

Responsabilità precontrattuale e prescrizione decennale

La Cassazione n. 18288/2026 riafferma la natura da **contatto sociale qualificato** soggetta a prescrizione ex art. 2946 c.c.

Federico Palumbo Diritto Civile 11 Agosto 2026 Lettura 11 min

Stato della questione

La quaestio iuris riguarda la **prescrizione della responsabilità precontrattuale da contatto sociale** ex art. 1337 c.c. Con l'ordinanza n. 18288/2026, la Sezione I Civile della Cassazione ha stabilito che la violazione dei doveri di correttezza nelle trattative costituisce responsabilità da **contatto sociale qualificato** equiparata a quella contrattuale, soggetta al termine di prescrizione ordinario decennale ex art. 2946 c.c. e non al termine quinquennale aquiliano.

Abstract (Italiano)

Il presente lavoro esamina l'ordinanza della **Corte di Cassazione**, Sezione I Civile, 6 giugno 2026, n. 18288. La Suprema Corte ha chiarito che la **responsabilità precontrattuale** derivante dalla lesione dell'affidamento nelle trattative ex art. 1337 c.c. è inquadrabile nello schema della responsabilità da **contatto sociale qualificato**. Di conseguenza, il diritto al risarcimento del danno si prescrive nel termine ordinario decennale ex art. 2946 c.c., superando l'orientamento che applicava la prescrizione quinquennale extracontrattuale.

Abstract (English)

This article analyzes Supreme Court order no. 18288 of 6 June 2026 regarding pre-contractual liability under Article 1337 of the Italian Civil Code. The Court held that pre-contractual duties arise from a qualified social contact akin to contractual liability, rendering the ten-year ordinary statute of limitations under Article 2946 CC applicable instead of the five-year tortious limitation period.

Punti Chiave della Sentenza

- **Contatto sociale qualificato:** La trattativa instaura una relazione specifica fondata su correttezza e buona fede.

- **Prescrizione decennale:** Si applica il termine ordinario ex art. 2946 c.c. per le azioni risarcitorie precontrattuali.
- **Superamento della tesi aquiliana:** Esclusa l'applicazione del termine quinquennale ex art. 2947 c.c.

Massima Redazionale / Principio di Diritto

*La **responsabilità precontrattuale** scaturente dalla violazione dei doveri di correttezza e **buona fede** nelle trattative ex art. 1337 c.c., ivi compresa quella derivante dall'avvio della sequenza procedimentale dell'evidenza pubblica (delibera a contrarre, scelta del contraente ed aggiudicazione provvisoria), è qualificabile come responsabilità da **contatto sociale qualificato**, assimilabile alla responsabilità di tipo contrattuale. Conseguentemente, alla domanda risarcitoria per lesione dell'affidamento si applica il termine di prescrizione ordinaria decennale previsto dall'art. 2946 c.c., e non il termine quinquennale di cui all'art. 2947 c.c. proprio della responsabilità extracontrattuale.*

01. Fatto e vicenda processuale: dalla rottura delle trattative alla quaestio sulla prescrizione

La rilevante questione interpretativa decisa dalla **Corte di Cassazione, Sezione Prima Civile, 6 giugno 2026, n. 18288¹**, affonda le proprie radici in una complessa trattativa negoziale tra una società immobiliare privata ed un ente pubblico provinciale avente ad oggetto l'acquisto di un immobile destinato a sede istituzionale.

La società risultava aggiudicataria provvisoria all'esito di una procedura comparativa ad evidenza pubblica e l'ente aveva approvato con delibera consiliare lo schema di compravendita. Tuttavia, l'amministrazione non giungeva mai alla stipula del rogito notarile, adducendo presunte difformità dimensionali del bene, ed acquistava la sede da un terzo operatore. La società adiva il Tribunale di Napoli chiedendo la risoluzione del contratto per inadempimento e, in via subordinata, il risarcimento del danno per **responsabilità precontrattuale** da ingiustificata interruzione delle trattative ex [art. 1337 c.c.](#)

Sia il Tribunale che la Corte d'Appello di Napoli rigettavano le domande dell'attrice: quanto alla **responsabilità precontrattuale**, i giudici di merito dichiaravano prescritta l'azione risarcitoria applicando il termine quinquennale proprio della responsabilità extracontrattuale ex [art. 2947 c.c.](#)

La **Corte di Cassazione**, accogliendo il ricorso della società, ha cassato con rinvio la pronuncia di secondo grado, chiarendo la natura del contatto sociale e la prescrizione della responsabilità precontrattuale da contatto sociale.

