



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FRANCO DE STEFANO	Presidente
PASQUALE GIANNITI	Consigliere - Rel.
ANTONELLA PELLECCIA	Consigliere
SALVATORE SAJA	Consigliere
GIOVANNI FANTICINI	Consigliere

Oggetto:

Impugnazione incidentale
tardiva - Danno diretto
risarcibile da occupazione
di immobile.

Ad.9 aprile 2024 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 28043/2020 R.G. proposto da:

RENATO, rappresentato e difeso dall'avvocato

, presso il cui indirizzo di posta elettronica certificato è
domiciliato per legge;

-ricorrente-

contro

FRANCESCO, ANTONIO (classe 1935),

FORTUNATO, ANTONIO (classe 1970),

NUNZIATA; COSTRUZIONI S.C. A R.L. [così indicata

in atti]; ITALIANA ASSICURAZIONI SPA;

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di NAPOLI n. 1911/2020
depositata il 01/06/2020;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 09/04/2024 dal
Consigliere PASQUALE GIANNITI.





Nel 2011 con ulteriore autonoma citazione la Costruzioni s.c. a r.l. [così indicata agli atti disponibili da questa Corte] conveniva in giudizio la Italiana Assicurazioni S.p.A. per essere tenuta indenne da quanto in ipotesi condannata a pagare in seguito al giudizio di risarcimento danni promosso da Renato

Riuniti i giudizi e istruita la causa, il Tribunale di Torre con la sentenza n. 2504/2015: escludeva in capo a Renato ogni responsabilità ex art. 2051 c.c. sul presupposto che lo stesso avesse provato di essersi spogliato della custodia dell'immobile, oggetto di intervento edilizio, affidandolo completamente all'impresa appaltatrice; affermava l'esclusiva responsabilità della Costruzioni e, da un lato, condannava quest'ultima a pagare le somme in essa indicate per la ricostruzione del muro di confine in favore «degli aventi diritto» e, dall'altro, condannava la società assicuratrice a tenere indenne la propria assicurata da quanto tenuta a pagare a Renato in conseguenza della mancata costruzione dell'immobile.

2. Avverso la sentenza del giudice di primo grado venivano proposti, oltre all'appello principale, tre appelli incidentali.

Fortunato, Francesco ed Antonio (classe 1935) proponevano appello principale (convenendo in giudizio soltanto la società il nonché la Italiana Assicurazioni) lamentando che il Tribunale non aveva condannato Renato e non aveva riconosciuto loro il risarcimento stimato dal c.t.u. per il ripristino del vano crollato. Chiedevano la riforma parziale della sentenza appellata, nel senso della condanna anche di Renato e del riconoscimento in loro favore anche dell'ulteriore somma di € 20.000,00.

Nell'intervenire, Nunziata e Antonio (classe 1970), la prima in proprio e quale erede del fu Giuseppe e il secondo solo quale erede di questi, proponevano appello incidentale dolendosi anch'essi dell'omessa condanna di Renato



Anche la Costruzioni s.c. a r.l. proponeva appello incidentale, lamentando l'inesistenza della notifica della citazione introduttiva effettuata da Fortunato, Francesco e Antonio (classe 1935) nei suoi confronti; deduceva che detto vizio di notifica aveva ad essa impedito la tempestiva costituzione e quindi la possibilità di chiamare in causa la propria assicuratrice e si doleva della mancata declaratoria di inammissibilità dell'originaria domanda attorea, perché l'immobile danneggiato e il terreno crollato erano di proprietà anche di altri soggetti.

Infine, proponeva appello incidentale la compagnia Italiana Assicurazioni S.p.A., che si doleva: a) dell'accoglimento della domanda risarcitoria proposta da Renato contro la propria assicurata, nonostante l'assenza di responsabilità da parte di quest'ultima e nonostante la mancanza di prova del danno subito; b) dell'erroneo utilizzo del potere di liquidare equitativamente il danno subito; c) dell'errata liquidazione degli interessi.

Renato resisteva a tutte le suddette impugnazioni, delle quali chiedeva il rigetto.

La Corte d'appello di Napoli con la sentenza n. 1911/2020, in parziale riforma della sentenza di primo grado:

- confermava l'esclusione di ogni responsabilità in capo a Renato sia pure per ragioni diverse da quelle indicate dal giudice di primo grado: e, precisamente, in quanto la causa del danno era stata la sola imperizia esecutiva ed organizzativa dell'impresa esecutrice, ragion per cui era comunque venuto meno il nesso di causalità tra la res ed il danno, con conseguente non applicabilità dell'art. 2051 c.c.;
- rigettava la domanda risarcitoria proposta in primo grado da Renato contro la Costruzioni s.c. a r.l.: e, conseguentemente, dichiarava assorbite sia la domanda di garanzia formulata da detta società nei confronti della Italiana Assicurazioni, sia la condanna di detta società a pagare a Fortunato, Francesco e Antonio



l'ulteriore somma di euro 23.186,80, oltre iva, aggiuntiva rispetto a quella reclamata in primo grado;

- provvedeva sulla regolamentazione delle spese relative ad entrambi i gradi di giudizio.

