Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

RIVISTA GIURIDICA ONLINE • ISSN 3103-7305
APPROFONDIMENTO TEMATICO • DIRITTO E GIURISPRUDENZA

Gravi difetti dell'immobile e risarcimento del danno edilizio

La Cassazione Civile, con l'ordinanza n. 3011/2025, definisce i presupposti per la riqualificazione officiosa della domanda e quantifica il risarcimento per gravi vizi da infiltrazione.

BT Bruno Taverniti Diritto Civile 29 Ottobre 2026 Lettura 12 min

SCHEDA APPROFONDIMENTO

TIPOLOGIA CONTRIBUTO
Approfondimento Scientifico

INQUADRAMENTO
Dottrina e Giurisprudenza

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

In tema di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, spetta al giudice di merito il potere-dovere di qualificare giuridicamente la domanda risarcitoria riconducendola nell'alveo dell'art. 1669 cod. civ., anche in grado di appello e in difetto di espressa impugnazione sul punto, allorché i fatti materiali tempestivamente dedotti evidenzino alterazioni edilizie che menomino in modo apprezzabile e continuativo la normale fruibilità del bene. Tale riqualificazione non integra una mutatio libelli preclusa dall'art. 345 cod. proc. civ. e consente la condanna al risarcimento del danno per equivalente nella misura pari ai costi di ripristino accertati mediante consulenza tecnica d'ufficio, sussistendo altresì la legittimazione attiva concorrente del singolo condomino danneggiato.

Stato della questione e quadro aggiornato al 29 ottobre 2026: L'inquadramento dei gravi difetti costruttivi ex art. 1669 c.c. supera i rigidi steccati contrattuali dell'appalto, consolidando il potere officioso del giudice di convertire la riduzione del prezzo in ristoro risarcitorio integrale parametrato alle spese di ripristino per preservare l'immobile nel tempo.

ABSTRACT (ITALIANO)

Abstract: Il presente contributo analizza l'ordinanza n. 3011/2025 della **Cassazione Civile** in tema di **gravi difetti costruttivi** ed infiltrazioni d'acqua. La pronuncia ribadisce la legittimità della **riqualificazione officiosa della domanda** da garanzia per vizi d'appalto a responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'**art. 1669 c.c.** anche in sede di appello, escludendo qualsiasi violazione dell'art. 345 c.p.c. Si esamina altresì la conversione dell'originaria istanza di riduzione del corrispettivo in **risarcimento del danno per equivalente** parametrato ai costi di ripristino stimati dal CTU, unitamente alla **legittimazione concorrente del singolo condomino** a tutela della proprietà esclusiva e alla responsabilità solidale tra costruttore e appaltatore confermata da Cass. Civ. n. 12922/2025.

ABSTRACT (ENGLISH)

This article examines Order no. 3011/2025 delivered by the Italian Court of Cassation regarding severe construction defects and water infiltration issues. The Court reaffirms the power of the appellate judge to reclassify claims from contractual guarantees to extra-contractual liability under Article 1669 of the Italian Civil Code without altering the factual grounds of the action. The analysis explores the judicial conversion of price reduction claims into compensatory damage awards reflecting repair costs determined by court-appointed experts, alongside the concurrent standing of individual apartment owners and joint liability frameworks between sellers and contractors.

Punti Chiave dell'Analisi

01.
Riqualificazione officiosa in appello:
Il giudice di merito può sussumere la pretesa risarcitoria nella fattispecie aquiliana dell'art. 1669 c.c. anche in secondo grado, senza violare il divieto di domande nuove ex art. 345 c.p.c., purché i fatti storici costitutivi siano già stati tempestivamente allegati nel ricorso introduttivo.

02.
Natura dei gravi difetti:
Rientrano nell'art. 1669 c.c. non solo i cedimenti strutturali o i pericoli di crollo, ma anche infiltrazioni, umidità, difetti di aerazione o coibentazione che menomano sensibilmente e durevolmente la funzionalità e il normale godimento dell'immobile.

