

Responsabilità per gravi difetti dell'immobile: il concorso di azioni

La Cassazione Civile rimette al collegio nomofilattico il concorso tra la garanzia speciale dell'art. 1669 e l'azione aquiliana ordinaria ex art. 2043 c.c.

Bruno Taverniti Diritto Civile 20 Ottobre 2026 Lettura 8 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 20 Ottobre 2026: L'ordinanza interlocutoria n. 26951/2026 della Cassazione Civile dispone la trattazione in pubblica udienza per la rimessione della quaestio relativa alla proponibilità dell'azione ex art. 2043 c.c. a fronte della prescrizione dell'art. 1669 c.c.

Abstract (Italiano)

Abstract: L'ordinanza n. 26951/2026 della Suprema Corte di Cassazione Civile rimette alla trattazione in pubblica udienza la quaestio della **responsabilità per gravi difetti dell'immobile**. Il nodo esegetico riguarda la possibilità per il danneggiato di esperire la **tutela aquiliana** generale di cui all'art. 2043 c.c. qualora siano spirati i termini di decadenza o prescrizione della garanzia speciale ex art. 1669 c.c. Il presente saggio analizza l'evoluzione pretoria muovendo dal tradizionale principio di coesistenza delle azioni, assistito dal favore per il committente e dalla temporaneità della **presunzione di colpa** del costruttore. Viene approfondito il recente indirizzo restrittivo fondato sulla teoria delle circonferenze concentriche, teso a precludere l'aggravamento dei termini brevi speciali. Si esaminano infine i profili operativi relativi alla ripartizione dell'**onere probatorio** e all'estensione della tutela ai vizi delle ristrutturazioni e degli elementi secondari.

Abstract (English)

With interlocutory order no. 26951/2026, the Italian Court of Cassation referred to a public hearing the fundamental question concerning constructor liability for serious defects in buildings. The core legal issue is whether the injured party may invoke the general tort claim under Article 2043 of the Italian Civil Code when the special action governed by Article 1669 of the Italian Civil Code is barred by forfeiture or statutory limitation. This paper provides an in-depth analysis of the jurisprudential shift from the traditional doctrine of concurrence of remedies—grounded in the protective rationale for buyers and differing burdens of proof—to the recent restrictive approach based on concentric

spheres that prevents circumventing short procedural terms. The study evaluates the practical implications of this referral in view of the non-contractual nature of the warranty and its extension to secondary structural elements and building renovations, outlining procedural strategies and evidentiary thresholds.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Rimessione nomofilattica:** La Cassazione Civile rimette al collegio nomofilattico la questione della proponibilità dell'azione aquiliana ordinaria dopo la prescrizione del rimedio ex art. 1669 c.c.
- **L'orientamento di favore:** Il precedente nomofilattico del 2014 ammetteva il concorso dei rimedi sul presupposto che l'art. 1669 c.c. costituisca norma di tutela e non di sfavore per il danneggiato.
- **La tesi dei cerchi concentrici:** La giurisprudenza successiva nega la tutela generale a fronte dell'originaria riconducibilità del vizio nell'alveo dell'art. 1669 c.c., ravvisandovi un aggiramento preclusivo.
- **Ripercussioni sui contenziosi edilizi:** L'estensione della disciplina speciale agli interventi di ristrutturazione rende indifferibile un chiarimento nomofilattico sugli assetti probatori e risarcitori.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di appalto e vizi costruttivi, spetta al massimo consesso nomofilattico stabilire se la consumazione dei termini di decadenza o prescrizione dell'azione speciale di responsabilità per gravi difetti dell'immobile ex art. 1669 c.c. precluda definitivamente l'esperimento dell'azione generale di responsabilità aquiliana ex art. 2043 c.c., ovvero se la diversità del regime probatorio consenta al danneggiato di agire ai sensi della clausola generale extracontrattuale provando integralmente la colpa del costruttore entro l'ordinario termine quinquennale.

01. Introduzione: la pronuncia Cass. Civ. n.

26951/2026

Con l'**ordinanza interlocutoria 15 ottobre 2026, n. 26951**, la Suprema Corte di Cassazione Civile rimette alla pubblica udienza un contrasto decisivo per il contenzioso civile ed edilizio¹. La quaestio attiene al **concorso tra la disciplina speciale** di cui all'art. 1669 c.c. e la **clausola generale aquiliana ex art. 2043 c.c.** Il Collegio affronta il tema della **responsabilità per gravi difetti dell'immobile** quando l'azione speciale sia ormai preclusa per il decorso dei termini di decadenza o di prescrizione breve.