3. Avverso la sentenza della corte di merito ha proposto ricorso Renato

Nessuno degli intimati ha resistito.

Per l'adunanza camerale il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni scritte, mentre il Difensore del ricorrente ha depositato memoria insistendo nell'accoglimento del ricorso.

Il Collegio si è riservato il deposito della motivazione della decisione entro sessanta giorni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Renato articola in ricorso sette motivi.

1.1. Con il primo motivo denuncia <<violazione e falsa applicazione degli artt. 40, 274, 324, 325, 333 e 334 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.>> nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto ammissibile ai sensi dell'art. 334 c.p.c. l'appello incidentale proposto dalla Italiana Assicurazione S.P.A.

Rileva che: a) la sentenza impugnata ha deciso tre giudizi riuniti, di cui il primo era del tutto autonomo rispetto agli altri due e, d'altra parte, il provvedimento di riunione per connessione non intacca l'autonomia delle cause riunite nello stesso processo, ciascuna delle quali consta del proprio corredo assertivo e probatorio; b) l'appello incidentale proposto dalla società Italiana Assicurazioni - al capo della sentenza relativo alla richiesta di rigetto della domanda proposta da Renato e alla errata quantificazione dei danni conseguenti alla mancata ricostruzione del fabbricato di quest'ultimo - avrebbe dovuto essere dichiarato inammissibile, perché proposto (in data 8 giugno 2016) quando già era spirato abbondantemente il termine di sei mesi



per proporre appello avverso la sentenza di primo grado (che era stata pubblicata in data 12 agosto 2015).

Sostiene che, contrariamente a quanto assunto dalla corte territoriale, non è applicabile l'art. 334 c.p.c., considerato che l'autonomo giudizio di appello proposto dagli _____ contro la

Costruzioni e contro di lui non era idoneo a stravolgere l'assetto degli interessi conseguente alla decisione, in quanto l'oggetto di tale giudizio era relativo ai danni subiti dagli _____ e la compagnia era stata convenuta nella terza causa unicamente per i danni da lui subiti per la tardiva ricostruzione del suo fabbricato (e cioè per i danni da lui richiesti nel giudizio promosso nei confronti della società _____ e di tutti i coproprietari del vano crollato).

Censura la sentenza impugnata anche nella parte in cui la corte territoriale ha assunto che la _____ Costruzioni con l'impugnazione incidentale proposta, nel chiedere la nullità della citazione introduttiva, non avrebbe affatto negato l'obbligazione dell'assicurazione in relazione alle residue pretese, dimenticando che la Compagnia di Assicurazione non era parte nella causa proposta dagli _____ per cui, nell'ipotesi di accoglimento dell'appello incidentale spiegato dalla società _____ Costruzioni, non avrebbe subito alcun pregiudizio.

In definitiva, secondo il ricorrente, l'integrale accoglimento dell'appello proposto dagli _____ e/o l'appello incidentale condizionato spiegato dalla società _____ Costruzioni non avrebbe inciso sull'assetto delle situazioni giuridiche della Italiana Assicurazione posto che quest'ultima non era e non era parte nella causa proposta con l'appello principale; inoltre, i danni rivendicati da essi nei confronti della _____ Costruzioni e nei confronti suoi non avrebbero inciso sugli interessi della Compagnia perché questa era stata convenuta nel terzo giudizio unicamente per i danni sofferti da lui sofferti per il ritardo nella costruzione del suo fabbricato.



Sottolinea che la Italiana Assicurazione è del tutto estranea alla
posta risarcitoria degli in quanto chiamata in garanzia dalla
sua assicurata Costruzioni per manlevare dalle pretese
risarcitorie azionate nei suoi confronti da Renato e quindi solo

ed esclusivamente per i danni scaturenti dalla mancata ricostruzione del suo fabbricato.

1.4. Con il quarto motivo il ricorrente denuncia <<omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art. 360 n.5 c.p.c.)>> nella parte in cui la corte territoriale ha omesso di considerare che l'immobile di sua proprietà è stato completamente abbattuto, per cui lo stesso, dal lontano 2009, è ridotto ad un cumulo di macerie in conseguenza della negligente condotta della società Costruzioni.

Aggiunge che la corte di merito, se avesse esaminato siffatta circostanza, non avrebbe potuto rigettare la domanda di risarcimento danni da lui proposta; mentre lui, se avesse immediatamente recuperato la disponibilità dell'immobile, lo avrebbe subito impiegato per finalità produttive quali il suo godimento diretto o la sua locazione.