03.
Conversione in risarcimento per equivalente:
La domanda originaria di riduzione del prezzo si converte legittimamente nel risarcimento del danno per equivalente, parametrato alle spese necessarie per le opere di eliminazione dei vizi stimate dal consulente tecnico d'ufficio.

04.
Legittimazione concorrente del condomino:
Il singolo proprietario esclusivo è pienamente legittimato ad agire in giudizio contro il venditore-costruttore qualora le infiltrazioni provenienti da parti comuni o lastrici solari arrechino un pregiudizio diretto alla sua sfera patrimoniale e all'abitabilità dell'alloggio.

01. IL SISTEMA DELLE GARANZIE NELL'APPALTO E NELLA VENDITA DI IMMOBILI

La **Cassazione Civile, ordinanza n. 3011/2025** (adunanza 29 gennaio 2025, deposito 6 febbraio 2025), interviene con nettezza sul delicato crinale che separa le tutele contrattuali dell'appalto dalla responsabilità per rovina e difetti costruttivi. La controversia affronta il nodo sostanziale tra **gravi difetti dell'immobile e risarcimento del danno**, offrendo un chiarimento decisivo sulla portata dei poteri ufficiosi del giudice di merito. La questione centrale attiene alla qualificazione dell'azione promossa dall'acquirente nei confronti del **costruttore-venditore**. Spesso la

domanda giudiziale oscilla tra la riduzione del corrispettivo pattuito e il ristoro monetario per equivalente. La pronuncia ribadisce la primazia della **sostanza economica** della pretesa rispetto alle formule adottate negli atti introduttivi.

Nel quadro del diritto civile, la disciplina delle difformità edilizie si articola su un **doppio livello di protezione**. Da un lato opera la garanzia contrattuale speciale dettata dagli artt. 1667 e 1668 c.c., riservata ai rapporti tra committente e appaltatore. Dall'altro si colloca la responsabilità extracontrattuale prevista dall'art. 1669 c.c., presidio inderogabile a tutela dell'**incolumità pubblica** e della stabilità delle opere destinate a lunga durata. Quando l'alienante ha realizzato direttamente l'immobile o ne ha diretto i lavori con propria gestione tecnica, egli risponde verso gli acquirenti a titolo aquiliano. Questa responsabilità non soffre le limitazioni temporali brevi dell'azione redibitoria o estimatoria di cui all'art. 1490 c.c. La natura extracontrattuale dell'art. 1669 c.c. rafforza la posizione del compratore.

Il contenzioso immobiliare dimostra come le patologie edilizie più frequenti non riguardino il crollo delle murature portanti, bensì fenomeni insidiosi come le **infiltrazioni di acque meteoriche** e i vizi delle coperture o dei lastrici solari. L'ordinanza in esame consolida un orientamento rigoroso: la degradazione progressiva delle superfici e la compromissione della **salubrità abitativa** integrano vizi costruttivi gravi. Tali difetti giustificano la riqualificazione della domanda anche qualora la parte abbia invocato la riduzione del prezzo. L'obiettivo dell'ordinamento è garantire il ripristino dell'**integrità patrimoniale lesa**, neutralizzando i formalismi processuali che ostacolano la tutela effettiva del diritto di proprietà.

02. LA PRONUNCIA DELLA CASSAZIONE CIVILE N. 3011/2025 TRA RIQUALIFICAZIONE E VIZI DA INFILTRAZIONE

2.1 — Il potere officioso del giudice e i limiti della mutatio libelli

La vicenda processuale culminata nella decisione della **Cassazione Civile, ordinanza n. 3011/2025** [1], trae origine dall'acquisto di un appartamento inserito in un complesso residenziale di nuova edificazione. A breve distanza dalla consegna, gli acquirenti riscontravano estese infiltrazioni idriche ascrivibili a difetti costruttivi. Incardinato il giudizio di primo grado, gli attori domandavano l'accertamento della responsabilità del venditore-costruttore ai sensi degli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c., invocando sia la **riduzione del prezzo** sia il ristoro dei danni. Il Tribunale riconosceva la sussistenza di gravi anomalie costruttive, ma disponeva la decurtazione del corrispettivo ex art. 1668 c.c. commisurandola alle spese di ripristino stimate dal consulente d'ufficio.

