La casa nuova, le crepe e l’orologio che non parte

Una coppia compra una casa appena costruita. Il costruttore viene a riparare il tetto, poi tutti dicono che è troppo tardi per lamentarsi del resto. La Cassazione, con la sentenza n. 25138 dell’8 settembre 2026, rimette le cose a posto. Una storia che riguarda chiunque abbia comprato — o venduto — una casa nuova.

Avv. Marcello Cantoni

Ottobre 2026 · Commento a Corte di Cassazione, Sez. II civile, sentenza n. 25138 dell’8 settembre 2026

L'estate del 2009

Luglio 2009. Una coppia firma davanti al notaio e riceve le chiavi di una casa nuova, in Piemonte. Il venditore è anche il costruttore: l'ha fatta tirare su lui, con la sua impresa. Una casa appena finita, con il garage, il terrazzo, l'intonaco ancora pulito. Il tipo di acquisto che si fa una volta nella vita.

Passano pochi mesi e la casa comincia a parlare. Il tetto lascia passare l'acqua. Compaiono crepe, dentro e fuori. Il pavimento si scolla e si sconnette. L'umidità risale dai muri, macchia l'intonaco, attacca i pilastri; nel garage la soletta si copre di condensa e muffa; i parapetti del terrazzo si macchiano; una crepa corre lungo il muro che divide la casa da quella dei vicini. Persino un radiatore e lo scarico della lavatrice non fanno il loro dovere.

Non è un difetto solo, di quelli che si riconoscono al volo. È un elenco che cresce di settimana in settimana, otto voci di natura diversa, e nessuna che spieghi da sola cosa stia succedendo a quella casa.

Il costruttore viene a riparare

I compratori si lamentano, e qualcuno viene a vedere. Il 1° marzo 2010, dopo i sopralluoghi, la direttrice dei lavori — l'architetto che ha progettato la casa e seguito il cantiere — mette per iscritto che ci sono problemi al tetto e alla terrazza sopra il garage, e indica come rimediare. Seguono gli interventi sulla copertura: un telo impermeabile, raccontano i compratori. Il costruttore, in sostanza, dice: è vero, sistemiamo.

Per tutto il resto — le crepe, l'umidità, il pavimento — niente. I problemi restano, e anzi si allargano. Nel febbraio 2012 la coppia si rivolge a un tecnico di fiducia, che fa una perizia e mette nero su bianco cause e gravità dei difetti. Nel 2014 un accertamento tecnico preventivo, cioè una perizia fatta davanti al giudice prima della causa, conferma il quadro.

Alla fine i due citano il costruttore davanti al Tribunale di Alessandria e chiedono 200 mila euro di danni. Il costruttore chiama in causa chi ha fatto i muri, chi ha fatto gli impianti e la direttrice dei lavori. E tutti, in coro, rispondono la stessa cosa: non discutiamo nemmeno se i difetti ci sono, perché è troppo tardi per lamentarsene.

Troppo tardi: gli orologi della legge

Qui serve un passo indietro. Chi compra una cosa difettosa — una casa, ma anche un'auto o un frigorifero — ha una garanzia che il codice civile regola in modo severo. I difetti vanno denunciati al venditore entro otto giorni dalla scoperta, e la causa va iniziata entro un anno dalla consegna. Poi la pretesa si spegne, a meno che nel frattempo qualcosa l'abbia "interrotta", cioè abbia fatto ripartire l'orologio da zero. Nel linguaggio dei giuristi questa è la garanzia per vizi, e l'anno è la prescrizione.

Per chi compra una casa nuova c'è una seconda strada, pensata apposta per gli edifici. Se l'immobile ha gravi difetti — quelli che ne compromettono la solidità o ne rovinano l'uso, come infiltrazioni e umidità diffuse — chi l'ha costruito ne risponde per dieci anni dalla fine dei lavori. Ma anche qui c'è un orologio: la denuncia va fatta entro un anno dalla scoperta, e la causa entro un anno dalla denuncia. Chi arriva dopo è "decaduto": ha perso il diritto di lamentarsi.

Il Tribunale di Alessandria, e poi la Corte d'appello di Torino, applicano questi orologi nel modo più rigido. La garanzia per vizi? Prescritta, perché nell'anno dopo la consegna nessuno l'aveva interrotta. I gravi difetti? Scoperti "qualche mese dopo la consegna", denunciati in modo generico, senza prova di richiami successivi: decadenza. E la nota dell'architetto del marzo 2010? Riguardava soltanto tetto e terrazza, e quei lavori poi sono stati fatti; non è un riconoscimento di tutto il resto. Quanto all'idea che, promettendo di riparare, il costruttore avesse assunto un impegno nuovo, la Corte d'appello la liquida come una tesi tirata fuori troppo tardi, solo in secondo grado.

Risultato: la coppia perde due volte. Nel giugno 2020, undici anni dopo l'acquisto, la sentenza d'appello conferma tutto. Le crepe sono ancora lì.

La Cassazione: chi ammette non può nascondersi dietro il calendario

La Corte di Cassazione — Seconda sezione civile, sentenza n. 25138, depositata l'8 settembre 2026 — ribalta il quadro su due punti. E li spiega con una chiarezza che merita di essere riportata.

