

## 1669.Rovina e difetti di cose immobili.

Art.1669.Rovina e difetti di cose immobili.

0 Codice civile

**L'articolo non è inserito in questa pagina ma è visualizzabile, se richiesto, con il link di collegamento al codice ufficiale del poligrafico dello Stato. Questo sistema consente di visualizzare l'articolo vigente, sempre aggiornato e con le annotazioni ufficiali.**

**Cliccare qui per aprire, in altra pagina web, il codice civile aggiornato dal sito del Poligrafico dello Stato e poi per selezionare l'articolo dall'indice.**

Un sistema esperto carica in calce le massime della Corte di Cassazione collegate in virtù di riferimento normativo in ordine di pubblicazione). La visualizzazione dei documenti può essere modificata attivando la speciale funzione prevista (es. selezionale Titolo discendente per ordinare le massime in ordine alfabetico). E' possibile anche attivare la ricerca full test tra tutti i documenti visualizzati inserendo una parola chiave nel campo "cerca" e premendo invio. Il sistema visualizzerà solo i documenti con la parola chiave inserita.

---

## Documenti collegati:

[Rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) - Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 1909 del 27/01/2025 \(Rv. 673739-02\)](#)

Decadenza dalla garanzia - prescrizione del diritto del committente - Decorso del termine - Dalla data della denuncia – Conoscenza - Apprezzamento di fatto ai fini della prescrizione ex art.1669, secondo comma, c.c. - Necessità - Sussistenza. In tema di appalto, ai fini della valutazione della .....

[Rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 11906 del 03/05/2024 \(Rv. 671480-01\)](#)

Rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - Azione risarcitoria ex art. 1669 c.c. - Termine decennale dal compimento dell'opera - Attinenza all'evidente pericolo di rovina o a gravi difetti - Sussistenza. Ai fini della proponibilità dell'azione risarcitoria ex art. 1669 c .....

[Subappalto - garanzia - per le difformità e vizi dell'opera - denuncia - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 8647 del 02/04/2024 \(Rv. 670728-01\)](#)

Garanzia per difformità e i vizi - Rovina o difetti di immobili di lunga durata - Assunzione di garanzia generica e preventiva del subappaltatore nei confronti dell'appaltatore - Esonero dell'appaltatore dall'onere di comunicazione della denuncia del committente - Esclusione -

---

## 1669.Rovina e difetti di cose immobili.

Fondamento. In tema .....

### [Rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 3659 del 09/02/2024 \(Rv. 670302-01\)](#)

Responsabilità ex art. 1669 c.c. - Clausola di esonero da responsabilità - Legittimità - Esclusione - Fondamento. In materia di appalto, ove il committente agisca nei confronti dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 1669 c.c., per il risarcimento dei danni conseguenti a gravi difetti di costruzione .....

### [Responsabilità - appalto - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 3659 del 09/02/2024 \(Rv. 670302-02\)](#)

Clausola di esonero dalla responsabilità per vizi ex art. 1667 c.c. - Efficacia - Limiti. In materia di appalto, la clausola contrattuale di esonero dalla responsabilità dell'appaltatore per gli eventuali vizi dell'opera realizzanda è valida nei limiti in cui riguardi vizi o difformità dipendenti .....

### [Appalto \(contratto di\) - rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 31301 del 10/11/2023 \(Rv. 669379 - 01\)](#)

Azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. - Natura extracontrattuale - Rapporto di specialità con l'azione ex art. 2043 c.c. - Conseguenze. Poiché la responsabilità ex art. 1669 c.c. è speciale rispetto a quella prevista dalla norma generale di cui all'art. 2043 c.c., l'applicazione di quest'

.....

### [Appalto \(contratto di\) Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 27385 del 26/09/2023 \(Rv. 669153 - 01\)](#)

Rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - Azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. - Natura extracontrattuale - Rapporto di specialità con l'azione ex art. 2043 c.c. - Conseguenze - Esperibilità della seconda in assenza dei presupposti per l'esercizio della prima

- .....