La controversia trae origine da una complessa trattativa compravenditiva avente ad oggetto un immobile di considerevole valore destinato a sede amministrativa dell'ente provinciale. L'impresa immobiliare, dopo essersi aggiudicata in via provvisoria la gara informale ed aver concordato le

condizioni economiche con l'amministrazione, aveva avviato le attività per la predisposizione della documentazione tecnica e del rogito notarile.

Tuttavia, l'amministrazione sospendeva improvvisamente i contatti, adducendo generiche difformità urbanistiche ed edilizie, e successivamente deliberava l'acquisto di un diverso complesso immobiliare da un operatore concorrente. La società adiva il giudice civile chiedendo in via principale il risarcimento del danno per inadempimento del vincolo preliminare e, in via subordinata, la condanna dell'ente per violazione della **buona fede** precontrattuale ex [art. 1337 c.c.](#) I giudici di merito rigettavano la domanda principale per difetto della forma scritta *ad substantiam* prescritta per i contratti della P.A., e dichiaravano prescritta la domanda subordinata precontrattuale applicando il termine quinquennale dell'art. 2947 c.c.

02. La natura della responsabilità precontrattuale ed la teoria del contatto sociale qualificato

2.1 — L'inquadramento della buona fede precontrattuale ex art. 1337 c.c.

Il nucleo teorico della decisione n. 18288/2026 risiede nella definitiva superazione della tradizionale tesi che assimilava la **responsabilità precontrattuale** alla responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 c.c. Le parti che avviano trattative negoziali qualificate non sono più "estranei" l'una all'altra, ma entrano in una relazione giuridica specifica ed individualizzata².

L'[art. 1337 c.c.](#) impone ai contraenti di comportarsi secondo correttezza e **buona fede** nel corso delle trattative ed nella formazione del contratto. Tale dovere non è un mero divieto generale di *neminem laedere*, bensì un vero e proprio obbligo di protezione dell'altrui affidamento, la cui violazione genera una responsabilità di natura contrattuale o relazionale.

2.2 — L'evoluzione giurisprudenziale dalla responsabilità aquiliana alla responsabilità relazionale

La teoria del **contatto sociale qualificato**, nata nell'ambito della responsabilità medica e professionale, ha trovato ampio sviluppo nei rapporti di diritto privato e pubblico. L'avvio delle trattative o della sequenza procedimentale crea un vincolo di affidamento reciproco, assimilando la **responsabilità precontrattuale** al regime dell'inadempimento delle obbligazioni ex art. 1218 c.c..

La ricostruzione nomofilattica operata dalla **Sezione Prima Civile** nella sentenza n. 18288/2026 segna il definitivo superamento della teoria tradizionale che qualificava la **responsabilità precontrattuale** come illecito aquiliano. Quando due o più parti avviano negoziazioni qualificate o partecipano ad una procedura ad evidenza pubblica, esse non agiscono quali soggetti estranei tra i quali non sussiste alcun legame negoziale.

L'avvio delle trattative determina la costituzione di una relazione giuridica specifica ed individualizzata, denominata "**contatto sociale qualificato**". In forza di tale contatto, sorgono reciprocamente in capo ai contraenti specifici doveri di protezione, informazione, trasparenza e correttezza ex [art. 1337 c.c.](#) Ne consegue che l'inadempimento di tali doveri di comportamento integra una responsabilità relazionale assimilata in tutto e per tutto al regime dell'inadempimento contrattuale ex art. 1218 c.c.

03. Il quadro normativo ed il panorama giurisprudenziale sul termine di prescrizione

3.1 — Il confronto tra l'art. 2946 c.c. ed l'art. 2947 c.c.

La qualificazione della natura della **responsabilità precontrattuale** determina in modo diretto il regime prescrizione applicabile. Se la fattispecie è sussunta nella responsabilità aquiliana ex art. 2043 c.c., il diritto al risarcimento del danno si prescrive in cinque anni ex [art. 2947 c.c.](#).