1.5. Con il quinto motivo denuncia <<violazione e falsa applicazione degli artt. 1223, 1226, 2043,2056 cc. e 115 c.p.c. in relazione all'art. 360 n.3 c.p.c.>> nella parte in cui la corte territoriale:

a) disattendendo principi di diritto affermati da questa Corte (con sentenza n. 21239/18; Cass. n. 20545/18; Cass. n. 12630/19; Cass. n. 20708/19; Cass. n. 21835/20), ha erroneamente non riconosciuto il danno da lui subito per effetto della mancata disponibilità dell'immobile di sua proprietà da circa undici anni, in conseguenza dell'illegittima attività perpetrata dall'impresa esecutrice dei lavori di demolizione; nonché nella parte in cui

b) pur riconoscendo la esclusiva responsabilità della Costruzioni nella causazione dei danni sofferti dagli e da lui, ha rigettato la sua domanda sull'erroneo presupposto che lui non aveva fornito nessuna prova del danno sofferto, mentre detto danno risultava provato sulla base della documentazione prodotta (atto notarile dal quale risulta che l'immobile demolito era destinato a sua abitazione, permesso a costruire non suscettibile di essere rinnovato in



quanto la nuova costruzione non è assentibile in base al nuovo PUC nelle more varato dal Comune di Poggiomarino, contratto di mutuo non suscettibile di essere rinegoziato, essendo stato demolito l'immobile ed essendo dunque venuta meno la garanzia reale in precedenza iscritta sul fabbricato demolito) e della circostanza di fatto che a tutt'oggi, per l'opposizione degli non ha potuto ricostruire l'immobile per cui è causa, che aveva acquistato e che avrebbe dovuto ricostruire ex novo con il permesso a costruire versato in atti.

1.6. Con il sesto motivo denuncia <<violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.>> nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto di rigettare la domanda da lui proposta perché la documentazione da lui prodotta sarebbe stata insufficiente a provare il danno subito a seguito della mancata ricostruzione del fabbricato di sua proprietà.

Censura la sentenza nella parte in cui la Corte partenopea, rigettando la sua domanda di risarcimento, ha rilevato fatti e contestazioni che mai erano state dedotte dalle parti e, così facendo, è incorsa nella violazione dell'art. 112 c.p.c.

1.7. Con il settimo ed ultimo motivo il ricorrente denuncia <<nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 c.p.c. n. 5 in relazione all'art. 360 c.p.c. n. 5.>> nella parte in cui la corte territoriale, nel ritenere non fondata la domanda da lui proposta, ha ommesso l'esame della documentazione da lui prodotta.

2. Il primo ed il terzo motivo – che, in quanto connessi, sono qui trattati congiuntamente – non sono fondati.

2.1. Occorre in primo luogo ripercorrere, sia pure brevemente, l'elaborazione compiuta da questa Corte in tema di ammissibilità della impugnazione incidentale tardiva.

Come è noto, fino agli anni Settanta del secolo scorso la giurisprudenza di questa Corte riteneva esperibile l'impugnazione incidentale tardiva nei soli casi in cui la stessa rimaneva nell'ambito del



capo della sentenza investita dall'impugnazione principale o riguardava un capo connesso con quest'ultimo o da questo dipendente.

A partire dagli anni Ottanta del secolo scorso questa Corte ha avviato un percorso di ripensamento, che è stato sin qui segnato dalle sentenze delle Sezioni Unite nn. 4680/1989, 24627/2007 e 8486/2024.

Con la prima delle suddette sentenze è stato affermato che: *«l'art. 334 cod. proc. civ., che consente alla parte, contro cui è stata proposta impugnazione (o chiamata ad integrare il contraddittorio a norma dell'art. 331 cod. proc. civ.), di esperire impugnazione incidentale tardiva, senza subire gli effetti dello spirare del termine ordinario o della propria acquiescenza, è rivolto a rendere possibile l'accettazione della sentenza, in situazione di reciproca soccombenza, solo quando anche l'avversario tenga analogo comportamento, e, pertanto, in difetto di limitazioni oggettive, trova applicazione con riguardo a qualsiasi capo della sentenza medesima, ancorché autonomo rispetto a quello investito dall'impugnazione principale».*

In altri termini, le Sezioni Unite con questa sentenza ritengono che: a) la *ratio* dell'art. 334 c.p.c. è una finalità "transattivo-ritorsiva": la norma, infatti, ha lo scopo di indurre la parte parzialmente vittoriosa a rinunciare all'impugnazione, per non correre il rischio che l'appellato, attraverso l'impugnazione tardiva, possa rimettere in discussione anche le parti della sentenza favorevoli all'appellante principale; b) se questa è la *ratio* della norma, essa sarebbe frustrata se si impedisse all'appellato di impugnare tardivamente anche capi di sentenza diversi da quelli impugnati in via principale, perché l'esigenza di favorire la definitiva composizione della lite, dissuadendo le parti dall'impugnazione, sussiste anche in questa ipotesi; c) pertanto, l'interesse a proporre l'impugnazione tardiva non coincide con quello che sorge dalla mera soccombenza, ma è un interesse diverso e sorge dall'impugnazione altrui, "che tende a modificare l'assetto di interessi



che l'impugnato, in mancanza dell'altrui impugnazione principale, avrebbe accettato".

