



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Linalisa Cavallino

Presidente

Tiziana Maccarrone

Consigliere

Valeria Pirari

Consigliere

Francesco Cortesi

Consigliere

Francesca Pastore

Consigliere Rel.

Oggetto:

APPALTO PRIVATO

Ud.06/05/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16485/2024 R.G. proposto da:

Condominio [REDACTED] in [REDACTED] in persona dell'amministratore *pro tempore*, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED]

[REDACTED] e dall'avv. [REDACTED]

-ricorrenti-

contro

[REDACTED] s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall' avv. [REDACTED] dall'avv. [REDACTED] e

dall'avv. [REDACTED]

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 3631/2024 depositata il 23/5/2024;



opere da parte della committente; era priva di rilevanza la circostanza che il progetto fosse stato commissionato da [REDACTED] s.r.l., perché ciò la società aveva fatto in quanto proprietaria del terreno sul quale era stata eseguita la costruzione; neppure rilevava che il certificato di collaudo fosse stato sottoscritto da tecnico nominato da [REDACTED] s.r.l., perché il certificato di collaudo poteva essere redatto da tecnico nominato dal committente.

2. Avverso la sentenza gli originari attori hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di tre motivi.

[REDACTED] s.r.l. ha resistito con controricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

All'esito della camera di consiglio del 6/5/2026 il Collegio si è riservato il deposito dell'ordinanza nel termine di cui al secondo comma dell'art. 380 bis1 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si deduce violazione dell'art. 1669 c.c. ex art. 360 n.3 c.c., per avere la Corte di merito escluso la responsabilità della convenuta per i gravi difetti, senza tenere conto dell'interpretazione dell'art. 1669 c.c. per cui, trattandosi di responsabilità extracontrattuale, l'acquirente può far valere il proprio diritto al risarcimento del danno direttamente verso il venditore/committente che abbia partecipato ai lavori, essendovi una "*presunzione di corresponsabilità*" del committente dei lavori nei confronti dei terzi" (pagg. 13 e 14 del ricorso).

2. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano omessa pronuncia ex art. 360 n. 4 c.p.c. per avere la Corte d'appello ritenuto erroneamente assorbito il secondo motivo d'appello, che riguardava l'aver il giudice di primo grado gravato gli attori della prova dell'assenza di autonomia tecnica e decisionale in capo all'appaltatrice, a fronte della presunzione di responsabilità del venditore/costruttore.

3. Con il terzo motivo si denuncia violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c. ex art. 360 nn.3 e 4 c.p.c., affermando che la motivazione della



Corte d'appello è contraddittoria e illogica al punto da divenire apparente sul tema della prova della riferibilità dell'opera alla società convenuta, che non sarebbe stata apprezzata dal giudice del merito.

4. Il primo motivo di ricorso è fondato, in quanto la sentenza impugnata è incorsa nell'erronea applicazione dell'art. 1669 c.c. denunciata dai ricorrenti.

Secondo l'indirizzo consolidato della Suprema Corte, l'azione risarcitoria ex art. 1669 c.c. può essere esercitata non solo nei confronti dell'appaltatore, ma anche nei confronti del venditore che sia, al tempo stesso, costruttore dell'immobile (venditore-costruttore), essendo la responsabilità extracontrattuale ex art. 1669 c.c. sancita per una finalità di interesse generale, quale quella della stabilità, sicurezza e funzionalità degli edifici e della incolumità personale dei cittadini (Cass. n. 17955/2024, Cass. n. 20877/2020, Cass. n. 2238/2012, Cass. n. 7634/2006, Cass. n. 4622/2002, Cass. n. 8109/1997, per tutte).