Al contrario, ricondotta la **buona fede** precontrattuale allo schema del **contatto sociale qualificato** e delle obbligazioni senza prestazione, la disciplina della prescrizione coincide con il termine ordinario decennale di cui all'[art. 2946 c.c.](#) L'ordinanza n. 18288/2026 della Cassazione conferma in modo inequivoco quest'ultima opzione ermeneutica³.

La distinzione tra i due regimi prescrizionali risponde ad una precisa logica sistematica: la prescrizione breve quinquennale tutela chi non ha alcuna relazione con il danneggiato, mentre la prescrizione decennale protegge l'affidamento scaturito da un contatto procedimentale o negoziale qualificato.

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

La seguente tabella ricostruisce i passaggi giurisprudenziali fondamentali sul regime della **responsabilità precontrattuale**:

PRONUNCIA ED ANNO	OGGETTO DELLA DECISIONE	PRINCIPIO RILEVANTE AFFERMATO
Cass. I n. 18288/2026	Rottura trattative e prescrizione ex art. 1337 c.c.	Natura da contatto sociale qualificato ed applicazione prescrizione decennale art. 2946 c.c.
Cass. SU n. 1567/2023	Responsabilità relazionale e prescrizione ordinaria.	Applicazione della prescrizione decennale alle obbligazioni da contatto sociale.
Cass. SU n. 8236/2020	Contatto sociale ed affidamento del privato.	Il contatto sociale sorge dall'avvio della sequenza procedimentale e dalle trattative.

Il corollario centrale del riconoscimento della natura contrattuale da contatto sociale della **responsabilità precontrattuale** riguarda l'individuazione del termine di prescrizione dell'azione risarcitoria. La disciplina dell'[art. 2947 c.c.](#), che prevede la prescrizione breve di cinque anni, trova applicazione unicamente nei casi di fatti illeciti aquiliani tra soggetti non legati da alcuna preesistente relazione giuridica.

Nel caso della **responsabilità precontrattuale**, derivando il danno dalla violazione di una specifica obbligazione di correttezza ex art. 1337 c.c. insita nel **contatto sociale qualificato**, l'azione risarcitoria è soggetta al termine di prescrizione ordinaria decennale di cui all'[art. 2946 c.c.](#) L'ordinanza n.

18288/2026 elimina ogni margine di dubbio interpretativo, cassando la contraria decisione della Corte di merito.

04. L'impatto sistematico della prescrizione decennale sulle trattative private e pubblicistiche

4.1 — La protezione dell'affidamento incolpevole nelle trattative complesse

L'affermazione della prescrizione ordinaria decennale ex art. 2946 c.c. riconosce una più efficace tutela alla parte che subisce la rottura ingiustificata delle trattative. Nelle negoziazioni complesse — quali acquisizioni societarie, contratti preliminari di permuta o contratti di finanziamento — le parti sostengono ingenti spese di due diligence e progettazione.

In linea con quanto evidenziato nelle pronunce inerenti le tutele del privato nei confronti dell'azione amministrativa e della [revoca della gara d'appalto](#), la lesione dell'affidamento legittimo trova ristoro entro un termine prescrizione ampio, coerente con la natura relazionale dell'obbligo di **buona fede** ex art. 1337 c.c.

« **La responsabilità precontrattuale nasce dal contatto sociale qualificato: l'azione risarcitoria si prescrive nel termine decennale contrattuale.** »

Nelle negoziazioni per l'acquisto di immobili aziendali o societari, la certezza del termine prescrizione decennale offre alla parte adempiente il tempo necessario per valutare le azioni giurisdizionali opportune senza subire decadenze improvvise.

4.2 — L'estensione del principio alle procedure ad evidenza pubblica

L'ordinanza n. 18288/2026 applica espressamente tali principi anche alle procedure ad evidenza pubblica svolte dalla Pubblica Amministrazione. L'avvio del procedimento — dalla delibera a contrarre alla scelta del contraente ed all'aggiudicazione provvisoria — genera un **contatto sociale qualificato** tra la P.A. ed il privato partecipante⁴.

Qualora l'ente pubblico interrompa ingiustificatamente la sequenza procedimentale senza giungere alla stipula del rogito o del contratto definitivo, sorge la **responsabilità precontrattuale** ex art. 1337 c.c. soggetta alla **prescrizione decennale**⁵.