Per effetto della suddetta sentenza è caduto il limite all'impugnazione incidentale tardiva rappresentato dalla medesimezza o dipendenza tra il capo di sentenza impugnato dall'impugnante principale e quello impugnato dall'impugnante incidentale. A quest'ultimo, di conseguenza, si è consentito impugnare qualsiasi capo della sentenza, anche se diverso da quello investito dall'impugnazione principale (cfr., ad es., Cass. n. 14596/2020) e anche se autonomo rispetto a questo (v. Cass. n. 26139/2022).

Senonché, negli anni successivi a Cass. n. 4680/1989 si è registrato un contrasto all'interno della giurisprudenza di questa Corte in relazione alla questione della legittimazione attiva e passiva all'impugnazione incidentale tardiva e a quella, correlata alla prima, dei limiti oggettivi di tale impugnazione nei processi con pluralità di parti, nella peculiare fattispecie delle obbligazioni solidali c.d. paritarie o a interesse comune. Tale contrasto si concentrava sulla possibilità per i coobbligati di avvalersi dell'impugnazione incidentale tardiva per contestare aspetti della sentenza che non erano stati direttamente oggetto dell'impugnazione principale, nonché sulla legittimazione di questi soggetti ad impugnare decisioni che interessavano altri coobbligati.

Per dirimere tale contrasto intervennero nuovamente le Sezioni Unite, che, con la sentenza n. 24627/2007, hanno affermato il seguente principio di diritto: <<*Sulla base del principio dell'interesse all'impugnazione, l'impugnazione incidentale tardiva è sempre ammissibile, a tutela della reale utilità della parte, tutte le volte che l'impugnazione principale metta in discussione l'assetto di interessi derivante dalla sentenza alla quale il coobbligato solidale aveva prestato acquiescenza; conseguentemente, è ammissibile, sia quando rivesta la forma della controimpugnazione rivolta contro il ricorrente*



principale, sia quando rivesta le forme della impugnazione adesiva rivolta contro la parte investita dell'impugnazione principale, anche se fondata sugli stessi motivi fatti valere dal ricorrente principale, atteso che, anche nelle cause scindibili, il suddetto interesse sorge dall'impugnazione principale, la quale, se accolta, comporterebbe una modifica dell'assetto delle situazioni giuridiche originariamente accettate dal coobbligato solidale>>.

Tanto statuendo, le Sezioni Unite hanno inteso garantire che tutti i coobbligati solidali avessero la possibilità di difendere i propri interessi nel corso del procedimento d'appello; ed hanno determinato l'importanza dell'interesse ad impugnare come criterio guida per determinare l'ammissibilità dell'impugnazione incidentale tardiva, indipendentemente dalla specifica natura del rapporto di obbligazione solidale tra le parti.

Successivamente alla decisione delle Sezioni Unite n. 24627/2007, nella prassi giudiziaria-forense hanno continuato a presentarsi interpretazioni e applicazioni divergenti, che hanno generato un nuovo contrasto, i cui termini fondamentali vertevano sulla legittimazione attiva alla impugnazione incidentale tardiva, sui limiti oggettivi della suddetta impugnazione, nonché sulla eliminazione dei limiti soggettivi, in particolare sotto il profilo della "legittimazione passiva" per l'impugnazione incidentale tardiva, operata dalle Sezioni Unite del 2007.

In sintesi, all'orientamento giurisprudenziale adesivo alla sentenza delle Sezioni Unite n. 24627 del 2007 si è contrapposto un altro orientamento, il quale ha interpretato più restrittivamente le condizioni di ammissibilità dell'impugnazione incidentale tardiva. Detto ultimo orientamento ha sostenuto che l'ampia applicabilità concessa dall'interpretazione della sentenza n. 24627/2007 dovrebbe essere limitata per evitare conseguenze procedurali indesiderate, quali



l'allungamento dei tempi di risoluzione delle controversie e la compromissione della certezza del diritto.

A dirimere il contrasto sono nuovamente intervenute le Sezioni Unite che, con la recentissima sentenza n. 8486/2024, confermando l'impianto della propria precedente sentenza del 2007, hanno statuito che: <<*L'impugnazione incidentale tardiva è ammissibile anche quando rivesta le forme dell'impugnazione adesiva rivolta contro la parte destinataria dell'impugnazione principale, in ragione del fatto che l'interesse alla sua proposizione può sorgere dall'impugnazione principale*>>.

