



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

LINALISA CAVALLINO	Presidente
ANDREA PENTA	Consigliere
FRANCESCO CORTESI	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere
REMO CAPONI	Relatore

Oggetto:

APPALTO PRIVATO

ad.04/02/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 3140/2021 R.G. proposto da:

██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato
MASSIMO LIUZZO SCORPO

-ricorrente-

contro

██████████ SALVATORE, ██████████ VERONICA ANTONINA, rappresentati
e difesi dall'avvocato ██████████ ██████████ ██████████

-controricorrenti, ricorrenti incidentali-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO CATANIA n.
2026/2020 depositata il 24/11/2020.Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/02/2026 dal
Consigliere REMO CAPONI.

FATTI DI CAUSA

1. Secondo quanto risulta dalla sentenza impugnata, nel 2005 Salvatore ██████████ e Veronica Antonina ██████████ acquistavano dal costruttore ██████████ una villetta in un complesso di nuova costruzione. Lamentando vizi costruttivi e il mancato rilascio del certificato di abitabilità, convenivano il costruttore dinanzi Tribunale di Catania per il risarcimento. Il convenuto, a sua volta,



proponeva domanda riconvenzionale di saldo del prezzo per opere extra capitolato. In primo grado erano accolte in parte le domande attoree per i vizi e la riconvenzionale del convenuto, al quale venivano riconosciuti € 24.305,00 a titolo di saldo del prezzo, con compensazione impropria con il maggior credito attoreo, per cui il convenuto veniva condannato a pagare agli attori € 29.280,00.

Su appello degli originari attori, la Corte territoriale, con la sentenza indicata in epigrafe: (a) ha accolto il motivo sulle asserite opere extra capitolato, qualificandole come semplici rifiniture già ricomprese nel prezzo, come da quietanza rilasciata dal costruttore e attestata nel rogito; (b) ha confermato il rigetto della domanda risarcitoria relativa al danno da mancato rilascio del certificato di abitabilità. Per l'effetto, ha condannato il convenuto all'ulteriore pagamento, in favore degli attori, della somma di € 24.305,00.

2. Ha proposto ricorso per cassazione [redacted] con tre motivi. Salvatore [redacted] e Veronica Antonina [redacted] hanno resistito con controricorso contenente ricorso incidentale affidato a un motivo, illustrato da memoria.

All'esito della camera di consiglio del 4-2-2026 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia violazione dell'art. 183 c.p.c. e del principio di non contestazione, con la seguente argomentazione. La Corte territoriale ha valorizzato una affermazione erroneamente reputata come non contestata («le ville risultano tutte identiche all'esterno»), per corroborare che le opere extra appalto erano in realtà solo rifiniture. In ogni caso, ha ammesso deduzioni ed eccezioni oltre i termini preclusivi di cui all'art. 183 c.p.c. In particolare, la Corte ha ignorato che gli attori, nella loro prima difesa successiva alla proposizione della riconvenzionale (cioè la memoria



ex art. 183 co. 6 n. 1 c.p.c.), non avevano contestato specificamente l'esecuzione dei lavori extra, ma si erano limitati a negare la loro qualificazione come extra capitolato e a eccepire l'avvenuto pagamento. La Corte territoriale ha dunque violato il principio di non contestazione, il quale imponeva di ritenere come pacificamente ammessa l'esecuzione di opere extra rispetto a quelle contrattualmente previste, essendo la successiva contestazione degli attori generica.

1.1. Il motivo è infondato.

Gli attori non hanno proposto nuove domande o eccezioni conseguenti alla domanda riconvenzionale, ma hanno contestato i fatti costitutivi della pretesa creditoria del convenuto. La contestazione della sussistenza di un credito per opere extra-capitolato non configura un'eccezione in senso proprio, bensì una mera difesa, volta a ottenere il rigetto della domanda riconvenzionale, come tale proponibile anche nelle memorie successive. In altri termini, la contestazione o non contestazione poteva inerire al fatto dell'esecuzione dei lavori in sé, e nella fattispecie l'esecuzione dei lavori era elemento acquisito in causa; invece, la deduzione che i lavori eseguiti fossero o meno compresi nel contratto era una deduzione difensiva, che gli interessati ben potevano svolgere anche nel corso del giudizio, senza preclusioni.