La controversia trae origine dalla realizzazione di un edificio residenziale che presentava estese **fessurazioni, infiltrazioni diffuse di umidità e distacco di elementi lapidei** dai cornicioni. Il committente agiva in giudizio oltre il **termine annuale dalla perizia preventiva**, formulando domanda risarcitoria subordinata ai sensi dell'art. 2043 c.c. Mentre il giudice di primo grado accoglieva la pretesa aquiliana ritenendola concorrente con quella dell'appalto, la Corte d'Appello dell'Aquila ribaltava l'esito. Il giudice di seconde cure dichiarava inammissibile il ricorso alla clausola generale per superare la prescrizione speciale.

L'ordinanza di rimessione evidenzia una **frattura nomofilattica profonda**. Da un lato si colloca l'indirizzo tradizionale di favore per il committente, che ammette la **coesistenza dei rimedi** a fronte dell'assunzione del **regime probatorio ordinario**. Dall'altro lato emerge il recente orientamento restrittivo, che ravvisa nella proposizione dell'azione aquiliana un inammissibile **aggiramento dei limiti temporali speciali**. La rimessione della causa assume un rilievo primario per la certezza dei rapporti tra committenti, appaltatori e professionisti tecnici.

02. Il perimetro normativo della responsabilità per gravi difetti dell'immobile

2.1 — Natura extracontrattuale e funzione protettiva dell'art. 1669 c.c.

La disciplina contemplata dall'**art. 1669 c.c.** si colloca formalmente nella **cornice contrattuale dell'appalto**. La giurisprudenza consolidata ne afferma nondimeno la **natura extracontrattuale**. La disposizione risponde a esigenze pubblicistiche connesse alla **stabilità degli edifici e alla sicurezza**

dell'attività costruttiva. Il legislatore ha introdotto un meccanismo di favore per il committente e per i successivi aventi causa. Questo regime si fonda su una **presunzione legale di responsabilità** posta direttamente a carico del costruttore.

La **presunzione iuris tantum** esonera il danneggiato dalla **prova dell'elemento soggettivo**. L'attore è tenuto a dimostrare soltanto l'esistenza delle carenze costruttive e il **nesso eziologico con l'opera**. A fronte di questo vantaggio probatorio, la norma prevede limiti temporali stringenti. L'evento dannoso deve prodursi entro **dieci anni dal compimento dell'opera**. Il committente **decade dall'azione se non denuncia le anomalie entro un anno** dalla scoperta. La successiva domanda giudiziale si **prescrive entro un anno dalla denuncia**.

2.2 — L'estensione oggettiva agli elementi secondari e alle ristrutturazioni

L'ambito di applicazione della **responsabilità per gravi difetti dell'immobile** ha subito un marcato **ampliamento ermeneutico**. Con la pronuncia 27 marzo 2017, n. 7756, la Cassazione Civile ha superato la tesi restrittiva ancorata alle sole edificazioni primigenie ab imo². Il Collegio ha esteso la garanzia decennale agli interventi di **ristrutturazione edilizia e di consolidamento statico**. La tutela copre qualsiasi attività modificativa di lunga durata eseguita su fabbricati preesistenti.

La nozione di vizio grave ricomprende altresì i difetti relativi a elementi secondari o accessori, come impermeabilizzazioni, facciate e infissi, qualora compromettano la **funzionalità globale dell'organismo abitativo**. In dottrina si è analizzata l'intersezione tra le lesioni agli elementi accessori dell'edificio e la tutela dei terzi, come documentato nell'approfondimento di Metodo Giuridico in tema di [responsabilità per danni da balconi aggettanti](#)^{D1}. L'allargamento della fattispecie oggettiva ha tuttavia moltiplicato i casi in cui l'azione speciale rischia di estinguersi per tardività, rendendo cruciale il rapporto con la clausola generale aquiliana.

03. Il contrasto nomofilattico sui rimedi concorrenti e i regimi temporali

3.1 — La tesi della coesistenza e del concorso tra tutela speciale e clausola generale

L'orientamento tradizionale della Suprema Corte ammette la **coesistenza concorrente delle due tutele risarcitorie**. Con la fondamentale **sentenza 3 febbraio 2014, n. 2284**, la Cassazione Civile ha affermato che la **specialità dell'art. 1669 c.c.** presuppone l'astratta applicabilità della clausola generale aquiliana³. Qualora la disposizione speciale non possa operare in concreto, permane la vigenza dell'[art. 2043 c.c.](#)

La ratio di tale ricostruzione risiede nella funzione protettiva della norma sull'appalto. L'art. 1669 c.c. non è stato concepito per limitare la responsabilità dell'appaltatore, ma per assicurare una più intensa tutela al danneggiato. La brevità dei termini di decadenza e prescrizione trova giustificazione nel bilanciamento con la presunzione di colpa. Il danneggiato che non si avvalga della presunzione speciale può agire secondo il regime ordinario dell'art. 2043 c.c., assumendosi l'**onere probatorio integrale entro la prescrizione quinquennale** ex [art. 2947 c.c.](#) Tale principio è stato posto a base del ricorso esaminato dall'ordinanza interlocutoria n. 26951/2026¹.

