D.I.M.M.I
Diritto IMMobiliare Italiano
STUDIO LEGALE ONLINE

DIRETTORE DEI LAVORI:

OLTRE IL PRINCIPIO DI AUTORESPONSABILITÀ DEL CLIENTE COMMITTENTE

(Cass. civ., sez. 2, ord. n. 29169/2026, pubblicata il 15 novembre 2026)

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 29169/2026, pubblicata il 15 novembre 2026, ha rigettato il ricorso di del direttore dei lavori, confermando la sua responsabilità solidale con l'appaltatore per i vizi dell'opera.

Si trattava nella specie di difetti del fabbricato (infiltrazioni dalla copertura), causati dalla realizzazione di un tetto a capanna, voluto espressamente dal committente, in variante rispetto al progetto depositato dal tecnico, che prevedeva invece un tetto a falde sfalsate.

La modifica progettuale voluta dal committente aveva compromesso la pendenza delle falde e creato le condizioni per infiltrazioni nei locali sottostanti.

La vicenda offre due insegnamenti preziosi per i professionisti.

A) Il ruolo di garanzia del D.L. ed il suo obbligo di ammonire per iscritto il committente dell'inidoneità delle sue autonome scelte edilizie

Il direttore dei lavori, per le sue competenze tecniche, assume, fra l'altro, una funzione di garanzia nei confronti del cliente/committente: egli è invero tenuto alla sorveglianza del cantiere, in ogni sua fase, al fine di impedire che i vizi si presentino. Il D.L. cioè non si può limitare a rilevare i vizi già manifestati. Anche se la sua obbligazione è di mezzi, la diligenza professionale richiestagli è qualificata (art. 1176, co. 2, c.c.) e deve essere valutata in concreto, alla stregua della *diligentia quam in suis*.

Sicchè il D.L. è responsabile nei confronti del committente, non solo per non avere sorvegliato adeguatamente la esecuzione delle opere da parte dell'appaltatore, ma anche per non essere riuscito a provare e documentare in giudizio di avere cercato di dissuadere, o comunque di avere ammonito, il proprio cliente committente, sulle conseguenze pregiudizievoli (vizi e difetti) che la modifica progettuale voluta dallo stesso cliente avrebbe comportato.

Quando la variante incide sulla congruenza complessiva dell'opera, sussiste comunque, secondo la Corte di Cassazione, lo specifico obbligo di valutarne la fattibilità tecnica, di informare tempestivamente e chiaramente il committente dei rischi di potenziali vizi, di manifestare formalmente il proprio dissenso se le indicazioni del committente sono errate o dannose.

Il principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione è il seguente:

«In tema di appalto, la responsabilità del direttore dei lavori per omissione del dovere di sorveglianza non può essere aprioristicamente esclusa sol perché i vizi siano derivati dalle opere ordinate in variante dal committente, in quanto costituisce specifico obbligo del direttore dei lavori dare pronto avviso all'appaltante dei difetti che possono scaturire dalla variante disposta».

L'informativa e la dissuasione verso un'opera non idonea a garantire durabilità e assenza di difetti vanno fatte dal D.L. per iscritto — PEC, raccomandata A/R, verbale di cantiere firmato, nota con richiesta di conferma scritta del committente. Solo così il professionista può dare prova documentale dell'adempimento, e il committente che insiste assume consapevolmente il rischio.

Sommessamente si ritiene che la pronuncia della Corte di Cassazione sia eccessivamente punitiva verso la figura del professionista Direttore Lavori, estendendone la responsabilità anche oltre ciò che è legittimo pretendere dal tecnico.

In primo luogo tra Direttore dei Lavori e Committente esiste un rapporto contrattuale fiduciario. Ed il Direttore Lavori non è poi sempre così libero di censurare le scelte del proprio Cliente, soprattutto quando non si tratta di scelte che incidano in modo rilevante sulla stabilità o durabilità del fabbricato. Esiste invero sempre il rischio per il professionista di essere revocato dall'incarico. Nella ipotesi su cui si è pronunciata la Corte di Cassazione l'ammontare dei danni, quantificato dalla Corte d'appello in euro 16.514,07, era obiettivamente contenuto e dunque i vizi erano modesti.

In secondo luogo esiste il principio di autoresponsabilità, o concorso del creditore, od onere di contenere il danno ex art. 1227 c.c. Il Committente non poteva non sapere che la sua richiesta di variante non costituiva la migliore soluzione edilizia: il progetto depositato dal tecnico prevedeva una soluzione diversa. Poiché nella causa non si discuteva affatto di carenza progettuale, è chiaro che la scelta di modificare il progetto non poteva non indurre, nella persona di buona fede, la valutazione che la variante sarebbe stata forse peggiorativa dal punto di vista edilizio. La scelta del progettista di fiducia, per antonomasia, doveva essere considerata la migliore. Nella specie, peraltro, progettista e direttore dei lavori coincidevano nella medesima persona, profilo che va tenuto presente nel valutare l'affidamento del committente.

Sulla base della conclusiva pronuncia della Corte di Cassazione, il Direttore dei Lavori deve rispondere dell'intero danno, in solido con l'appaltatore, e salvo regresso.

§

B) La clausola arbitrale contenuta nel contratto di appalto non si estende al Direttore dei Lavori

La clausola compromissoria del contratto d'appalto vincolava la competenza arbitrale solo per committente ed appaltatore, cioè per le uniche parti di quel contratto. La Corte di Cassazione ha richiamato il principio per cui la clausola compromissoria generica va interpretata nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte e solo le controversie aventi *causa petendi* nel contratto, con esclusione di quelle che ne costituiscono il solo presupposto storico. La responsabilità professionale del direttore dei lavori ha nel contratto d'appalto il solo presupposto storico: si fonda infatti sul distinto rapporto di prestazione d'opera professionale. Ne consegue che il direttore dei lavori, pur responsabile in solido con l'appaltatore, non è assoggettato alla competenza arbitrale prevista nel contratto d'appalto.

Se analoga clausola arbitrale non è specificamente prevista nel contratto professionale tra il Committente ed il Direttore dei Lavori, il committente deve dunque convenire in giudizio dinanzi all'AGO solo il Direttore dei Lavori, chiedendogli ristoro integrale dei danni subiti, per il principio della responsabilità solidale con l'appaltatore. E salvo regresso.

Anche tale statuizione, a sommesso avviso della scrivente, impone alcune riflessioni. La lettera dell'art. 819 ter c.p.c., se tutela la autonomia privata e la efficacia della clausola compromissoria o arbitrale, espone al rischio del proliferare di controversie connesse (una dinanzi all'AGO ed una dinanzi agli arbitri), ed al conseguente rischio di contrasto tra giudicati. Nel bilanciamento tra tutela dell'autonomia privata e tutela dei principi che governano la efficienza e razionalità della giustizia, che mirano a soddisfare la richiesta di giustizia, sembrerebbe poter accettare il sacrificio del primo a favore del secondo.

17 Novembre 2026

Avv. Maria De Cono

Maria De Cono
18.11.2026 18:42:11
GMT+00:00