Investita del gravame, la Corte d'Appello provvedeva a riallineare la qualificazione giuridica della pretesa. I giudici distrettuali rilevavano che l'azione contrattuale speciale di garanzia d'appalto non compete all'acquirente, legittimato unicamente ad esperire la tutela aquiliana prevista dall'art. 1669 c.c. contro il costruttore-alienante. Trattandosi di responsabilità extracontrattuale, la condanna non poteva assumere la forma della riduzione del prezzo, bensì quella del **risarcimento del danno per equivalente**. L'importo liquidato in prime cure per le opere riparatrici veniva così confermato a titolo risarcitorio.

La Suprema Corte ha reputato immune da censure tale operazione ermeneutica. Rientra infatti tra le attribuzioni del giudice del merito interpretare la domanda e qualificarla nella corretta disciplina normativa, senza soggiacere alle enunciazioni formali delle parti. Il passaggio dal titolo contrattuale a quello extracontrattuale non integra alcuna inammissibile *mutatio libelli* né lede il divieto di nuove allegazioni ex art. 345 c.p.c., quando la **situazione di fatto** posta a fondamento della domanda iniziale rimanga inalterata. Non si configura violazione dell'art. 112 c.p.c. qualora il bene della vita attribuito coincida con quello originariamente preteso.

2.2 — Le infiltrazioni dal lastrico solare e la portata lesiva del vizio

Nel ricorso per cassazione, la società costruttrice contestava la sussunzione dei difetti nell'alveo dell'art. 1669 c.c., sostenendo che le infiltrazioni dal lastrico solare ad uso esclusivo non configurassero alcun **pericolo di rovina** o cedimento delle strutture essenziali dell'edificio. La difesa dell'impresa qualificava i vizi come meri difetti di tenuta delle pavimentazioni o delle guaine, soggetti al regime prescrizionale ordinario della compravendita. Tale impostazione restrittiva è stata tuttavia respinta dal Collegio di legittimità.

I giudici di Piazza Cavour ribadiscono che i **gravi difetti costruttivi** non coincidono con la sola minaccia di collasso statico dell'immobile. Costituiscono gravi difetti tutte le alterazioni che menomano in modo apprezzabile il **godimento del bene** nella sua globalità, compromettendone la normale fruizione nel corso del tempo. Le infiltrazioni d'acqua e la diffusione di umidità all'interno dell'abitazione incidono negativamente sulle condizioni igieniche e di vivibilità, compromettendo la funzione abitativa. Anche i vizi che interessano elementi secondari o accessori, come le impermeabilizzazioni e i terrazzi a livello, integrano la fattispecie di ordine pubblico edilizio quando provocano il deterioramento progressivo dell'opera.

> **La riqualificazione officiosa della domanda per vizi edilizi**
>
> La sussunzione della pretesa risarcitoria nell'art. 1669 c.c. operata d'ufficio dal giudice d'appello è legittima qualora i fatti materiali dedotti in citazione integrino vizi costruttivi gravi, convertendo l'originaria domanda di riduzione del prezzo nel ristoro dei costi necessari per le riparazioni senza alterare il bene della vita conteso.

La quantificazione del pregiudizio eseguita dal giudice di merito sulla scorta della consulenza tecnica d'ufficio (€ 18.191,80 per i lavori di ripristino) riflette fedelmente il canone del **risarcimento per equivalente**. Il valore dei lavori indispensabili ad eliminare le infiltrazioni costituisce il parametro economico oggettivo per risarcire la menomazione patrimoniale sofferta dal proprietario. L'adeguamento della tutela non modifica il fatto costitutivo, ma garantisce l'attuazione piena del principio di **integralità del ristoro**.