3.2 — L'indirizzo restrittivo della delimitazione per cerchi concentrici

A partire dal 2023 si è affermato un differente indirizzo ermeneutico. Questa linea restrittiva qualifica il rapporto tra le due norme secondo la **figura geometrica delle circonferenze concentriche**. L'azione aquiliana generale opererebbe esclusivamente nell'area esterna e residuale, ove difettino ab origine i **presupposti della disciplina speciale**. Qualora la fattispecie integri gli estremi dell'art. 1669 c.c., il **regime speciale governerebbe la vicenda in modo assorbente ed esclusivo**.

Secondo questa ricostruzione, la decadenza annuale o la prescrizione breve estinguono definitivamente la tutela risarcitoria. Consentire al committente prescritto di ripiegare sull'art. 2043 c.c. integrerebbe un aggiramento preclusivo della volontà legislativa. I sostenitori di questa tesi operano una distinzione tra i **presupposti strutturali del diritto**, esistenti ex ante nel momento in cui l'illecito si origina, e le **condizioni contingenti di esercizio**, collocate ex post nella fase processuale. La

mancata tempestività dell'iniziativa giudiziale non modificherebbe la qualificazione oggettiva della **responsabilità per gravi difetti dell'immobile**.

3.3 — Il quadro comparativo dei presupposti e degli oneri probatori

La comparazione analitica tra i due **modelli esegetici** evidenzia una profonda divergenza non soltanto teorica, ma soprattutto operativa. Il **concorso tra tutela speciale e clausola generale** dischiude scenari processuali antitetici per il difensore del committente e per l'appaltatore convenuto. Nella prospettiva inaugurata dalla nomofilachia del 2014, l'inutile decorso del **termine decadenziale annuale** o della **prescrizione breve** ex art. 1669 c.c. comporta unicamente la caducazione del **regime presuntivo di favore**, costringendo l'attore ad addentrarsi nell'oneroso terreno probatorio della **colpa aquiliana ordinaria**.

Al contrario, l'impostazione restrittiva a **cerchi concentrici** trasforma la **decadenza dalla denuncia dei vizi** in una vera e propria **causa estintiva** di ogni pretesa risarcitoria extracontrattuale. La qualificazione del fatto storico come rovina o grave difetto consumerebbe per intero la facoltà di invocare l'art. 2043 c.c., determinando una sostanziale **asimmetria di tutela** tra i danni minori (assistiti da **prescrizione quinquennale** piena) e i pregiudizi strutturali più severi. La **sintesi comparativa** che segue riassume i tratti differenziali dei due orientamenti oggi al vaglio delle **Sezioni Unite**.

« **La disciplina speciale a tutela del committente non può risolversi in un ingiustificato privilegio per il costruttore mediante la preclusione della clausola generale di responsabilità aquiliana.** »

Criterio di Disciplina	Tesi della Coesistenza (Cass. n. 2284/2014)	Tesi Restrittiva (Cass. n. 26951/2026)
Concorso di azioni	AMMESSO Coesistenza dei rimedi risarcitori per il medesimo evento	NEGATO Rapporto di specialità a cerchi concentrici con effetto preclusivo
Onere della prova	Prova piena di colpa, nesso e danno a carico dell'attore ex art. 2043 c.c.	Presunzione legale ex art. 1669 c.c. operante senza facoltà di rinuncia
Termine di prescrizione	Quinquennale ordinario ex art. 2947 c.c. dal manifestarsi del pregiudizio	Annuale inderogabile dalla denuncia ex art. 1669 c.c.
Scadenza decadenziale	Perdita del beneficio probatorio ma sopravvivenza della tutela ordinaria	Estinzione definitiva di ogni pretesa risarcitoria extracontrattuale

04. Ricadute operative e strategie probatorie nel contenzioso risarcitorio

La rimessione della quaestio al collegio nomofilattico impone una rigorosa **rimodulazione delle strategie difensive** nei giudizi risarcitori. L'articolazione della domanda impone al difensore del committente la **proposizione cumulata o subordinata dei rimedi**. L'azione fondata sull'art. 1669 c.c. deve essere affiancata dalla domanda di risarcimento ex art. 2043 c.c. La deduzione aquiliana non può limitarsi a un mero richiamo formale della clausola generale. L'attore ha l'onere di allegare specificamente i **profili di colpa, l'imperizia esecutiva e la violazione delle leges artis** da parte dell'appaltatore e del progettista.

