

Danni agli immobili confinanti: la Cassazione sulla responsabilità del direttore dei lavori

In un'interessante ordinanza, gli ermellini analizzano la responsabilità del direttore dei lavori per i danni provocati dalle lavorazioni agli edifici confinanti, soffermandosi sugli obblighi di vigilanza, sul nesso causale e sul concorso di responsabilità con impresa e stazione appaltante

di [Redazione tecnica](#) – 16.09.2026

Il direttore dei lavori può essere chiamato a rispondere dei danni provocati dalle lavorazioni agli immobili confinanti, quando le omissioni nell'attività di **vigilanza e controllo** abbiano avuto un ruolo nella produzione dell'evento.

È da questo principio che prende le mosse l'**ordinanza della Corte di Cassazione n. 2613/2026**, su una controversia nata dopo alcuni lavori di ristrutturazione eseguiti su un immobile comunale, ai quali erano state ricondotte fessurazioni e lesioni comparse sugli edifici adiacenti.

Una vicenda nella quale la responsabilità del direttore dei lavori viene fatta discendere dalle attività che rientravano nella funzione esercitata, dai controlli che avrebbe dovuto svolgere e dalle omissioni ritenute rilevanti rispetto al danno, in un quadro nel quale concorrono anche la posizione dell'impresa, quella della **stazione appaltante** e le condizioni pregresse dell'immobile danneggiato.

Danni agli immobili confinanti: il caso esaminato dalla Cassazione

La controversia nasce dai lavori di ristrutturazione eseguiti su un immobile di proprietà comunale, confinante con un altro fabbricato suddiviso in diverse unità immobiliari.

Secondo la ricostruzione accolta dalla Corte d'appello sulla base della consulenza tecnica, in concomitanza con l'inizio dei lavori erano comparsi i primi **segni di sofferenza dell'edificio confinante**, con fessurazioni interne ed esterne localizzate anche sulla muratura portante.

Il CTU aveva individuato nelle modalità con cui erano stati eseguiti i lavori sull'immobile comunale la causa principale dei danni, rilevando che le lavorazioni avevano alterato l'**equilibrio statico originario** della struttura.

La situazione, però, presentava un ulteriore elemento, perché sull'edificio danneggiato era stata realizzata una sopraelevazione senza rispettare le prescrizioni della **normativa antisismica**, circostanza che aveva a sua volta inciso sul comportamento della struttura.

I giudici di merito avevano quindi riconosciuto il concorso di più fattori, riferendo il **70% del danno** alle conseguenze dei lavori eseguiti sull'immobile comunale e il restante **30% alla sopraelevazione** realizzata senza osservare le prescrizioni del Genio civile.

Per la quota riconducibile all'intervento sul fabbricato pubblico, la Corte d'appello aveva condannato in solido il Comune, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori, e proprio quest'ultimo ha contestato in Cassazione sia la possibilità di essere destinatario della domanda risarcitoria sia l'esistenza dei presupposti per attribuirgli una responsabilità nell'accaduto.

Direttore dei lavori: la responsabilità non deriva dalla sola qualifica

Su questo punto la Cassazione ha precisato che la Corte d'appello non aveva individuato la fonte della responsabilità del professionista nel semplice fatto che egli rivestisse la funzione di direttore dei lavori, ma aveva considerato le **attività effettivamente svolte** e le omissioni riscontrate nell'esercizio dell'incarico.

Il professionista era stato preposto dal Comune alla sorveglianza e alla direzione dell'intervento, aveva effettuato una **visita di controllo sul sito** e aveva successivamente sottoscritto il certificato di regolare esecuzione dei lavori compiuti dall'impresa.

A questi elementi si aggiungevano le omissioni e le irregolarità rilevate nel giudizio di merito, considerate sufficienti per riconoscere un contributo della condotta professionale alla produzione del danno.

Non c'è quindi alcun automatismo tra incarico e responsabilità, ma neppure può ritenersi che l'esecuzione materiale affidata all'impresa renda il direttore dei lavori estraneo a quanto accade in cantiere, soprattutto

quando vengono in rilievo lavorazioni e modalità esecutive che rientrano nella **sfera di vigilanza** propria dell'incarico.