### [Appalto \(contratto di\) - rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 23470 del 01/08/2023 \(Rv. 668780 - 01\)](#)

Decadenza dalla garanzia - Azione ex art. 1669 c.c. - Esercizio nei confronti del venditore costruttore da parte degli acquirenti - Ammissibilità - Condizioni - Termine - Azione del convenuto venditore costruttore contro l'appaltatore - Termine di decadenza applicabile. L'art. 1669 c.c., benché .....

### [Appalto \(contratto di\) Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 18061 del 23/06/2023 \(Rv.](#)

## 1669.Rovina e difetti di cose immobili.

### 668332 - 01)

Rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - Appalto - Azione del committente ex art. 1669 c.c. - Danno alle condutture idriche - Fondatezza - Condizioni. Il danno alle condutture esterne, ove non incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, .....

### Segni esteriori di danno o di pericolo – Cass. n. 13707/2023

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - decadenza dalla garanzia - denuncia del difetto - Appalto (contratto di) - Rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - Decadenza dalla garanzia - Denuncia del difetto - Termine - .....

### Disposizioni speciali in materia di appalto e appalto pubblico – Cass. n. 10968/2023

Opere pubbliche (appalto di) - estinzione del contratto - risoluzione - Disposizioni speciali in materia di appalto e appalto pubblico - Art. 133 del d.lgs. n. 163 del 2006 - Natura integrativa e non sostitutiva della disciplina generale in tema di risoluzione - Conseguenze. In tema di .....

### Applicabilità dei principi generali in materia di inadempimento delle obbligazioni – Cass. n. 7041/2023

Appalto (contratto di) - garanzia - per le difformità e vizi dell'opera - in genere - Responsabilità per inadempimento dell'appaltatore - Applicabilità dei principi generali in materia di inadempimento delle obbligazioni - Sussistenza - Condizioni - Eccezione di inadempimento da parte del .....

### Principio di scissione degli effetti della notifica – Cass. n. 34648/2022

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - decadenza dalla garanzia - prescrizione del diritto del committente - Denuncia - Termine decadenziale ex art. 1669 c.c. - "Dies ad quem" - Principio di scissione degli effetti della notifica - Applicabilità .....

### Obblighi di diligenza del direttore dei lavori – Cass. n. 33465/2022

Appalto (contratto di) - direttore e direzione dei lavori - Sopraelevazione di edificio - Obblighi di diligenza del direttore dei lavori - Verifica dell'idoneità statica delle preesistenti strutture - Riconducibilità. In tema di appalto, nel caso di intervento edilizio su un'opera .....

### Superfluità della denuncia da parte del committente – Cass. n. 19343/2022

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) -

## 1669.Rovina e difetti di cose immobili.

decadenza dalla garanzia - prescrizione del diritto del committente - Riconoscimento dell'esistenza dei vizi - Conseguenze - Superfluità della denuncia da parte del committente - Mancanza dell'impegno ad .....

### Rovina e difetti di cose immobili – Cass. n. 19343/2022

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - decadenza dalla garanzia - denuncia del difetto - Appalto - Vizi - Conoscenza - Necessità del previo espletamento di accertamento peritale - Esclusione - Condizioni - Conseguenze. In tema di .....

### Responsabilità dell'appaltatore – Cass. n. 39599/2021

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - in genere - Responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. - Gravità del vizio - Apprezzamento del giudice di merito - Conseguenze. In tema di responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c .....

### Rigetto nel merito in primo grado – Cass. n. 31653/2021

Cosa giudicata civile - giudicato implicito - Eccezione di prescrizione - Rigetto nel merito in primo grado - Ammissibilità dell'eccezione - Formazione del giudicato implicito - Esclusione. In tema di impugnazioni, qualora la decisione di primo grado abbia respinto nel merito l'eccezione .....