2.2. Orbene, la sentenza impugnata è conforme ai suddetti principi di diritto.

Invero, essa ha deciso tre giudizi riuniti:

1) il primo era stato introdotto dai fratelli Fortunato, Francesco e Antonio nei confronti della società Costruzioni e di Renato detto giudizio aveva ad oggetto la richiesta di risarcimento dei presunti danni subiti in conseguenza del danneggiamento dell'immobile di proprietà dei fratelli e del crollo del vano terraneo crollato (su cui poggiava parte dell'immobile demolito di proprietà dell'odierno ricorrente); avverso la sentenza di primo grado veniva proposto appello principale dai fratelli e appello incidentale condizionato dalla società

2) il secondo giudizio era stato introdotto da Renato nei confronti della società e nei confronti di tutti i comproprietari del vano crollato (Fortunato Francesco Antonio Salvatore Amalia Fortuna Am1unziata, Giuseppina Maria Rosaria Antonietta e Giuseppe detto giudizio aveva ad oggetto la richiesta di ripristino dello stato dei luoghi con ricostruzione del vano di passaggio crollato (per consentire, poi, alla parte attorea di ricostruire il proprio fabbricato), nonché il risarcimento per i danni



morali e materiali subiti per il ritardo nella ricostruzione del suo immobile;

3) il terzo giudizio era stato introdotto dalla Costruzioni nei confronti della Italiana Assicurazioni ed aveva ad oggetto la richiesta di manleva nella ipotesi di condanna della società per i danni richiesti dal nella causa (sopra indicata al punto 2) dallo stesso introdotta per il ritardo nella ricostruzione del suo fabbricato; avverso la sentenza del giudice di primo grado veniva proposto appello incidentale dalla compagnia (sia in punto di *an* che in punto di *quantum*), che ne chiedeva la riforma nella parte in cui era stata accolta la domanda proposta dal ed erano stati liquidati in euro 50 mila i danni dallo stesso subiti.

Orbene, vero è che la Italiana Assicurazioni non era parte del primo giudizio e che il provvedimento di riunione per connessione, emesso ai sensi dell'art. 274 c.p.c., non intacca l'autonomia delle cause riunite nello stesso processo, ciascuna delle quali consta del proprio corredo assertivo e probatorio (Cass. n. 23260/2019, n. 18649/2018 e n. 2133/06), come pure è vero che la sentenza del giudice di primo grado è stata pubblicata il 12 agosto 2015, mentre la costituzione della compagnia è avvenuta nel giudizio di gravame in data 8 giugno 2016.

Senonché, alla luce della elaborazione giurisprudenziale sopra sinteticamente ripercorsa, è stato correttamente ritenuto applicabile l'art. 334 c.p.c., in quanto, come affermato in sentenza (p. 8), l'appello principale, imperniato sulla richiesta di condanna di Renato in solido con la Costruzioni (già condannata in primo grado) e su quella di condanna di quest'ultima al pagamento di un risarcimento maggiore di quanto liquidato dal Tribunale, è stato <<astrattamente idoneo a stravolgere l'assetto di interessi conseguente>> alla decisione del giudice di primo grado <<e, quindi, a far sorgere l'interesse alla impugnazione incidentale in capo all'assicuratrice per la responsabilità civile del condannato>>: proprio perché il ripetuto gravame principale



avrebbe coinvolto comunque anche la responsabilità dell'assicurata e, quindi, l'entità dell'indennizzo da corrispondersi dall'assicuratrice. Tanto è vero che la sentenza della corte territoriale, in riforma della sentenza di primo grado, ha condannato la Costruzioni a pagare a Fortunato, Antonio e Francesco oltre quanto loro già riconosciuto dalla sentenza di primo grado, l'ulteriore somma di euro 23.186,80 (oltre IVA, come per legge) ed ha rigettato la domanda risarcitoria proposta dal contro la Costruzioni. Da tanto consegue che l'appello principale aveva reso attuale e concreto pure l'interesse dell'appellante incidentale, il cui gravame deve, pertanto, definirsi legittimamente dispiegato anche oltre il termine ordinario, ma nel corso del grado di appello introdotto col primo.

3. Il secondo motivo è inammissibile per difetto di specificità.

Invero, in forza del principio di autosufficienza, il ricorso (senza che, per granitica impostazione della giurisprudenza di legittimità, alcun atto successivo possa colmare le sue eventuali lacune, neppure sul punto) deve contenere in sé tutti gli elementi necessari a costituire le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza di merito, nonché a permettere la valutazione della fondatezza di tali ragioni, senza la necessità di fare rinvio ed accedere a fonti esterne al ricorso (e, quindi, ad elementi o atti attinenti al pregresso giudizio di merito), mentre, nell'illustrazione del motivo secondo, il ricorrente si duole che non sono stati evocati in appello soggetti che invece avevano fatto parte del giudizio di primo grado, senza tuttavia indicare quali fossero nella specie i presupposti dell'invocata inscindibilità della causa e quando fossero stati sottoposti ai giudici dei gradi del merito.