Obblighi del direttore dei lavori: vigilanza, controllo e intervento

Per ricostruire il contenuto di questi obblighi, la Corte ha richiamato una giurisprudenza ormai consolidata, ribadendo che il direttore dei lavori, pur svolgendo una prestazione professionale riconducibile a un'**obbligazione di mezzi** e non di risultato, opera in situazioni che richiedono l'impiego di specifiche competenze tecniche.

Tra le sue attribuzioni rientra anzitutto l'accertamento della conformità della progressiva realizzazione dell'opera al **progetto**, al quale si accompagna la verifica delle modalità di esecuzione rispetto al **capitolato e alle regole della tecnica**, oltre all'adozione degli accorgimenti tecnici necessari affinché l'opera venga realizzata senza difetti costruttivi.

La vigilanza, perciò, non si esaurisce nell'osservazione dell'andamento del cantiere o nella verifica finale dell'opera, ma comprende anche il dovere di impartire all'appaltatore le disposizioni necessarie e di controllare che vengano effettivamente rispettate.

Quando ciò non accade, il direttore dei lavori deve **referirne al committente**.

I giudici di piazza Cavour hanno fatto riferimento proprio a questa sequenza di attività per spiegare perché il professionista non possa sottrarsi alla responsabilità quando ometta di **vigilare**, di impartire le opportune disposizioni, di controllarne l'osservanza o, in caso contrario, di informare il committente.

Vigilanza del direttore dei lavori durante l'esecuzione: contenuto e responsabilità

Nel caso esaminato, il problema non riguardava soltanto la corrispondenza dell'opera finita al progetto, ma le modalità con cui le lavorazioni erano state eseguite e gli effetti che queste avevano prodotto sulla struttura confinante.

La consulenza tecnica aveva individuato tra i fattori che avevano contribuito al danno l'**incremento dei carichi** prodotto dai lavori di ristrutturazione, una probabile errata valutazione della **messa in sicurezza del fabbricato prima degli scavi** e la sopraelevazione realizzata sull'edificio danneggiato.

Il dissesto era stato quindi ricondotto all'interazione tra più circostanze, alcune relative alle condizioni dell'immobile che aveva subito le lesioni e altre direttamente riferibili alle lavorazioni eseguite sul fabbricato comunale.

All'interno di questo quadro era stata valutata anche la condotta del direttore dei lavori in relazione all'attività di sorveglianza e direzione che gli era stata affidata e al modo in cui questa era stata svolta.

Certificato di regolare esecuzione: quale rilievo per la responsabilità del direttore dei lavori

Tra gli elementi considerati dai giudici vi è anche la sottoscrizione del **certificato di regolare esecuzione**.

La Cassazione non ha attribuito alla firma del certificato un effetto autonomo sul piano della responsabilità, né afferma che essa sia sufficiente, da sola, per dimostrare un inadempimento del professionista.

Nel caso esaminato, tuttavia, quel documento si inseriva in un insieme di elementi che dimostravano come il direttore dei lavori fosse stato direttamente coinvolto nella sorveglianza dell'intervento: il Comune lo aveva incaricato di seguire i lavori, egli aveva effettuato una visita di controllo sul sito e, all'esito dell'esecuzione, aveva sottoscritto il certificato.

La responsabilità non è stata quindi ricondotta all'atto formale in sé, ma alle **omissioni nell'attività di controllo** individuate dai giudici nell'ambito di un incarico che risultava essere stato effettivamente esercitato.

Danni da lavori pubblici: responsabilità di impresa, direttore dei lavori e stazione appaltante

Il riconoscimento della responsabilità del direttore dei lavori non comporta l'esclusione di quella dell'impresa che ha materialmente eseguito le opere e, nel caso esaminato, neppure di quella della stazione appaltante.

Sul punto la Cassazione ha ribadito la particolare posizione della pubblica amministrazione nell'**appalto di opere pubbliche**, distinguendola da quella del committente nell'appalto privato.

Negli appalti pubblici, gli specifici poteri di autorizzazione, controllo e ingerenza riconosciuti alla P.A. durante l'esecuzione dei lavori, compresa la possibilità di disporre varianti e di sospendere lavorazioni potenzialmente dannose per i terzi, escludono che l'ente committente possa andare esente da responsabilità per il solo fatto di avere affidato l'esecuzione delle opere a un appaltatore.

Il Comune aveva sostenuto di essersi attivato a seguito delle segnalazioni ricevute dai proprietari degli immobili, inviando propri tecnici sul posto e ricevendo rassicurazioni dal direttore dei lavori e dall'impresa.