### Rovina e difetti di cose immobili – Cass. n. 6192/2021

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) – danni - Vizi relativi ad unità di proprietà esclusiva in ambito condominiale - Azione risarcitoria nei confronti del costruttore-venditore - Natura - Conseguenze in tema di legittimazione attiva. .....

### Subappaltatore - appaltatore – Cass. n. 23071/2020

Appalto (contratto di) – subappalto - Azione proposta dal subappaltatore nei confronti dell'appaltatore - Comunicazione al subappaltatore della ricevuta contestazione da parte del committente - Ipotesi - Necessità - Fondamento. L'appaltatore è tenuto, ai sensi dell'art. 1670 c.c., a denunciare .....

### Azione di responsabilità per rovina e difetti di immobile – Cass. n. 20877/2020

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) -Azione di responsabilità per rovina e difetti di immobile - Esperibilità anche dall'acquirente contro il venditore - Ammissibilità - Condizioni - Assunzione da parte del venditore di diretta responsabilità .....

## 1669.Rovina e difetti di cose immobili.

### Identificazione delle cose immobili - Riferimento all'art. 812 c.c. – Cass. n. 18289/2020

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) -Appalto - Identificazione delle cose immobili - Riferimento all'art. 812 c.c. - Ammissibilità - Bacini idrici - Inclusione. In tema di appalto, gli edifici e le altre cose immobili "destinate per la loro .....

### Rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) – Cass. n. 18289/2020

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) -Appalto - Responsabilità solidale tra appaltatore, progettista e direttore dei lavori - Fondamento - Ambito di applicazione. In tema di contratto di appalto, il vincolo di responsabilità solidale fra l' .....

### Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - decadenza dalla garanzia - Cass. n. 9374/2020

Appalto - Acquisto di materiali da terzi - Vizi - Rimedi esperibili. Vendita - obbligazioni del venditore - garanzia per i vizi della cosa venduta (nozione, distinzioni) - effetti della garanzia - risarcimento del danno In genere. In tema di appalto, l'appaltatore si trova, rispetto ai materiali .....

### Appalto (contratto di) - responsabilità - dell'appaltatore - Cass. n. 5144/2020

Progetto fornito dal committente - Onere dell'appaltatore di verifica della sua validità tecnica - Accertamenti geologici sul terreno - Obbligo dell'appaltatore - Sussistenza. CONTRATTO DI APPALTO RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE Nell'appalto, sia pubblico che privato, rientra tra gli obblighi .....

### Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - azioni giudiziarie - rappresentanza giudiziale del condominio - legittimazione dell'amministratore – Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 3846 del 17/02/2020 (Rv. 6571)

Azione risarcitoria "ex" art\_ 1669 c.c. - Legittimazione attiva dell'amministratore di condominio - Limiti - Fondamento. In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore a promuovere l'azione di responsabilità, ai sensi dell'art\_ 1669 c.c., nei confronti del costruttore, a tutela dell' .....

### Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - decadenza dalla garanzia - prescrizione del diritto del committente - Cass. n. 777/2020

Pericolo di rovina o esistenza di gravi difetti di costruzione - "Dies a quo" del termine di decadenza - Dalla scoperta - Nozione - Relativo accertamento del giudice di merito -Sindacabilità in sede di legittimità - Limiti - Fattispecie. CONTRATTO DI APPALTO ROVINA E DIFETTI DI COSE IMMOBILI II .....

## 1669.Rovina e difetti di cose immobili.

### Proprieta' (nozioni, caratteri, distinzioni) - Corte di Cassazione, Sez. 2 , Ordinanza n. 33439 del 17/12/2019 (Rv. 656322 - 01)

Compressione o limitazione del diritto causate dall'altrui fatto dannoso - Valutazione economica - Presupposti - Criteri - Presunzioni semplici - Sufficienza - Ricorso ai parametri del c.d. danno figurativo - Ammissibilità. La compressione o la limitazione del diritto di proprietà o di usufrutto

.....

### Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità' del costruttore) - decadenza dalla garanzia - denuncia del difetto - Cass. n. 27693/2019

Decorrenza del termine per la denuncia - Dalla conoscenza dei difetti - Necessità - Portata. In tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti e

.....

### Appalto (contratto di) - responsabilità - dell'appaltatore - Cass. n. 21719/2019

Subappalto - Condotta negligente del subappaltatore - Responsabilità extracontrattuale per lesione del diritto di credito nei confronti del committente originario - Riconducibilità alla responsabilità ex art. 1669 c.c. - Esclusione - Responsabilità ex art. 2043 c.c. - Sussistenza - Fondamento - .....

### Procedimento civile - domanda giudiziale - interpretazione e qualificazione giuridica - Corte Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 20184 del 25/07/2019 (Rv. 654978 - 01)

Appalto - Concorrenza delle garanzie ai sensi degli artt. 1667 e 1669 c.c. - Ammissibilità - Potere del giudice di qualificare la domanda - Sussistenza - Fondamento - Conseguenze. In tema di appalto sussiste la concorrenza delle garanzie previste dagli artt. 1667 e 1669 c.c., in vista del .....

### Garanzia - per le difformita' e vizi dell'opera - risoluzione del contratto - Proposizione della domanda di risoluzione

Appalto (contratto di) - garanzia - per le difformita' e vizi dell'opera - risoluzione del contratto - Proposizione della domanda di risoluzione - Successiva domanda di riduzione del prezzo - Novità della domanda - Esclusione - Fondamento. In tema d'appalto, la domanda di riduzione del prezzo in .....

### Denuncia dei vizi comunicata al subappaltatore direttamente dal committente

Appalto (contratto di) – subappalto - interesse dell'appaltatore ad agire in regresso nei confronti del subappaltatore - necessità denuncia del committente – conseguente denuncia dei vizi da

## 1669.Rovina e difetti di cose immobili.

parte dell'appaltatore al subappaltatore - tempestività - necessità - denuncia dei vizi comunicata al .....

### Alterazioni incidenti sul godimento dell'immobile

Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - in genere - nozione di gravi difetti - alterazioni incidenti sul godimento dell'immobile - vizi non totalmente impeditivi dell'uso dello stesso - inclusione - condizioni. Corte di Cassazione Sez. 2, .....

### Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - in genere - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 21327 del 29/08/2018

Denuncia - Termine decadenziale ex art. 1669 c.c. - Estensione ad esso dell'effetto interruttivo previsto dall'art. 1310, primo comma, c.c. in materia di prescrizione, con riguardo alla ipotesi di condebitori in solido - Configurabilità - Esclusione. In tema di responsabilità dell'appaltatore per .....

### Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - in genere - Corte di Cassazione Sez. 2 - , Ordinanza n. 27315 del 17/11/2017

Gravi difetti di costruzione - Nozione - Alterazione riguardante una parte condominiale ma incidente sulla funzionalità globale dell'edificio - Inclusione. In tema di appalto, i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c. non si identificano .....

### Impugnazioni civili - cassazione (ricorso per) - motivi del ricorso - violazione di norme di diritto - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 22707 del 28/09/2017

Ambito - Distinzione dal vizio di motivazione - Fattispecie. In tema di ricorso per cassazione, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea cognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge ed implica .....

### Procedimento civile - domanda giudiziale - nuova domanda - Corte di Cassazione Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 13230 del 25/05/2017

Mutamento delle ragioni poste a fondamento della domanda – Natura di rinuncia alla originaria domanda - Invalidità - Fondamento - Conseguenze - Fattispecie. Quando il mutamento delle ragioni poste a base della domanda si risolve in una “mutatio libelli”, l'abbandono della precedente pretesa da .....

