacato ex art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione degli artt. 1362, 1363 e 1364 c.c. non autorizza la Cassazione a sostituire una propria lettura alternativa a quella plausibile del giudice territoriale, come stabilito dalla **Corte di Cassazione, Sez. III Civile, sentenza 26 maggio 2016, n. 10891**[8], dalla **Corte di Cassazione, Sez. III Civile, sentenza 28 novembre 2017, n. 28319**[9], dalla **Corte di Cassazione, Sez. I Civile, ordinanza 27 giugno 2018, n. 16987**[10] e dalla **Corte di Cassazione, Sez. Lavoro, sentenza 4 aprile 2022, n. 10745**[11]. La ricostruzione della Corte fiorentina, che ha ricavato l'impegno vincolante della venditrice dalla sequenza temporale delle missive e dai sopralluoghi operati in contraddittorio, risulta pienamente conforme ai canoni di **buona fede oggettiva ex art. 1366 c.c.** ed immune da vizi logici, precludendo ogni ulteriore riesame nel merito.

Il sindacato di legittimità in materia contrattuale è dunque circoscritto al controllo sulla violazione dei canoni legali di ermeneutica e sulla consistenza logica della motivazione. Ove il giudice territoriale abbia spiegato in modo coerente perché le dichiarazioni scambiate integrano un vincolo obbligatorio, la censura formulata in sede di ricorso per cassazione si risolve in un'inammissibile richiesta di riesame del fatto preclusa al giudice delle leggi.

05. Conclusioni e riflessi applicativi sulla prassi immobiliare

L'ordinanza n. 15232 del 2026 della Seconda Sezione Civile segna un punto di equilibrio fondamentale nella tutela dei diritti contrattuali e nella **certezza dei rapporti giuridici**. La decisione riafferma con chiarezza che la correlazione tra **impegno a eliminare i vizi e prescrizione** decennale impedisce alla parte venditrice, che abbia riconosciuto l'esistenza di vizi costruttivi e rassicurato l'acquirente circa la loro eliminazione, di sottrarsi alle proprie responsabilità invocando la barriera della **prescrizione annuale breve** delle azioni edilizie, tentando di sfruttare a proprio favore il tempo trascorso nelle trattative o nei tentativi di conciliazione stragiudiziale.

La pronuncia consolida una concezione dinamica del rapporto obbligatorio, nella quale la lealtà e la cooperazione tra contraenti non rappresentano meri auspici deontologici, ma veri e propri parametri normativi di qualificazione degli atti negoziali. Premiare l'acquirente che attende fiducioso l'adempimento delle promesse riparatorie significa incentivare l'efficienza economica ed evitare che i tribunali vengano sovraccaricati da azioni cautelari affrettate, introdotte al solo scopo di interrompere la prescrizione annuale.

Sul piano operativo e della redazione degli atti difensivi, dalla pronuncia emergono precise direttrici per l'avvocatura e gli operatori del settore immobiliare:

- **Cura della fase stragiudiziale:** È essenziale che l'acquirente documenti formalmente ogni impegno assunto dalla controparte e verbalizzi con precisione l'esito dei sopralluoghi congiunti, al fine di dimostrare con chiarezza l'insorgenza dell'accordo riparatorio e l'esatta perimetrazione delle opere promesse;
- **Formulazione del petitum:** Nel caso in cui sia decorso l'anno dalla consegna dell'immobile, l'azione giudiziale deve essere rigorosamente impostata come domanda di adempimento contrattuale o di risarcimento del danno emergente derivante dalla violazione dell'autonoma obbligazione di *facere*, evitando commistioni con le azioni redibitorie o estimotorie;
- **Valorizzazione dell'istruzione preventiva:** L'espletamento dell'accertamento tecnico preventivo si conferma strumento probatorio cardine per cristallizzare lo stato dei luoghi e fornire al giudice

di merito il parametro oggettivo per la quantificazione dei costi di ripristino.

In conclusione, l'ordinanza n. 15232/2026 consolida un modello di tutela sostanziale e processuale fondato sull'**effettività del vincolo obbligatorio**, garantendo all'acquirente una protezione decennale solida e congrua rispetto alla reale dimensione economica del danno subito.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Art. 1173 c.c. — Fonti delle obbligazioni

Art. 1218 c.c. — Responsabilità del debitore

Art. 1230 c.c. — Novazione oggettiva

Art. 1326 c.c. — Conclusione del contratto

Art. 1362 c.c. — Intenzione dei contraenti

Art. 1363 c.c. — Interpretazione complessiva delle clausole

Art. 1364 c.c. — Espressioni generali

Art. 1366 c.c. — Interpretazione di buona fede

Art. 1490 c.c. — Garanzia per i vizi della cosa venduta

Art. 1492 c.c. — Effetti della garanzia

Art. 1494 c.c. — Risarcimento del danno

Art. 1495 c.c. — Termini e condizioni per l'azione

Art. 2936 c.c. — Inderogabilità delle norme sulla prescrizione

Art. 2944 c.c. — Interruzione per effetto di riconoscimento

Art. 2946 c.c. — Prescrizione ordinaria

Giurisprudenza citata

1. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, ordinanza 20 maggio 2026, n. 15232** — Autonoma obbligazione di facere del venditore e prescrizione ordinaria decennale.
2. **Corte di Cassazione, Sez. Unite Civili, sentenza 13 novembre 2012, n. 19702** — Distinzione tra azioni edilizie annuali ed autonoma obbligazione di riparazione decennale.
3. **Corte di Cassazione, Sez. Unite Civili, sentenza 21 giugno 2005, n. 13294** — Impegno all'eliminazione dei vizi quale riconoscimento del debito non novativo.
4. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, sentenza 6 giugno 2017, n. 14005** — Prescrizione decennale per l'adempimento dell'impegno di fare assunto dal venditore.
5. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, ordinanza 2 agosto 2024, n. 21793** — Obbligazione di risultato per la riparazione dei vizi e termine prescrizionale ordinario.
6. **Corte di Cassazione, Sez. II Civile, ordinanza 28 agosto 2024, n. 23234** — Inapplicabilità del termine decennale alle azioni di riduzione del prezzo.
7. **Corte di Cassazione, Sez. III Civile, ordinanza 26 novembre 2019, n. 30723** — Criteri di specificità ed autosufficienza dei motivi di ricorso ex art. 366 c.p.c.
8. **Corte di Cassazione, Sez. III Civile, sentenza 26 maggio 2016, n. 10891** — Limiti del controllo di legittimità sull'interpretazione degli atti negoziali.
9. **Corte di Cassazione, Sez. III Civile, sentenza 28 novembre 2017, n. 28319** — Coerenza logica dell'ermeneutica contrattuale e insindacabilità in sede di legittimità.
10. **Corte di Cassazione, Sez. I Civile, ordinanza 27 giugno 2018, n. 16987** — Stabilità dell'interpretazione contrattuale di merito non implausibile.
11. **Corte di Cassazione, Sez. Lavoro, sentenza 4 aprile 2022, n. 10745** — Onere di specificità nella deduzione di vizi ermeneutici ex art. 360 c.p.c.

Dottrina richiamata

D1. Metodo Giuridico, *Garanzia per i vizi della compravendita e interruzione della prescrizione*. Il riconoscimento del debito e la tutela dell'acquirente (Cass. n. 19352/2026).

D2. Metodo Giuridico, *Clausola risolutiva espressa e buona fede nell'esecuzione del contratto*. I limiti all'esercizio dei diritti potestativi (Cass. n. 19211/2026).

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.