4. Il quarto motivo è inammissibile.

Invero, il motivo è stato proposto come vizio di «omesso esame circa un fatto decisivo», in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., ma tale norma (nella formulazione risultante dalle modifiche introdotte dal d.l. n. 83 del 2012, conv. dalla l. n. 143 del 2012, applicabile ratione



temporis), riferisce l'omesso esame ad un preciso accadimento o una precisa circostanza in senso storico naturalistico (Cass. Sez. U, n. 8053/2014, Cass. n. 24035/2018).

Affinché una simile censura sia rituale deve quindi trattarsi di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia).

Con la conseguenza, tra l'altro, che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, tale vizio, qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. n. 27415/2018, Cass. n. 7472/2017); rimane peraltro estranea dall'ambito del vizio in questione qualsiasi censura volta a criticare il "convincimento" che il giudice si sia formato in esito all'esame del materiale istruttorio (Cass. n. 20553/2021) relativo al "fatto" di cui si lamenta l'omesso esame.

Nel caso di specie, il ricorrente non ha indicato specificamente indicato alcun fatto storico, avente le caratteristiche sopra indicate, del quale sia stato omesso l'esame da parte del giudice di merito.

5. Il quinto motivo è fondato.

Vero è questa Sezione con ordinanza n. 31233/2018 ha affermato il principio di diritto per cui <<Nel caso di ritardo nella consegna di immobile conseguente all'inadempimento di incarico d'opera professionale (nella specie, progettazione e direzione dei lavori di costruzione) il danno subito dal proprietario non può ritenersi sussistente "*in re ipsa*", atteso che tale concetto giunge ad identificare il danno con l'evento dannoso ed a configurare un vero e proprio danno punitivo, ponendosi così in contrasto sia con l'insegnamento delle Sezioni Unite della S.C. (sent. n. 26972 del 2008) secondo il quale quel che rileva ai fini risarcitori è il danno-conseguenza, che deve essere



allegato e provato, sia con l'ulteriore e più recente intervento nomofilattico (sent. n. 16601 del 2017) che ha riconosciuto la compatibilità del danno punitivo con l'ordinamento solo nel caso di espressa sua previsione normativa, in applicazione dell'art. 23 Cost.; ne consegue che è onere del proprietario provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio per non aver potuto locare l'immobile ovvero per aver perso l'occasione di venderlo a prezzo conveniente o per aver sofferto altre situazioni pregiudizievoli, con valutazione rimessa al giudice del merito, che può al riguardo avvalersi di presunzioni, sulla base però di elementi indiziari allegati dallo stesso danneggiato, diversi dalla mera mancata disponibilità o godimento del bene>>.

Senonché successiva a detta sentenza è Cass. n. 20708/2019, secondo la quale <<In tema di mancata riconsegna di un'area demaniale, oggetto di concessione non rinnovata alla scadenza ovvero revocata, il danno è da ritenersi sussistente "*in re ipsa*" e va commisurato al presumibile valore locativo dell'immobile illegittimamente occupato, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità anche solo potenzialmente ricavabile dal bene stesso; ne consegue che trova applicazione, in via analogica, il criterio di valutazione previsto dall'art. 1591 c.c., espressione di un principio riferibile a tutti i tipi di contratto con i quali viene concessa l'utilizzazione di un bene dietro corrispettivo, allorché il concessionario lo continui a utilizzare oltre il termine finale del rapporto senza averne più il titolo>>.

Al riguardo occorre preliminarmente dar atto che non di rado i pretesi contrasti non attengono al principio per cui il danno conseguenza deve essere provato, ma si risolvono nella diversa specificità delle fattispecie concrete esaminate, avuto riguardo alle peculiari circostanze addotte dal danneggiato in relazione alle caratteristiche del bene immobile, alle qualità soggettive del titolare



dello stesso ovvero ad altre rilevanti circostanze fattuali, elementi tutti che consentono di pervenire all'accertamento del probabile impiego che dell'immobile avrebbe fatto il legittimo titolare (Cass. n. 13224/2016)

In ogni caso, con recente arresto nomofilattico, le Sezioni Unite di questa Corte (sent. n. 33645/2022), sia pure occupandosi della diversa ipotesi del danno da occupazione illegittima di immobile, hanno reso chiarimenti direttamente rilevanti anche nel presente giudizio con riferimento alla morfologia ed alla risarcibilità del danno comunque derivante da un fatto che renda impossibile, a chi ne abbia diritto, il godimento dell'immobile e di trarne guadagno.

Con precipuo riferimento alla violazione del diritto di proprietà è stato in quella sede evidenziato che l'evento lesivo può attingere la cosa oggetto del diritto ovvero direttamente il contenuto del diritto stesso.