Un passaggio cruciale riguarda la **gestione dell'accertamento tecnico preventivo** e la decorrenza dei termini decadenziali. La giurisprudenza individua la scoperta dei vizi nel momento in cui il danneggiato acquisisce una **conoscenza tecnica piena delle cause del dissesto**. Il deposito della perizia preventiva segna frequentemente il **dies a quo della decadenza annuale**. In attesa del pronunciamento delle Sezioni nomofilattiche, la linea prudentiale suggerisce di notificare tempestivamente la denuncia e promuovere il giudizio di merito entro l'anno dall'elaborato peritale,

presidiando così l'azione speciale di **responsabilità per gravi difetti dell'immobile** senza dover confidare unicamente nella tutela aquiliana ordinaria.

05. Conclusioni e prospettive della rimessione nomofilattica

La rimessione disposta dall'ordinanza n. 26951/2026 tocca un nodo strutturale dell'ordinamento civile. Il confronto tra i due orientamenti contrappone due opposte istanze di politica del diritto. Da un lato vi è l'**esigenza di certezza dell'appaltatore** e dei suoi aventi causa, volta a circoscrivere nel tempo l'esposizione al contenzioso risarcitorio. Dall'altro lato opera l'imperativo costituzionale di **pienezza della tutela giurisdizionale ex artt. 3 e 24 Cost.** Una lettura rigorosamente preclusiva della disciplina speciale finirebbe per trasformare una norma concepita a favore del committente in uno strumento di ingiustificato sfavore.

L'**aporia sistematica segnalata dalla Corte** appare evidente. Negare l'azione ex art. 2043 c.c. condurrebbe al paradosso per cui i danneggiati da lesioni minori beneficerebbero del **termine quinquennale di prescrizione**, mentre chi subisce danni strutturali gravi perderebbe ogni ristoro dopo un solo anno dalla denuncia. L'intervento chiarificatore del supremo consesso nomofilattico è chiamato a ricomporre questa discrasia, riaffermando se la temporaneità del regime di favore dell'appalto possa convivere con la **permanente vitalità della clausola generale aquiliana**.

Approfondimenti correlati su Metodo Giuridico

Azione revocatoria: presupposti, onere della prova e prescrizione (Diritto Civile)

Prescrizione del danno e obblighi informativi dell'intermediario (Diritto Civile)

Avvocato negligente: niente danno senza prova di vittoria (Diritto Civile)

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

[Art. 1669 c.c.](#) — Rovina e difetti di cose immobili destinate a lunga durata

[Art. 2043 c.c.](#) — Risarcimento per fatto illecito e responsabilità aquiliana

[Art. 2947 c.c.](#) — Prescrizione del diritto al risarcimento del danno

[Art. 1667 c.c.](#) — Difformità e vizi dell'opera nel contratto di appalto

[Artt. 3 e 24 Cost.](#) — Principi di uguaglianza formale, ragionevolezza e pienezza della tutela giurisdizionale

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione Civile, ordinanza interlocutoria 15 ottobre 2026, n. 26951** — Esito: rimette la questione per la trattazione in pubblica udienza ai fini della rimessione al collegio nomofilattico sul concorso tra art. 1669 e 2043 c.c. Punto: 4-5.
2. **Cassazione Civile, sentenza 27 marzo 2017, n. 7756** — Esito: accoglie il ricorso e cassa con rinvio la sentenza impugnata, estendendo la garanzia dell'art. 1669 c.c. alle ristrutturazioni edilizie. Punto: 8.
3. **Cassazione Civile, sentenza 3 febbraio 2014, n. 2284** — Esito: rigetta il ricorso principale, affermando la coesistenza concorrente tra azione speciale ex art. 1669 c.c. e generale aquiliana ex art. 2043 c.c. Punto: 1.2.

Dottrina richiamata

- D1.** [Metodo Giuridico, *La responsabilità per danni da balconi aggettanti del condomino*. Analisi della responsabilità risarcitoria per danni cagionati dal distacco di intonaci e vizi su elementi accessori dell'edificio.](#)



Bruno Taverniti



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.