L'applicazione del termine prescrizione decennale ex art. 2946 c.c. garantisce un elevato livello di protezione all'affidamento incolpevole dei privati e delle imprese. Nelle operazioni commerciali e

negoziali complesse, l'interruzione ingiustificata delle trattative da parte di uno dei contraenti determina spesso danni che si manifestano e si consolidano a distanza di tempo.

Garantire un raggio d'azione decennale al danneggiato risponde all'esigenza di assicurare stabilità ed adeguatezza di tutela contro le condotte scorrette tenute sia dai soggetti privati che dalle pubbliche amministrazioni, impedendo che l'autore della lesione dell'affidamento possa avvantaggiarsi di una prescrizione abbreviata propria del danno extracontrattuale.

Nello specifico ambito della contrattazione pubblica, la sottoposizione della **responsabilità precontrattuale** della P.A. al termine prescrizionale decennale ex art. 2946 c.c. bilancia in modo equilibrato la posizione dell'impresa concorrente rispetto alle prerogative autoritative pubbliche. L'operatore economico che riponga incolpevole affidamento sulla legittimità dell'azione procedimentale e sulla conclusione della gara gode così di una tutela patrimoniale piena ed adeguata.

05. Rilievi pratici ed indicazioni operative per il contenzioso civile ed i diritti delle parti

5.1 — L'articolazione delle eccezioni prescrizionali nei giudizi di merito

Sul piano processuale, la decisione n. 18288/2026 offre una fondamentale guida per la difesa delle parti nei giudizi risarcitori. I difensori convenuti in azioni di **responsabilità precontrattuale** non potranno più eccepire l'avvenuta prescrizione quinquennale ex [art. 2947 c.c.](#) nei casi in cui sussista un **contatto sociale qualificato**⁶.

Per l'attore danneggiato, la certezza del termine decennale ex [art. 2946 c.c.](#) garantisce margini temporali adeguati per raccogliere le prove documentali delle spese sostenute e delle occasioni contrattuali perdute.

La qualificazione della **responsabilità precontrattuale** come responsabilità da **contatto sociale qualificato** incide favorevolmente anche sulla posizione processuale del danneggiato rispetto all'onere della prova dell'elemento soggettivo. Nel regime contrattuale ex art. 1218 c.c., la colpa del contraente scorretto è presunta, incombando su quest'ultimo l'onere di provare la non imputabilità dell'evento o della causa giustificativa del recesso.

Tale assetto differenzia in modo netto la **responsabilità precontrattuale** dal modello aquiliano ex art. 2043 c.c., nel quale spetta all'attore provare la colpa o il dolo del danneggiante, fornendo un ulteriore elemento di coerenza alla ricostruzione accolta dalla **Sezione Prima Civile** nella sentenza n. 18288/2026.

5.2 — Oneri di allegazione e probatori nei giudizi per lesione dell'interesse negativo

Quanto al regime probatorio, la qualificazione della **responsabilità precontrattuale** come contrattuale comporta l'applicazione dell'art. 1218 c.c. Il danneggiato ha l'onere di allegare l'avvio delle trattative ed la rottura ingiustificata, mentre spetta alla controparte dimostrare la sussistenza di una giusta causa di recesso o l'assenza di colpa.

Il risarcimento resta circoscritto alla lesione dell'interesse negativo, ossia al rimborso delle spese inutilmente sostenute (danno emergente) ed alla perdita di occasioni contrattuali alternative trascurate a causa della trattativa sfumata (lucro cessante)⁷.

Sotto il profilo pratico e processuale, il principio affermato dalle Sezioni Unite e ribadito dalla **Sezione Prima** con l'ordinanza n. 18288/2026 orienta l'articolazione delle difese sia nell'ambito del contenzioso civile sia dinanzi al Giudice Amministrativo. L'attore che agisce per il risarcimento del danno precontrattuale deve allegare la condotta procedimentale o le trattative svolte, provando di aver fatto affidamento senza colpa sulla serietà della negoziazione.

Il convenuto ha invece l'onere di dimostrare che il recesso dalle trattative era sorretto da un giustificato motivo oggettivo o da sopravvenute circostanze non imputabili, nel rispetto delle regole di riparto dell'onere probatorio previste per le obbligazioni contrattuali dall'art. 1218 c.c.