Inoltre, la Corte territoriale non ha fondato la propria decisione esclusivamente sulla mancata contestazione dell'affermazione relativa all'identità delle ville, ma è giunta a escludere l'esistenza di opere extra-capitolato valorizzando un complesso di elementi probatori: le clausole del capitolato (che imponevano il pagamento anticipato delle varianti), le clausole del contratto preliminare (che subordinava la consegna al saldo integrale) e del rogito definitivo (che conteneva quietanza liberatoria dell'intero prezzo), nonché le



prove testimoniali escusse, le quali hanno attestato che i beni mostrati agli acquirenti erano presentati come rientranti nel capitolato e che le rifiniture erano identiche per tutte le ville del complesso. La Corte distrettuale ha quindi compiuto un apprezzamento delle risultanze probatorie sorretto da motivazione adeguata e non illogica, cosicché essa è insindacabile in sede di legittimità.

2. - Il secondo motivo denuncia omesso esame di un fatto decisivo sulla tardività delle eccezioni degli attori rispetto alla domanda riconvenzionale. Il ricorrente deduce che gli acquirenti hanno sollevato eccezioni contro la domanda riconvenzionale oltre il termine dell'udienza ex art. 183 c.p.c., mentre — per combinato disposto dei commi 4 e 5 — le eccezioni conseguenti alla riconvenzionale devono proporsi a pena di decadenza in tale udienza e non nelle successive memorie; lamenta che la Corte d'appello abbia omesso di esaminare questo profilo preclusivo.

2.1. Il secondo motivo è infondato.

In disparte un profilo d'inammissibilità della censura, prospettata come omesso esame di fatto decisivo ai sensi del n. 5 dell'art. 360 c.p.c., ma attinente in realtà a una questione processuale, che quindi avrebbe dovuto essere dedotta quale violazione di norma processuale ai sensi del n. 4 del medesimo articolo, nella sostanza il motivo è infondato per le ragioni già esposte in relazione al primo motivo: come già rilevato, la contestazione della sussistenza del credito per opere extra-capitolato non configura un'eccezione in senso proprio soggetta alle preclusioni di cui all'art. 183 co. 5 c.p.c., ma una mera difesa volta a negare i fatti costitutivi della domanda riconvenzionale avversaria.

3. - Il terzo motivo denuncia violazione degli artt. 61, 191, 196 e 116 c.p.c. e nullità della sentenza per contraddittorietà/illogicità



della motivazione (art. 360, co. 1, n. 4, c.p.c.), con riferimento al recepimento della c.t.u., con la seguente argomentazione. Il consulente ha indicato opere e costi a corpo, senza computo metrico, né specificazione delle quantità e dei prezzi, rendendo impossibile verificare la congruità delle stime e impedendo un effettivo contraddittorio tecnico. La Corte di appello ha omesso di motivare sul punto o motivato in modo illogico (richiamando all'esperienza del c.t.u. e alla relativa modestia delle opere), negando la rinnovazione della c.t.u. per evitare la lievitazione dei costi, con lesione del diritto di difesa.

3.1. Il motivo è infondato.

In primo luogo, si rammenta che il giudizio positivo espresso dal giudice di merito circa un metodo di indagine adottato dal consulente d'ufficio costituisce tipico accertamento di fatto, censurabile in sede di legittimità esclusivamente sotto il profilo del vizio di motivazione (Cass. n. 22117/2015, Cass. n. 991/1974) e, perciò, allo stato attuale, nei limiti del rispetto del minimo costituzionale (Cass. S.U. n. 8053/2014).

Nella fattispecie, la Corte d'appello ha legittimamente ritenuto che le risultanze peritali non potessero essere disattese per il solo fatto che il consulente non ha redatto un computo metrico analitico. Infatti, è concreta, non manifestamente illogica, ma ragionevole, l'osservazione che l'entità relativamente contenuta delle opere e l'esperienza professionale del consulente consentivano di rassegnare congrue valutazioni di stima, ancorché espresse «a corpo». Né è manifestamente illogico, ma ragionevole, l'ulteriore rilievo della Corte d'appello, in ordine al fatto che la redazione di un computo analitico delle opere avrebbe soltanto avuto l'effetto di accrescere i costi processuali senza reale utilità.