Quindi, la disposizione è sicuramente applicabile nei confronti del venditore quando questi abbia provveduto alla costruzione dell'immobile con propria gestione diretta, ma trova applicazione anche nell'ipotesi in cui il venditore, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati - come l'appaltatore, il progettista e il direttore dei lavori - abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorvegliare lo svolgimento dell'altrui attività; in tal caso, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti estranei, la costruzione è, comunque, riferibile al venditore, in tutto o in parte, per avere a essa partecipato in posizione di piena autonomia decisionale; ciò, sempre che la rovina o i difetti dell'opera, rientranti nella previsione dell'art. 1669 c.c., siano riconducibili all'attività che il venditore si è riservato (Cass. n. 777/2020, Cass. n. 9370/2013, Cass. n. 16202/2007, Cass. n. 567/2005), o, comunque, lo stesso risulti fornito della competenza tecnica che gli consenta di poter dare indicazioni specifiche all'esecutore dell'opera (Cass. n. 17955/2024).



Pertanto, l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili prevista dall'art. 1669 c.c. può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera; grava sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso a una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva (Cass. n. 17955/2024, Cass. n. 27250/2017, Cass. n. 467/2014, Cass. n. 9370/2013).

Come pure si legge in Cass. n. 17955/2024, questa impostazione costituisce la diretta conseguenza del fatto che la fattispecie di cui all'art. 1669 c.c. è annoverata nell'ambito della responsabilità aquiliana: a fronte di questa collocazione sistematica, il compratore agisce, non già come diretto contraente, ma come semplice danneggiato, dinanzi al quale si pone come legittimato passivo l'alienante, non già come tale, bensì quale puro e semplice costruttore dell'immobile. Quindi, l'azione può essere esercitata contro qualsiasi costruttore, intendendosi per tale il soggetto che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, senza che assuma rilievo la specifica identificazione del rapporto giuridico in relazione al quale la costruzione è stata effettuata.

La sentenza impugnata, diversamente ed erroneamente, ha ritenuto di valorizzare il dato che la diversa società appaltatrice avesse mantenuto la propria autonomia nell'esecuzione delle opere, così evocando i principi che escludono la responsabilità dell'appaltatore nel caso in cui sia ridotto alla funzione di *nudus minister* del committente. Non è su tale piano che si deve valutare la responsabilità del venditore-costruttore, perché la circostanza che l'appaltatore incaricato dal venditore mantenga la propria autonomia può valere a configurare una ipotesi di corresponsabilità con il venditore-costruttore, ma non a escludere in sé la responsabilità del



venditore che si sia avvalso dell'appaltatore e abbia mantenuto il potere di direzione e di sorveglianza sulla sua attività (Cass. n. 467/2014).

Altrettanto erroneamente la sentenza impugnata ha ritenuto irrilevante che la società venditrice avesse dato l'incarico per l'esecuzione del progetto della costruzione e avesse nominato il direttore dei lavori - per di più dando atto che la società appaltatrice doveva adeguarsi alle prescrizioni tecniche impartite dal direttore dei lavori secondo le prescrizioni del contratto di appalto (pag. 5 della sentenza) -, nonché avesse nominato il collaudatore. Infatti, in questo modo la Corte d'appello non ha considerato che la venditrice aveva incaricato soggetti professionalmente qualificati -appaltatore, progettista, direttore dei lavori, collaudatore-, attraverso i quali poteva partecipare all'esecuzione della costruzione, impartendo direttive e sorvegliando le relative attività; a fronte di questi dati, la Corte d'appello avrebbe dovuto accertare se i difetti lamentati ex 1669 cod. civ. fossero riferibili all'attività che la venditrice si era riservata e avrebbe dovuto accertare se la venditrice avesse dato la prova di non aver avuto alcun potere di direttiva o controllo sull'appaltatore, al fine di superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso a una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva.

5. L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento del secondo e del terzo motivo e impone la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che esaminerà la controversia facendo applicazione dei principi enunciati e attenendosi a quanto sopra esposto, statuendo anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Roma, in diversa



composizione, anche per la statuizione sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di cassazione, il 06/05/2026.

La Presidente

Linalisa Cavallino

