



Gravi difetti opere edilizie: la Cassazione conferma la responsabilità decennale del costruttore

di Cristian Angeli | 30 Giugno 2025 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

L'ordinanza n. 12922/2025 della Cassazione fa luce sui rischi legati ai lavori agevolati da Superbonus e altri incentivi. Ne abbiamo parlato con l'ing. Cristian Angeli

A partire dal 2020, con l'introduzione del Superbonus, il settore dell'edilizia è stato segnato da un continuo susseguirsi di "corse".

Superbonus: le corse

La prima è stata quella contro il tempo, per rispettare le scadenze che permettevano di accedere alle varie agevolazioni fiscali legate agli interventi.

Ma a questa si sono aggiunte altre:

- la rincorsa ai materiali, spesso difficili da reperire;
- quella alle imprese esecutrici, non sempre disponibili o affidabili;
- e infine quella ai tecnici, coinvolti sia nella progettazione che nella gestione degli adempimenti documentali e certificativi necessari per beneficiare delle detrazioni.

Non sorprende quindi che questa accelerazione generalizzata stia iniziando a produrre effetti collaterali. Sempre più frequentemente, infatti, emergono problematiche legate all'esecuzione dei lavori e all'affidabilità delle opere realizzate, con un aumento sensibile delle controversie tra i soggetti coinvolti nei cantieri: imprese, tecnici, committenti. I contenziosi riguardano in particolare l'emersione di vizi o difetti costruttivi, che spesso si manifestano solo a distanza di qualche anno dal completamento delle opere.

Ma quali sono i difetti più comuni? In quali casi si presentano e come si possono riconoscere? E soprattutto: quali strumenti di tutela ha a disposizione il committente?

Ne abbiamo discusso con l'ingegnere Cristian Angeli, esperto di normativa edilizia e consulente tecnico con lunga esperienza nel campo delle perizie e dei procedimenti contenziosi collegati ai bonus edilizi.

Vizi e difetti nei lavori incentivati

D. Ingegnere, quanto sono diffusi i casi di vizi e difetti nei lavori incentivati dai bonus?

R. *Purtroppo, sempre più frequentemente ricevo richieste di supporto tecnico per problematiche legate a errori progettuali o esecutivi. Il fenomeno riguarda in particolare gli edifici oggetto di interventi avviati nel 2020 con il Superbonus, ma non solo: anche cantieri precedenti presentano oggi criticità. È un'evoluzione fisiologica. I difetti, infatti, spesso non sono evidenti nei primi tempi e tendono a manifestarsi solo dopo qualche anno. Quando ciò accade, il primo passo è solitamente tentare un confronto diretto con tecnici e imprese. Se questo non produce risultati, il committente (sia esso un privato o un condominio) si rivolge a un tecnico terzo, incaricato di avviare i necessari accertamenti.*

Le problematiche più frequenti

D. Quali sono le problematiche tecniche più frequenti secondo la sua esperienza?

R. *Tralasciando i cantieri lasciati incompleti – che rappresentano una categoria a sé – tra quelli conclusi ma mal realizzati, il problema principale riguarda la posa del cappotto termico. I casi più comuni riguardano fenomeni di distacco: a volte si stacca solo la finitura esterna, altre volte l'intero sistema isolante, compresi i pannelli e gli strati superficiali. Le cause? Nella maggior parte dei casi si tratta di materiali inadeguati o di una posa scorretta. Questo tipo di difetto è particolarmente rilevante, poiché può rientrare tra quelli che, secondo la giurisprudenza, sono qualificabili come "gravi" e danno quindi diritto a un risarcimento ai sensi dell'articolo 1669 del Codice Civile.*

Un'altra categoria di problemi frequenti riguarda i serramenti: spesso montati in modo approssimativo, con tecniche scorrette o materiali che non rispettano le specifiche contrattuali. In ogni caso, le casistiche sono molteplici e spesso uniche: ogni intervento fa storia a sé e deve essere valutato con attenzione.

