

Ha imbiancato per nascondere le infiltrazioni. La Cassazione: il venditore paga tutto.

30 giugno 2026 | Cass. Civ., Sez. II, n. 15633/2026

*Hai presente quando entri in una casa in vendita e senti quel delicato profumo di idropittura fresca?
A volte non e' zelo estetico.*

E' il caso deciso dalla Cass. Civ., Sez. II, n. 15633 del 21 maggio 2026: un appartamento con lastrico solare venduto dopo accurati lavori di stuccatura e tinteggiatura. L'acquirente, poco dopo il rogito, scopre infiltrazioni, macchie di umidita', intonaci che si sgretolano e crepe diffuse. Ma la tinteggiatura fresca li aveva resi invisibili al momento della visita.

I venditori si difendono su due fronti: "i vizi vengono dal condominio" e "l'acquirente non ha denunciato nei termini". La Cassazione smonta entrambe le difese.

1.

Il venditore risponde anche dei vizi che originano dalle parti comuni

Non importa se le infiltrazioni partono dai cornicioni o dai pluviali condominiali. Conta l'effetto: il difetto si manifesta sull'appartamento compravenduto. Il vizio va giudicato nella sua dimensione effettuale, non causale. Scaricare sul condominio non basta per uscire indenni dalla garanzia.

2.

Se il venditore ha occultato i vizi, il termine di denuncia non si applica

L'art. 1495 c.c. impone la denuncia entro 8 giorni dalla scoperta, a pena di decadenza. Ma quando il venditore ha attivamente occultato i difetti — con stuccatura e tinteggiatura volte a nasconderli — l'acquirente e' esonerato dall'onere di denuncia. Non basta una condotta silenziosa: serve un occultamento attivo. Quando c'e', la garanzia scatta senza formalita'.

3.

Il risarcimento copre l'intero costo per eliminare i difetti

Non la semplice differenza di valore. L'acquirente ha diritto al costo integrale per riportare la casa nello stato in cui avrebbe dovuto trovarsi al momento della vendita. Non e' locupletazione: e' il ripristino del valore promesso.

Cosa resta in tasca

Per chi compra: Se dopo il rogito compaiono crepe e umidita' dove prima c'era un muro immacolato, la garanzia scatta — anche se il problema nasce dal condominio. E se il venditore ha pitturato apposta per nascondere, non devi nemmeno correre a mandare la raccomandata.

Per chi vende: La tinteggiatina furba non paga. L'occultamento attivo toglie ogni protezione formale e apre al risarcimento pieno.

Chi compra casa pensa spesso che "si vede tutto prima del rogito". Questa sentenza ricorda che il danno piu' costoso e' quello che qualcuno si e' premurato di nascondere.

Vi e' mai capitato di assistere un cliente in questa situazione — o di scoprire difetti nascosti dopo l'acquisto? Come e' andata?

#viziOcculti #garanzia #dirittoImmobiliare #compravendita #Cassazione