In entrambi i casi, ai fini dell'attivazione della tutela risarcitoria, è necessario si configuri una perdita o un mancato guadagno che rappresentino conseguenza immediata e diretta dell'illecito, alla stregua dell'art. 1223 c.c.

Nel secondo caso (evento lesivo incidente sul contenuto del diritto) può configurarsi un <<danno risarcibile (...) rappresentato dalla specifica possibilità di esercizio del diritto di godere che è andata persa quale conseguenza immediata e diretta della violazione>>. È, questo, un danno emergente che si configura anche nell'ipotesi in cui si alleggi che detto godimento sarebbe stato concesso a terzi contro un corrispettivo corrispondente ai frutti civili. In questo caso, il criterio di liquidazione equitativa utilizzabile è omogeneo, attestandosi sul valore locativo di mercato, che rappresenta - per l'appunto - il controvalore convenzionalmente attribuito al godimento alla stregua della tipizzazione normativa del contratto di locazione.

Al lucro cessante afferiscono, invece, quelle perdite di occasioni di guadagno <<da collegare non al contenuto del diritto previsto



dall'art. 832 c.c., ma alla titolarità del diritto>>, espressioni <<della possibilità di alienare quale caratteristica di tutti i diritti patrimoniali>> (pag. 10). Si tratta, in concreto, del danno conseguente alla impossibilità di vendere l'immobile o locarlo a un canone superiore a quello di mercato, il quale necessita <<di prova specifica, anche in via presuntiva>> (pag. 11).

Dal punto di vista processuale, all'allegazione, da parte dell'attore, di una delle voci di danno suddette potrà contrapporsi la (specifica) contestazione del convenuto, la quale attiverà, in capo all'attore stesso, l'onere di provare il fatto costitutivo del risarcimento, se del caso mediante il ricorso alle presunzioni ovvero alle nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza. Oggetto di prova sarà, a seconda dei casi, la perdita della possibilità di godimento (diretto o indiretto), ovvero di alienazione o concessione in locazione del bene a canone maggiore di quello medio di mercato. Non potendo operare il meccanismo della non contestazione per i fatti ignoti al convenuto, la necessità di prova diretta da parte dell'attore - afferma la ricordata pronuncia delle Sezioni Unite - sarà statisticamente più frequente nell'ipotesi in cui il pregiudizio invocato assuma le forme del mancato guadagno (ove la prova potrà attecchirsi sulla falsariga di quella del maggior danno, di cui all'art. 1591 c.c.); mentre, qualora a venire in questione sia il danno emergente, si assisterà, <<a una maggiore frequenza dell'onere del convenuto di specifica contestazione della circostanza di pregiudizio allegata e ad una minore frequenza per l'attore dell'onere di provare la circostanza in discorso, data la tendenziale normalità del pregiudizio al godimento del proprietario a seguito dell'occupazione abusiva>> (pag. 26).

Alla stregua di tali principi, ai quali il Collegio intende assicurare continuità, deve potersi puntualizzare che il danno diretto risarcibile da indisponibilità dell'immobile possa individuarsi nella soppressione o compressione della specifica facoltà di esercizio del diritto di goderne,



che è andata persa quale conseguenza immediata e diretta della violazione: sicché a tale concetto deve intanto riferirsi la soppressione o compressione della possibilità di estrinsecazione delle facoltà normalmente inerenti alla disponibilità della cosa, in relazione all'uso al quale sarebbe stata destinata anche direttamente ed immediatamente dal titolare del diritto ad essa e delle quali questo si è visto, pertanto, illegittimamente privato; con la conseguenza che il godimento diretto, la cui perdita sia suscettibile di risarcimento, va identificato nella facoltà del titolare di fruirne direttamente e di ritrarne le utilità congruenti alla destinazione del bene quali ricavabili dalla sua intrinseca struttura o da altri univoci e riconoscibili elementi.

Orbene, i suddetti principi appaiono applicabili al caso di specie, nel quale:

a) il ricorrente è per l'appunto la persona fisica proprietaria dell'immobile e, quindi lo stesso soggetto titolare del diritto al risarcimento del danno, rappresentando l'indisponibilità del bene un danno conseguenza del fatto impeditivo dell'indisponibilità dell'immobile per fatto altrui;

b) a tale riguardo, il ricorrente ha allegato: di aver contratto un mutuo per l'acquisto dell'immobile e di aver per esso chiesto l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima causa; che l'immobile demolito era destinato a sua abitazione; di aver ottenuto il permesso a costruire e di averne chiesto la proroga; che anche quest'ultima era scaduta e che la nuova costruzione non è assentibile in base al nuovo PUC nelle more varato dal Comune di Poggiomarino; che, a causa dell'opposizione degli non riesce a ricostruire l'immobile per cui è causa ed è costretto a vivere con la sua famiglia in un immobile alla periferia di Poggiomarino, di vecchia costruzione.