03. GRAVI DIFETTI DELL'IMMOBILE E RISARCIMENTO DEL DANNO: IL CONFRONTO GIURISPRUDENZIALE

3.1 — Dalla rovina strutturale al difetto funzionale e impiantistico

L'evoluzione ermeneutica dell'art. 1669 c.c. ha progressivamente superato la tradizionale concezione statica del vizio edilizio, circoscritta alle sole compromissioni dell'ossatura portante dell'edificio. La giurisprudenza di legittimità ravvisa la presenza di gravi difetti ogni qualvolta l'opera presenti **carenze costruttive** idonee a pregiudicare in modo durevole e consistente l'abitabilità, la salubrità e la normale utilizzazione dei locali. Si tratta di una valutazione funzionale ancorata alla complessiva fruibilità del bene secondo la sua naturale destinazione economico-sociale.

In tale prospettiva, la persistenza di **ponti termici**, la condensazione interstiziale, l'inefficacia dell'isolamento acustico o termico e i difetti degli impianti tecnici assumono pieno rilievo aquiliano. Quando il vizio costruttivo produce muffe diffuse, esalazioni maleodoranti o dispersioni termiche anomale, l'immobile subisce una perdita intrinseca di valore che legittima la richiesta risarcitoria. Nel binomio tra **gravi difetti dell'immobile e risarcimento del danno**, la tutela si plasma sull'esigenza di neutralizzare i costi futuri di riparazione e di ristabilire l'equilibrio patrimoniale del proprietario.

La nozione sostanziale di difetto grave valorizza dunque l'incidenza pratica del vizio sulle ordinarie condizioni di vita del nucleo familiare. Non assume efficacia liberatoria la circostanza che il manufatto conservi la propria stabilità geotecnica o muraria. Se la carenza tecnica costringe l'occupante a sopportare ambienti insalubri o spese straordinarie di riscaldamento, l'illecito del costruttore è integrato e impone l'integrale **riparazione pecuniaria** del pregiudizio.

3.2 — La solidarietà tra costruttore e appaltatore nell'ordinanza n. 12922/2025

Un significativo riscontro alla dilatazione dell'art. 1669 c.c. giunge dall'ordinanza della **Cassazione Civile n. 12922/2025** [2]. Nel caso esaminato dal Collegio, un condominio e diversi acquirenti agivano verso la società venditrice e l'impresa appaltatrice esecutrice dei lavori di ripristino per vizi afferenti al sistema di aerazione dei servizi igienici, difetti del tetto e carenze di coibentazione, generatori di umidità e ingenti dispersioni energetiche. I giudici di merito condannavano entrambi i soggetti in solido tra loro al risarcimento dei danni.

Rigettando il ricorso dell'appaltatrice, la Suprema Corte ha ribadito che la qualificazione del vizio come grave costituisce un **apprezzamento di merito** incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato. L'indagine deve accertare se le deficienze, pur afferendo a componenti secondarie o accessorie del fabbricato, siano capaci di compromettere in modo considerevole nel tempo la funzionalità e il godimento del bene. Inoltre, la Corte ha convalidato il vincolo di **solidarietà passiva** tra venditore-costruttore e appaltatore, ravvisando in capo a entrambi una posizione di garanzia verso i terzi acquirenti danneggiati.

> *La responsabilità per gravi difetti trascende il perimetro del vincolo contrattuale, radicandosi nell'esigenza di preservare la funzione economico-sociale dell'edificio e la salubrità dell'abitare contro qualsiasi imperfezione costruttiva duratura.*

Ne discende che la stipula di un accordo transattivo o di ripristino intercorso tra il condominio e il costruttore non esclude la responsabilità dell'appaltatore esecutore materiale dell'opera difettosa. Entrambi concorrono, ciascuno secondo il proprio titolo di imputazione, a cagionare l'evento dannoso. Il danneggiato può quindi rivalersi indifferentemente sull'uno o sull'altro debitore per ottenere l'integrale soddisfacimento del proprio credito risarcitorio.

3.3 — Il concorso tra tutela aquiliana e garanzie contrattuali

Il quadro dei rimedi si arricchisce attraverso la teoria del **concorso concorrente delle azioni**. Come ampiamente approfondito nella riflessione sulla responsabilità per gravi difetti dell'immobile e concorso di azioni [D1], l'esperibilità dell'azione aquiliana ex art. 1669 c.c. non cancella la concorrente tutela contrattuale per vizi dell'opera. Tra le due forme di tutela intercorre un rapporto di integrazione finalizzato a massimizzare la protezione del committente o dell'avente causa contro i disvalori della cattiva esecuzione dell'appalto.