Per la Cassazione, però, neppure questa circostanza era sufficiente a escluderne la responsabilità, perché la stazione appaltante non poteva pretendere che l'intero peso delle conseguenze gravasse sui soggetti che essa stessa era tenuta a **vigilare in modo adeguato**.

Nel medesimo evento possono quindi concorrere, secondo lo schema della **responsabilità solidale di cui all'art. 2055 c.c.**, le condotte dell'impresa, del direttore dei lavori e della stazione appaltante, ciascuna da valutare in relazione al ruolo svolto e alla propria incidenza nella produzione del danno.

Danni causati dai lavori: come incide il nesso causale sulla responsabilità

La situazione pregressa dell'edificio danneggiato è stata quindi valutata secondo la logica del **concorso del fatto colposo del danneggiato di cui all'art. 1227 c.c.**, incidendo sulla misura del danno senza assorbire la responsabilità riconducibile alle lavorazioni.

Il problema, quindi, non si risolve individuando una difformità o una debolezza dell'edificio e facendone automaticamente la causa esclusiva del dissesto, ma richiede di stabilire quale contributo abbiano avuto i diversi fattori nella produzione dell'evento.

Nel caso esaminato è stata proprio la **consulenza tecnica** a consentire ai giudici di ricostruire questa relazione, mettendo a confronto le condizioni dell'immobile, le conseguenze della sopraelevazione e gli effetti determinati dalle modalità con cui erano stati eseguiti i lavori di ristrutturazione.

Direttore dei lavori chiamato in causa: quando la domanda risarcitoria si estende al professionista

L'ordinanza affronta anche un profilo processuale che riguarda direttamente la posizione del professionista. Il direttore dei lavori sosteneva di non poter essere condannato perché gli originari attori non avevano formulato nei suoi confronti una specifica domanda di risarcimento, mentre era stata l'impresa a chiamarlo in giudizio, chiedendo, in via subordinata, che fosse accertata la sua responsabilità quale progettista e direttore dei lavori.

Una tesi che la Cassazione non ha condiviso, distinguendo la **chiamata del terzo responsabile** dalla chiamata in garanzia.

Quando il convenuto chiama in causa un terzo indicandolo come responsabile o corresponsabile dello stesso evento dannoso, la domanda risarcitoria originariamente proposta deve intendersi estesa anche nei suoi confronti, pur in assenza di una successiva domanda espressa dell'attore.

La ragione sta nel fatto che la pluralità delle condotte che hanno prodotto il danno non determina altrettante obbligazioni risarcitorie autonome, ma una **pluralità di responsabilità** riferibili al medesimo evento.

Diversa è invece la chiamata in garanzia, nella quale vengono in rilievo rapporti sostanziali autonomi e l'estensione automatica della domanda, di regola, non opera.

Nel caso esaminato, l'impresa aveva chiamato il professionista affinché fosse dichiarata la sua responsabilità nella produzione dello stesso danno lamentato dai proprietari degli immobili confinanti; per questo la Cassazione ha ritenuto corretta la sua condanna anche in assenza di una domanda direttamente formulata nei suoi confronti dagli attori.

Danni agli immobili confinanti: la decisione della Cassazione sulle responsabilità

La Cassazione ha quindi **rigettato tutti i ricorsi**, confermando quindi la decisione della Corte d'appello che aveva riconosciuto la responsabilità solidale del Comune, dell'impresa e del direttore dei lavori per il danno risarcibile, determinato tenendo conto anche del **concorso causale attribuito alla sopraelevazione**.

Per il direttore dei lavori resta così ferma una condanna fondata non sulla semplice qualifica professionale, ma sul modo in cui l'incarico era stato svolto: il professionista era stato preposto alla sorveglianza e alla direzione dei lavori, aveva effettuato il controllo sul sito e sottoscritto il certificato di regolare esecuzione,

mentre i giudici avevano individuato omissioni nell'attività che avrebbe dovuto accompagnare l'esecuzione delle opere.

L'ordinanza riporta così l'attenzione su un aspetto che, nei lavori eseguiti in prossimità di altri edifici, assume particolare rilievo: la responsabilità va ricostruita verificando ciò che è realmente accaduto durante l'esecuzione, quali effetti abbiano prodotto le lavorazioni e quale ruolo abbiano avuto, ciascuno per la propria parte, **impresa, direttore dei lavori e committente**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*