Un ulteriore profilo di indagine dogmatica riguarda la natura della responsabilità da **contatto sociale qualificato** nell'architettura complessiva del codice civile. La dottrina e la giurisprudenza di legittimità hanno chiarito che l'obbligazione senza prestazione nasce da una fonte idonea a produrla in conformità dell'ordinamento giuridico ex art. 1173 c.c. Nel momento in cui le parti avviano la trattativa, sorge un vincolo giuridico avente ad oggetto doveri di protezione ed informazione reciprocamente dovuti.

L'inadempimento di tali doveri di correttezza precontrattuale ex art. 1337 c.c. non può essere ridotto a mero illecito aquiliano ex art. 2043 c.c., in quanto la lesione non è arrecata ad un terzo estraneo, ma alla controparte della relazione negoziale. Conseguentemente, l'azione di risarcimento del danno si prescrive nel termine ordinario decennale ex art. 2946 c.c., offrendo piena ed equilibrata tutela all'affidamento contrattuale.

06. Conclusioni ed prospettive applicative nel diritto delle obbligazioni

L'ordinanza n. 18288 del 6 giugno 2026 della Sezione Prima Civile della **Corte di Cassazione** consolida un approccio moderno ed unitario alla **responsabilità precontrattuale** ex art. 1337 c.c. Riconoscendo la natura da **contatto sociale qualificato** e l'applicazione del termine di prescrizione ordinario decennale ex art. 2946 c.c., la Suprema Corte assicura coerenza al sistema delle obbligazioni e rafforza la tutela dell'affidamento nelle trattative private e pubbliche.

Per i giuristi e gli operatori economici, la decisione offre un quadro di certezze operative: la **buona fede** nelle trattative costituisce un dovere relazionale protetto dall'ordinamento, la cui violazione trova sanzione ed efficace ristoro entro i termini propri della responsabilità contrattuale.

In conclusione, la statuizione della **Corte di Cassazione** n. 18288/2026 rappresenta un punto fermo di straordinario rilievo sistematico ed operativo. Ribadendo l'applicazione del termine prescrizionale ordinario decennale ex art. 2946 c.c. alle azioni risarcitorie precontrattuali da **contatto sociale qualificato**, la Suprema Corte offre certezze alle negoziazioni private ed all'evidenza pubblica, garantendo l'effettività della tutela giurisprudenziale dell'affidamento contrattuale.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Codice Civile, artt. 1337, 1338](#) — Trattative e responsabilità precontrattuale, conoscenza delle cause di d'invalidità.

[Codice Civile, art. 2946](#) — Prescrizione ordinaria decennale delle obbligazioni.

[Codice Civile, art. 2947](#) — Prescrizione del diritto al risarcimento del danno derivante da fatto illecito extracontrattuale.

Giurisprudenza citata

1. [Corte di Cassazione, Sezione I Civile, Ordinanza 6 giugno 2026, n. 18288](#) — Sentenza in commento: responsabilità precontrattuale come contatto sociale qualificato e prescrizione decennale ex art. 2946 c.c.
2. [Corte di Cassazione, Sezione II Civile, Ordinanza 2 febbraio 2026, n. 2155](#) — Giurisprudenza di legittimità: inadempimento del contratto preliminare e garanzia fideiussoria.
3. [Corte di Cassazione, Sezione I Civile, Ordinanza 22 gennaio 2026, n. 1416](#) — Giurisprudenza di legittimità: mutuo solutorio e legittimità dell'accredito in conto corrente.
4. [Corte di Cassazione, Sezione III Civile, Ordinanza 22 giugno 2026, n. 21218](#) — Giurisprudenza di legittimità: rilevanza della nullità delle fideiussioni e tutela del consumatore.
5. [Corte di Cassazione, Sezione I Civile, Ordinanza 2 giugno 2026, n. 17443](#) — Giurisprudenza di legittimità: interruzione delle trattative per finanziamenti e responsabilità precontrattuale.
6. [Corte di Cassazione, Sezioni Unite, Ordinanza 28 aprile 2020, n. 8236](#) — Sezioni Unite: contatto sociale qualificato ed affidamento del privato nella P.A.
7. [Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, Sentenza 19 gennaio 2023, n. 1567](#) — Sezioni Unite: responsabilità relazionale e prescrizione ex art. 2946 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.