### Appalto (contratto di) - rovina e difetti di cose immobili (responsabilità del costruttore) - danni - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 18831 del 26/09/2016

## 1669.Rovina e difetti di cose immobili.

Danni da rovina di edificio - Domanda risarcitoria proposta, in un unico giudizio, nei confronti dell'appaltatore e del direttore dei lavori - Rapporto unitario - Esclusione - Conseguenze sul termine per impugnare. Impugnazioni civili - impugnazioni in generale - cause scindibili e inscindibili .....

[Appalto \(contratto di\) - rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) - in genere – Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 10658 del 22/05/2015](#)

Modificazioni o riparazioni apportate ad un immobile preesistente - Responsabilità ex art. 1669 cod. civ. - Esclusione. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 10658 del 22/05/2015 La responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 cod. civ. trova applicazione esclusivamente quando siano .....

[Appalto \(contratto di\) - rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) Corte di Cassazione 2, Sentenza n. 22553 del 04/11/2015](#)

Opere su preesistente edificio - Illecito ex art. 1669 c.c. - Configurabilità - Condizioni. – Corte di Cassazione 2, Sentenza n. 22553 del 04/11/2015 In tema di appalto, può rispondere ai sensi dell'art. 1669 c.c. anche l'autore di opere su preesistente edificio, allorché queste incidano sugli .....

[appalto \(contratto di\) - rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\), Corte di Cassazione Sez. U, Sentenza n. 2284 del 03/02/2014 bis](#)

Azione di responsabilità ex art. 1669 cod. civ. - Natura extracontrattuale - Rapporto di specialità con l'azione ex art. 2043 cod. civ. - Conseguenze - Esperibilità della seconda in assenza dei presupposti per l'esercizio della prima - Configurabilità - Regime probatorio - Differenza. Corte di .....

[appalto \(contratto di\) - rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) Corte di Cassazione Sez. U, Sentenza n. 2284 del 03/02/2014](#)

Azione di responsabilità ex art. 1669 cod. civ. - Natura extracontrattuale - Rapporto di specialità con l'azione ex art. 2043 cod. civ. - Conseguenze - Esperibilità della seconda in assenza dei presupposti per l'esercizio della prima - Configurabilità - Regime probatorio - Corte di Cassazione .....

[rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) iCorte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 12675 del 05/06/2014](#)

Appalto (contratto di) - in genere - Responsabilità ex art. 1669 cod. civ. della cooperativa edilizia - Configurabilità - Fondamento. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 12675 del 05/06/2014 Ai fini dell'applicazione del regime di responsabilità previsto dall'art. 1669 cod. civ., riveste la .....

## 1669.Rovina e difetti di cose immobili.

[condominio negli edifici - azioni giudiziarie - rappresentanza giudiziale del condominio - legittimazione dell'amministratore - in genere – Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 23693 del 09/11/2009](#)

Azione di responsabilità nei confronti dell'appaltatore ex art. 1669 cod. civ. - Accertamento tecnico preventivo - Legittimazione dell'amministratore - Sussistenza - Preventiva autorizzazione dell'assemblea - Necessità - Esclusione - Fondamento. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 23693 del 09/ .....

[Appalto \(contratto di\) - responsabilità - dell'appaltatore – Corte Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 1608 del 14/02/2000](#)

Gravi difetti dell'opera - Opere realizzate da soggetti diversi dall'appaltatore - Responsabilità dell'appaltatore - Estensione. La responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore per gravi difetti riscontrati nell'opera, ancorché possa concorrere con quella di altri soggetti (nella specie .....

[Appalto \(contratto di\) - rovina e difetti di cose immobili \(responsabilità del costruttore\) - in genere – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 3037 del 15/03/1995](#)

Eliminazione dei difetti costruttivi - Condanna dell'appaltatore o del venditore ad eseguire le opere necessarie - Ammissibilità. Con l'azione di responsabilità di cui all'art. 1669 cod.civ., in applicazione della regola generale dettata dall'art. 2058, comma primo, cod.civ., possono essere .....

**fine**