In definitiva, occorre ribadire che il concetto di danno evento si distingue da quello di danno conseguenza e che soltanto quest'ultimo



può essere risarcito, a condizione che lo stesso venga provato anche presuntivamente da chi formuli la richiesta risarcitoria per indisponibilità del bene per fatto altrui. La tesi del c.d. danno *in re ipsa* non prescinde dal predetto accertamento, ma, in termini sostanzialmente descrittivi, si limita ad affidarlo alla prova logica presuntiva sulla base del fatto che l'allegazione da parte del danneggiato di determinate caratteristiche materiali e di specifiche qualità giuridiche del bene immobile consentano di pervenire alla prova (fondata su una ragionevole certezza, la cui rispondenza logica deve essere verificata alla stregua del criterio probabilistico dell'*id quod plerumque accidit*) che quel tipo di immobile sarebbe stato destinato ad un impiego fruttifero, oppure anche solo che da quello sarebbe stata ritratta immediatamente e direttamente dall'avente diritto un'utilità corrispondente alle sue caratteristiche (ove, beninteso, suscettibile di valutazione economica: ciò che, peraltro, di norma appunto avviene quando si ha la disponibilità di un immobile, che offre sicuramente l'occasione di trarne giovamento anche in via diretta e immediata per il soddisfacimento di propri bisogni), ma almeno specificamente indicata (sia pure anche qui normalmente riscontrabile in caso di destinazione dell'immobile, reso indisponibile, ad abitazione del titolare persona fisica, quella integrando un bisogno essenziale della persona).

Alla luce dei suddetti principi risulta l'*error in iudicando* in cui, sul punto, è incorsa la Corte di merito, nella parte in cui (p. 9), pur riconoscendo la esclusiva responsabilità della Costruzioni nella causazione dei danni sofferti da e Renato ha rigettato la domanda di quest'ultimo, non essendo stato dallo stesso provato il danno sofferto e non potendo lo stesso essere liquidato ai sensi dell'art. 1226 c.c. (non trattandosi di pregiudizio impossibile o estremamente difficoltoso nel suo preciso ammontare). L'allegata indisponibilità di una soluzione abitativa è, infatti, evidente: e, solo, la liquidazione del danno conseguente andrà parametrata, se del caso –



appunto – equitativamente, alla comparazione del diverso assetto derivante dalla detta indisponibilità ed imposto al titolare con quello che sarebbe conseguito dalla disponibilità invece compressa.

6. Il sesto motivo è inammissibile.

Il ricorrente deduce che nessuna delle parti in causa aveva sollevato contestazione sulla documentazione depositata (contratto di compravendita, permesso a costruire, contratto di mutuo), ma dimentica che, in virtù del principio di autosufficienza, il ricorso per cassazione con cui si deduca l'erronea applicazione del principio di non contestazione, tale da espungere il fatto dall'ambito del controverso e da escludere il bisogno di prova ex art. 115 c.p.c. non può prescindere dalla trascrizione degli atti processuali che ne integrerebbero i presupposti, perché l'onere di specifica contestazione, a opera della parte costituita, presuppone, a monte, un'allegazione altrettanto puntuale a carico della parte onerata della prova (cfr., ad es., Cass. n.28105/2020, che richiama Cass. n. 6303/2019). E tanto a prescindere dal rilievo che difetta l'adduzione degli elementi in base ai quali la non contestazione potrebbe utilmente riferirsi, se non altro nella specie, a circostanze estranee alla sfera dell'onere.

7. Il settimo motivo è inammissibile.

Invero, la corte territoriale ha ritenuto non fondata la domanda proposta dal ritenendo che dalla documentazione prodotta dallo stesso non risultava provato né che la somma di euro centomila, presa a mutuo, sarebbe dovuta servire per l'abbattimento e la ricostruzione della casa; né che detta somma sia stata effettivamente erogata e neppure in quale modo detta somma sarebbe stata utilizzata. Trattasi di valutazione in fatto, insindacabile nella presente sede, in quanto esente da vizi logici e giuridici.

8. Per le ragioni che precedono - rigettati i motivi primo e terzo e dichiarati inammissibili i motivi secondo, quarto, sesto e settimo - dell'impugnata sentenza s'impone la cassazione in relazione al motivo



quinto, con rinvio alla Corte d'appello di Napoli, che, in diversa composizione, procederà a nuovo esame, facendo dei suindicati disattesi principi applicazione. Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

9. Stante l'accoglimento del ricorso, non sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma *1-bis* dello stesso art. 13.

P. Q. M.

La Corte:

- accoglie il quinto motivo di ricorso, e, per l'effetto, rigettati i motivi primo e terzo e dichiarati inammissibili i motivi secondo, quarto, sesto e settimo;
- cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto;
- rinvia la causa alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 9 aprile 2024, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Franco De Stefano