Il primo. Quando il venditore riconosce i difetti e si impegna a eliminarli, non sta firmando un nuovo contratto che cancella la vecchia garanzia e la sostituisce con regole diverse (la "novazione", nel gergo). Sta ammettendo che il compratore ha ragione. E questa ammissione produce due effetti molto concreti. Il primo: ferma l'orologio della prescrizione annuale e lo fa ripartire da zero. Il secondo: fa nascere, accanto alla garanzia, un obbligo in più — quello di fare i lavori — che dura dieci anni, come tutte le obbligazioni ordinarie. Le due cose si affiancano, non si sostituiscono. È un "di più", dice la Corte, non un "al posto di".

Con una precisazione che pesa: il riconoscimento non deve per forza essere scritto. Può essere tacito, fatto di comportamenti che parlano da soli, come sostituire la cosa difettosa o mandare gli operai a riparare. Chi viene a stendere il telo sul tetto sta dicendo, con i fatti, che il tetto perdeva. E chi ha riconosciuto il difetto non può più rimproverare al compratore di non averlo denunciato in tempo.

La Corte d'appello aveva sbagliato anche sul "troppo tardi" processuale. Fin dal primo atto di causa i compratori avevano raccontato dei sopralluoghi e dell'impegno a riparare: non era una tesi nuova. E i giudici di Torino non dovevano chiedersi se ci fosse stata una novazione. Dovevano chiedersi se quella nota del 1° marzo 2010 fosse un'ammissione dei difetti, almeno per quelli che vi erano indicati, e trarne le conseguenze sull'orologio.

Una crepa non è una diagnosi

Il secondo chiarimento riguarda i gravi difetti dell'edificio e la domanda più insidiosa di tutte: da quando parte l'anno per denunciarli?

Non dal primo segno sul muro, risponde la Cassazione. L'orologio parte quando il proprietario ha una conoscenza sicura del difetto, della sua gravità e delle sue cause: quando capisce, cioè, che quella crepa dipende da un errore di progetto o di costruzione e non da un assestamento qualsiasi. Se per capirlo servono verifiche tecniche, il termine può slittare fino alla relazione del tecnico. L'eccezione è il crollo, la rovina estesa, il problema che chiunque vede e capisce al volo.

Il motivo è di buon senso. Una casa che mostra otto difetti diversi, di natura diversa, non può costringere il proprietario a fare causa al buio, "a scopo esplorativo", solo per non perdere il treno. I giudici di merito avevano fatto partire i termini dai primi segni, qualche mese dopo la consegna, e avevano preso la perizia del febbraio 2012 come primo atto utile. Ma non si erano chiesti se, a quella data, i proprietari avessero davvero capito cosa stava succedendo alla loro casa e perché. Dovevano chiederselo.

Quello che la coppia non ha ottenuto

Non tutto va ai compratori. Avevano lamentato anche l'assenza del collaudo statico e un certificato di agibilità, a loro dire, irregolare. Qui la Cassazione dà ragione ai giudici di merito, e lo fa per una ragione che è una lezione in sé: un documento che manca non è un difetto materiale della casa. Riguarda il modo in cui il venditore ha adempiuto al contratto, e si fa valere con un'altra azione, quella per inadempimento, che i compratori non avevano esercitato.

Scegliere la porta giusta all'inizio conta quanto avere ragione.

La storia non è finita

La sentenza di Torino è annullata e la causa torna alla Corte d'appello, davanti ad altri giudici, che dovranno rifare i conti con le regole fissate dalla Cassazione: stabilire se la nota del 2010 e i lavori che la seguirono siano un'ammissione, e da quando davvero i proprietari sapevano.

Diciassette anni dopo aver ricevuto le chiavi, la coppia ha di nuovo una causa aperta. Non è una vittoria. È il diritto a essere giudicati con le regole giuste.

Cosa resta in mano a chi compra (e a chi vende)

Per chi compra una casa nuova e vede comparire i difetti: scrivere subito, e conservare tutto. Le mail, le note del direttore dei lavori, le foto degli operai che vengono a riparare. Se il costruttore ammette o interviene, quell'ammissione lavora per voi: ferma l'orologio e vi dà dieci anni per pretendere che i lavori vengano fatti. E davanti a difetti che non si capiscono a occhio, un tecnico di fiducia non è un lusso: la sua relazione può essere il momento da cui partono i termini, e comunque è la prova che servirà.

Per chi costruisce e vende: intervenire sui difetti è doveroso, e spesso è la scelta più saggia. Ma vale come ammissione. Sostenere anni dopo che quell'intervento aveva "chiuso" la garanzia e fatto partire regole più comode non funziona.

Per tutti: la differenza tra garanzia per vizi, responsabilità per gravi difetti e inadempimento del contratto non è un gioco di parole da avvocati. Sono tre porte diverse, con tre orologi diversi. Bussare a quella giusta, in tempo, è metà della causa.

Per chi vuole leggere la sentenza

Corte di Cassazione, Sezione II civile, sentenza n. 25138 dell'8 settembre 2026 (ricorso n. 2676/2021 R.G.), che annulla con rinvio la sentenza della Corte d'appello di Torino n. 639/2020. Accolti il primo e il quarto motivo (riconoscimento dei vizi, art. 1495 c.c.; decorrenza del termine, art. 1669 c.c.); respinti i motivi sul collaudo statico e sull'agibilità.

La Corte si muove nel solco di precedenti già consolidati: Sezioni Unite n. 13294/2005 e n. 19702/2012, Cass. n. 14005/2017 e n. 8775/2024 sul riconoscimento dei vizi; Cass. n. 20678/2025, n. 24486/2017, n. 13707/2023 e n. 27693/2019 sul momento da cui decorre l'anno per i gravi difetti. I nomi delle parti sono stati omessi.