Tale complementarità opera in maniera speculare a quanto accade nella dialettica negoziale d'appalto circa il recesso del committente e inadempimento dell'appaltatore, nonché nei profili connessi alla stipula del contratto preliminare e risoluzione per inadempimento. Qualora il compratore si trovi nell'impossibilità di far valere i rimedi contrattuali per intervenuta decadenza breve, la via extracontrattuale decennale dell'art. 1669 c.c. garantisce il recupero delle somme necessarie per rimediare alle carenze dell'edificio.

Pronuncia / Riferimento	Ambito di Tutela	Principio Applicativo
Cassazione Civile n. 3011/2025	Riqualificazione	Riconduzione officiosa della domanda di riduzione del prezzo a risarcimento ex art. 1669 c.c. in appello, parametrato ai costi di ripristino per infiltrazioni.
Cassazione Civile n. 12922/2025	Solidarietà Passiva	Sussistenza dei gravi difetti per vizi di aerazione e coibentazione; responsabilità solidale dell'appaltatore e del costruttore verso gli acquirenti.
Orientamento Tradizionale (ante evoluzione)	Requisito Statico	Limitazione della garanzia decennale alle sole strutture primarie dell'edificio con pericolo imminente di crollo dell'opera.

04. LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE E QUANTIFICAZIONE DEL RISARCIMENTO DA CTU

4.1 — Come si ripartisce la legittimazione attiva tra singolo condomino e amministratore?

La legittimazione ad agire ex art. 1669 c.c. spetta in via concorrente sia all'amministratore per le parti comuni sia al singolo condomino, qualora i gravi difetti dell'edificio, pur originando da strutture condominiali come lastrici o tetti, producano effetti lesivi diretti sulle singole unità di proprietà esclusiva.

Nell'ordinanza della **Cassazione Civile n. 3011/2025**[1], la costruttrice eccepiva il difetto di legittimazione attiva e la carenza di interesse ad agire degli acquirenti. La tesi difensiva assumeva che i vizi riguardassero quasi esclusivamente beni condominiali, segnatamente la terrazza di copertura a uso esclusivo, con conseguente lesione delle prerogative dell'ente di gestione. La Suprema Corte ha confutato l'assunto. La presenza di una **causa comune di danno** abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli partecipanti alla comunione ad agire in giudizio per ottenere il risarcimento dei pregiudizi subiti.

Non assume rilevanza la distinzione formale tra parti comuni dell'edificio e porzioni di proprietà individuale quando le ripercussioni lesive ricadono direttamente nella sfera giuridico-patrimoniale del compratore. L'interesse ad agire trova fondamento nella salvaguardia della salubrità dell'appartamento e nella prevenzione del degrado strutturale. Il singolo condomino esercita una **tutela pro quota** concorrente che non reca vulnus agli altri comunisti, ma presidia la pronta reintegrazione del bene compromesso.

4.2 — Onere della prova, termini di decadenza e strategie per il difensore

Sul piano processuale, la convergenza tra **gravi difetti dell'immobile e risarcimento del danno** impone al professionista di impostare una strategia probatoria rigorosa sin dalla fase precontenziosa. Ai fini del positivo accoglimento della domanda aquiliana, l'attore è gravato dell'**onere della prova** relativo alla sussistenza materiale delle imperfezioni e al nesso causale con le scelte costruttive dell'appaltatore. Al contrario, la colpa dell'impresa edile è presunta *iuris tantum* per la violazione delle *leges artis*.

È necessario operare un chiaro **distinguishing** rispetto ad altre figure contigue di responsabilità edilizia. La disciplina dell'art. 1669 c.c. **non trova applicazione** dinanzi a meri vizi estetici, modeste difformità o imperfezioni superficiali prive di incidenza durevole sulla fruibilità del fabbricato. In tali ipotesi marginali, a differenza delle patologie strutturali, opera unicamente la comune garanzia contrattuale soggetta ai termini decadenziali brevi previsti dall'art. 1667 c.c. o dall'art. 1495 c.c., rendendo inammissibile l'estensione decennale dell'azione.

