



Corte di Cassazione, sez. II civ. n. 6928 del 23 marzo 2026
Opere non ultimate e responsabilità dell'appaltatore

CASS. CIV., SEZ. II, N. 6928/2026: INAPPLICABILITÀ DELL'ART. 1669 C.C. ALLE OPERE NON ULTIMATE E RICONDUZIONE DELLA RESPONSABILITÀ ALLE REGOLE GENERALI DELL'INADEMPIMENTO CONTRATTUALE

Posted on 16 Aprile 2026



Category: [Urbanistica e territorio](#)

La **Corte di Cassazione, sezione II civile, con sentenza n. 6928 del 23 marzo 2026**, è intervenuta in materia di **responsabilità nell'appalto**, affrontando in modo particolarmente rilevante il tema dell'applicabilità dell'**art. 1669 c.c. nel caso di opere non ultimate**.

La vicenda trae origine dalla realizzazione di un vaso irriguo su incarico di un'azienda agricola, nel corso della quale si erano manifestati fenomeni franosi e gravi instabilità del terreno. Tali problematiche avevano determinato la sospensione definitiva dei lavori, senza che l'opera fosse mai portata a compimento. Il Committente aveva quindi agito in giudizio per ottenere il risarcimento dei danni nei confronti dell'impresa appaltatrice, del geologo e del progettista/direttore dei lavori.

Sia il Tribunale che la Corte d'Appello avevano rigettato la domanda, ritenendo applicabile l'art. 1669 c.c. e dichiarando prescritto il diritto, individuando nella segnalazione del 2025 il momento di scoperta dei vizi.

La Cassazione, tuttavia, ribalta tale impostazione, affermando un principio di particolare importanza: **la disciplina di cui all'art. 1669 c.c. non trova applicazione quando l'opera non sia stata ultimata. La norma, infatti, presuppone necessariamente il compimento dell'opera, poiché solo in relazione ad un'opera completata è possibile configurare ipotesi di rovina, pericolo di rovina o gravi difetti nel senso tecnico richiesto dalla disposizione.**

Nel caso in esame, essendo i lavori stati interrotti definitivamente proprio a causa delle problematiche emerse, la Corte ritiene che il giudice di merito abbia errato nell'inquadrare la fattispecie nell'ambito dell'art. 1669 c.c. e nell'applicarne i termini di decadenza e prescrizione. Di conseguenza la Suprema Corte chiarisce che, in presenza di opere non ultimate, la responsabilità deve essere valutata alla luce delle **norme ordinarie sull'inadempimento contrattuale**, in particolare gli **artt. 1218 e 1453 c.c.**, nonché, ove ne ricorrono i presupposti, anche secondo la disciplina generale della responsabilità extracontrattuale ex art. 2043 c.c..

La sentenza affronta inoltre la posizione dei tecnici (geologo e direttore lavori), precisando che la loro responsabilità deve essere valutata autonomamente, in base ai rispettivi rapporti contrattuali e agli obblighi professionali assunti, senza essere automaticamente assorbita nella disciplina dell'appalto.

Particolarmente significativo è anche il chiarimento relativo alla **segnalazione dei problemi durante l'esecuzione dei lavori**: la comunicazione inviata dal committente nel 2025 non può essere qualificata come **"denuncia dei vizi" ai sensi dell'art. 1669 c.c.**, ma rientra nei poteri di controllo in corso d'opera previsti dall'art. 1662 c.c. tale distinzione incide direttamente sulla decorrenza dei termini prescrizionali.

In conclusione, la Corte accoglie i motivi principali del ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello per un nuovo esame, ribadendo il principio secondo cui, **in caso di opere non**

completate, non si applicano le norme speciali in materia di vizi dell'opera, ma quelle generali sull'inadempimento contrattuale, delimitando con chiarezza l'ambito applicativo dell'art. 1669 c.c..

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla sentenza della Corte di Cassazione, sez. II civile, n. 6928 del 23 marzo 2026.