Cosa fare per tutelarsi

D. Come dovrebbe muoversi chi scopre un difetto nella propria abitazione?

R. *La normativa civile offre due principali canali di tutela. Il primo, disciplinato dall'articolo 1667, si riferisce alla responsabilità contrattuale dell'appaltatore per vizi o difformità. In questo caso, il committente deve denunciare il difetto entro 60 giorni dalla scoperta e ha due anni di tempo, dalla consegna dell'opera, per agire. Le opzioni previste sono la riparazione, la riduzione del prezzo o la risoluzione del contratto (ex art. 1668 c.c.).*

Il secondo strumento è l'articolo 1669, che riguarda invece i gravi difetti dell'opera e configura una responsabilità extracontrattuale. Qui i termini sono più estesi: il difetto deve comparire entro 10 anni dal completamento dei lavori, e la denuncia deve essere fatta entro un anno dalla sua scoperta. In questi casi, si può chiedere un risarcimento vero e proprio per i danni subiti, ma bisogna comunque agire con tempestività.

D. Nella pratica, come ci si comporta?

R. *Dal punto di vista pratico, ogni situazione richiede una valutazione personalizzata. Non esistono soluzioni standard. Ogni vizio va analizzato alla luce delle caratteristiche dell'intervento, delle modalità esecutive, dei materiali utilizzati e del momento in cui è emerso. Prendiamo ad esempio un cappotto che presenta distacchi: sarà necessario esaminare con precisione spessori, materiali effettivamente usati, natura del supporto murario, e poi procedere con una stima tecnica per capire quali porzioni debbano essere sostituite e quali possano essere recuperate. Il problema si complica ulteriormente quando si tratta di intervenire in modo localizzato: non sempre, infatti, è possibile effettuare ripristini parziali senza alterare la continuità estetica dell'edificio. Anche la scelta dei materiali e delle finiture gioca quindi un ruolo centrale.*

Gli interventi della Giurisprudenza

D. Come si è espressa di recente la giurisprudenza su queste questioni?

R. *La giurisprudenza in materia di bonus fiscali, e in particolare di Superbonus, ha mostrato negli anni un andamento piuttosto disomogeneo. Tuttavia, di recente la Corte di Cassazione è intervenuta con un'ordinanza significativa che contribuisce a fare chiarezza su un punto centrale. Con la pronuncia n. 12922 del 14/05/2025, la Corte ha infatti stabilito che, in presenza di gravi difetti dell'opera – come infiltrazioni, cedimenti strutturali o problemi analoghi – trova applicazione l'art. 1669 del Codice Civile. Tale norma prevede una responsabilità più ampia e duratura per costruttori e appaltatori, estesa fino a 10 anni dalla conclusione dei lavori.*

Nel caso esaminato, entrambe le imprese coinvolte nell'appalto – sia il costruttore principale dell'opera, sia l'appaltatore che aveva effettuato interventi di ripristino – sono state ritenute corresponsabili e condannate a risarcire i danni subiti da un condominio che le aveva convenute in giudizio.

Questa decisione riafferma un principio fondamentale: la tutela dell'acquirente o del committente si estende a tutti quei vizi che compromettono in modo sostanziale l'integrità, la sicurezza o la funzionalità dell'opera. A carico del costruttore si configura, quindi, una responsabilità che richiede un elevato standard di diligenza e attenzione anche nel lungo periodo.

Ringraziamo l'ing. Cristian Angeli per il suo prezioso contributo e per la consueta disponibilità a condividere e mettere a sistema conoscenze ed esperienze, trasformandole in valore e opportunità di confronto per l'intera comunità tecnica e professionale.

<https://www.cristianangeli.it/gravi-difetti-opere-edilizie-la-cassazione-conferma-la-responsabilita-decennale-del-costruttore/>