

VIZI DELL'IMMOBILE: L'ULTIMA PRONUNCIA DELLA CASSAZIONE

Dott.ssa Agata Leggieri

Con la sentenza n. 16628 del 27 maggio 2026 la Corte di Cassazione è tornata sull'annoso tema della tutela dell'acquirente per difetti strutturali dell'immobile, con particolare riguardo a due aspetti: il momento in cui il difetto edilizio si considera legalmente "scoperto" e i limiti economici dei rimborsi dovuti dal venditore in caso di risoluzione del contratto.

La vicenda nasce a Tolentino, nelle Marche, e riguarda l'azione legale promossa dall'acquirente di un immobile residenziale che presentava una vistosa inclinazione della pavimentazione interna, caratterizzata da una pendenza di circa 8cm.

Distinzione chiave: Sintomo visibile vs Vizio strutturale

Il punto centrale su cui si è concentrata la Cassazione riguarda il sottile confine tra ciò che è possibile individuare ad occhio nudo durante un sopralluogo e la reale causa tecnica del problema. I giudici hanno operato una netta distinzione tra i due concetti di:

– Sintomo esteriore: è la manifestazione superficiale, visibile e spesso ingannevole del problema. Nel caso di specie, la pendenza di 8 centimetri del pavimento, o, a titolo esemplificativo, una macchia di umidità su una parete.

– Vizio strutturale vero e proprio: è la patologia profonda dell'edificio. Nel caso in esame, la pendenza non era dovuta ad un errore di posa del massetto o delle piastrelle, ma alla rotazione globale dell'intero corpo del fabbricato verso valle, che ne comprometteva la stabilità statica.

Da quando partono i termini legali?

I giudici di legittimità hanno chiarito che non rientra nell'onere di ordinaria diligenza richiesto al compratore di spingersi fino a svolgere indagine specialistiche, invasive o perizie prima dell'acquisto.

Alla luce di ciò, la Corte ha stabilito che i termini per la denuncia non possono partire dal momento in cui si nota il semplice sintomo (la pendenza del pavimento), ma rimangono sospesi fin quando una perizia o consulenza tecnica non diano la certezza obiettiva, tecnica e strutturale della causa reale del vizio.

Gli effetti della risoluzione

Una volta fissati i principi relativi alla tempestività della denuncia, la Cassazione si è concentrata sulle conseguenze economiche e materiali dello scioglimento del contratto, fissando due regole di diritto a tutela del venditore:

1. Spese rimborsabili

Il principio generale impone che, in caso di risoluzione, il venditore debba restituire il prezzo dell'immobile e rimborsare le spese direttamente connesse all'atto di compravendita (a titolo esemplificativo, parcelle del notaio, imposte di registro, tasse di trascrizione).

La sentenza ha preso posizione netta riguardo il rimborso dei costi del mutuo bancario. Mentre nei gradi di giudizio precedenti il venditore era stato condannato a rimborsare all'acquirente anche tutti gli interessi passivi corrisposti alla banca per il finanziamento, la Cassazione ha azzerato questa richiesta, spiegando che:

- Il contratto di vendita e il contratto di mutuo sono due binari separati;
- Il finanziamento è una scelta privata del compratore, legata alla sua personale liquidità. I relativi costi e interessi non dipendono dal vizio dell'immobile, pertanto il venditore non deve risarcirli.

2. La restituzione dell'immobile

L'ultimo punto riguarda la gestione fisica del bene. La Corte d'Appello aveva stabilito una procedura asincrona: il compratore avrebbe dovuto riconsegnare le chiavi della casa solo dopo aver materialmente incassato il bonifico del rimborso da parte del venditore.

La Cassazione, da parte sua, ha bocciato questo meccanismo, stabilendo una contestualità assoluta tra i due momenti: il venditore deve rimborsare l'importo e il compratore deve riconsegnare l'immobile (libero da persone o cose) nello stesso identico momento.

Conclusioni: un equilibrio tecnico e contrattuale

La pronuncia della Cassazione ha il merito di garantire un bilanciamento tra i diritti di chi acquista e i doveri di chi vende.

Da un lato, sul fronte della scoperta del vizio, la Corte tutela l'acquirente garantendo la distinzione tra l'evidenza visiva di un problema e la reale consapevolezza della sua origine e della sua portata. Dall'altro, sul fronte della restituzione, la decisione garantisce il venditore da pretese economiche sproporzionate e sbilanciate.

Il presente articolo non intende fornire un parere legale e, per l'effetto, non può essere considerato sostitutivo di una consulenza legale specifica.

[Clicca qui per scaricare l'articolo in PDF](#)