Sotto il profilo dei termini, la decadenza annuale decorre dal momento della **scoperta effettiva** del vizio. Tale momento coincide non con la mera avvisaglia esteriore del difetto, bensì con la piena consapevolezza tecnica della gravità e dell'eziologia causale del fenomeno, usualmente acquisita tramite perizia stragiudiziale o accertamento tecnico preventivo. Per il difensore del convenuto, la strategia difensiva in contenzioso esige la tempestiva formulazione di eccezioni di decadenza e prescrizione, nonché la prova contraria incentrata sul caso fortuito, sulle modifiche arbitrarie eseguite dal proprietario o sull'omessa manutenzione ordinaria delle strutture.

05. CONCLUSIONI E PROSPETTIVE OPERATIVE

L'arresto giurisprudenziale della Cassazione Civile n. 3011/2025 fissa un principio di fondamentale rilievo per la prassi immobiliare: la disciplina dei **gravi difetti dell'immobile e risarcimento del danno** privilegia la sostanza economica della tutela rispetto al formalismo delle qualificazioni negoziali. Il potere del giudice d'appello di ricondurre d'ufficio la domanda nella sfera aquiliana dell'art. 1669 c.c., convertendo la richiesta di riduzione del prezzo nel risarcimento parametrato alle spese di ripristino stimate dal CTU, assicura un presidio di effettività contro le conseguenze lesive dei vizi costruttivi.

Al contempo, l'affermazione della **legittimazione attiva concorrente** del singolo condomino e il consolidamento della responsabilità solidale dell'appaltatore offrono agli acquirenti strumenti processuali robusti per neutralizzare le eccezioni dilatorie dei costruttori. L'integrazione tra la stima peritale preventiva e l'azione ex art. 1669 c.c. costituisce oggi l'itinerario difensivo più idoneo per ottenere il ristoro tempestivo dei danni provocati da infiltrazioni e anomalie edilizie durature.

FONTI UTILIZZATE

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Art. 1669 c.c.
— Rovina e difetti di cose immobili destinate a lunga durata e responsabilità decennale del costruttore.

Artt. 1667 e 1668 c.c.
— Difformità e vizi dell'opera nell'appalto, rimedi contrattuali ed eliminazione delle difformità.

Artt. 112 e 345 c.p.c.
— Corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato e divieto di domande nuove in grado di appello.

GIURISPRUDENZA CITATA

1. **Cassazione Civile, ordinanza 6 febbraio 2025, n. 3011**

— Esito: rigetta il ricorso. Punto: la Corte conferma la piena legittimità della riqualificazione officiosa della domanda di riduzione del prezzo in risarcimento per equivalente ex art. 1669 c.c. per vizi da infiltrazione del lastrico e ribadisce la legittimazione attiva concorrente del singolo condomino.

2. **Cassazione Civile, ordinanza 14 maggio 2025, n. 12922**

— Esito: rigetta il ricorso. Punto: la Corte afferma che i gravi difetti ex art. 1669 c.c. includono anche difetti di aerazione e coibentazione incidenti sull'abitabilità e sancisce la responsabilità solidale tra costruttore e appaltatore verso i proprietari.

DOTTRINA RICHIAMATA

D1. Metodo Giuridico, *Responsabilità per gravi difetti dell'immobile: il concorso di azioni*. Analisi sistematica sul cumulo tra garanzia contrattuale e tutela aquiliana alla luce della pronuncia della Cassazione Civile n. 26951/2026.

BT

Bruno Taverniti

AUTORE • METODO GIURIDICO

Avvocato del Foro di Roma — Direttore di Metodo Giuridico

Si occupa di diritto civile e diritto amministrativo. I suoi contributi privilegiano un taglio tecnico e diretto, centrato sul dato giurisprudenziale.