Inoltre, il Tribunale e la Corte d'appello hanno condiviso le conclusioni del c.t.u., rilevando che le stesse erano immuni da vizi logici, coerenti con il quesito conferito e non erano scalfite dalle contestazioni del costruttore convenuto, alle quali il consulente aveva comunque fornito riscontro nelle note integrative. Ciò mette al riparo la motivazione anche dalla censura di contraddittorietà.

Quanto alla rinnovazione della c.t.u., la relativa valutazione rientra nel potere di apprezzamento del giudice di merito, cosicché il diniego di rinnovazione non è sindacabile in sede di legittimità, ove il giudice ritenga sufficienti gli elementi già acquisiti (cfr., tra le molte, Cass. n. 26709/2020, n. 5339/2015). Nella fattispecie, la Corte territoriale ha motivato il rigetto dell'istanza di rinnovazione, evidenziando la congruità delle valutazioni espresse dal consulente e l'inutilità di ulteriori accertamenti.

4. Il ricorso incidentale censura con unico motivo il rigetto della domanda di risarcimento del danno da mancato rilascio del certificato di abitabilità, da determinarsi nel 10% (o, in subordine, 5%) del prezzo di acquisto, ovvero in misura equitativa.

4.1. Il ricorso incidentale è infondato.

La Corte d'appello ha rilevato che la domanda degli attori era volta a ottenere il risarcimento del danno da ridotta commerciabilità, mentre il primo giudice aveva liquidato equitativamente i costi presuntivi per l'ottenimento del certificato (€ 1.500,00 per ciascun comproprietario). Di seguito, ha escluso il risarcimento del danno da ridotta commerciabilità, osservando che: (a) l'adempimento degli obblighi contrattuali (mediante condanna al pagamento dei costi per ottenere il certificato) non lascia residuare alcun danno avuto riguardo alla futura commerciabilità dell'immobile, una volta che questo venga dotato della certificazione; (b) residuerebbe in astratto soltanto un danno da colpevole ritardo, ma il lucro cessante per



inadempimento contrattuale presuppone almeno la prova, anche indiziaria, dell'utilità patrimoniale che il creditore avrebbe conseguito se l'obbligazione fosse stata adempiuta, secondo un rigoroso giudizio di probabilità e non di mera possibilità; (c) nel caso di responsabilità contrattuale senza dolo, ai sensi dell'art. 1225 c.c., il risarcimento è limitato al danno prevedibile al tempo in cui è sorta l'obbligazione; gli acquirenti non hanno provato di aver visto sfumare concrete trattative di vendita dell'immobile per la mancanza del certificato di abitabilità, né che il venditore potesse prevedere che l'immobile non fosse destinato a costituire l'abitazione dei coniugi a lungo termine.

Tale argomentazione è rispettosa dei principi elaborati in tema di danno da inadempimento contrattuale perché, in difetto di consegna del certificato di abitabilità ma nel ricorrere delle condizioni che ne avrebbero giustificato il rilascio, è stato già evidenziato che sussistono i presupposti per ottenere il risarcimento dei danni, purché l'*an*, il *quomodo* e il *quantum* dei danni siano dimostrati; in mancanza di tale prova il risarcimento non spetta, specialmente allorché sia stato accertato che il mancato rilascio non ha impedito all'avente diritto di utilizzare il bene come abitazione, senza avere concretamente subito quei pregiudizi economici che sarebbero potuti astrattamente derivare dalla mancanza del certificato, anche in termini di esborso di spese necessarie per la sua acquisizione (così Cass. n. 23604/2023, non massimata sul punto, da pag. 28, e precedenti ivi richiamati). Nella fattispecie, la tesi dei ricorrenti incidentali è, in sostanza, nel senso che la mancanza del certificato di abitabilità incida sul valore dell'immobile in sé; al contrario, tale incidenza non vi poteva essere, essendo stato accertato che il certificato poteva essere rilasciato con l'esborso già riconosciuto a favore degli acquirenti e non essendo stato accertato un qualche



impedimento all'utilizzazione dell'immobile nel periodo anteriore al rilascio del certificato medesimo.

5. In conclusione, la Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale e, stante la reciproca soccombenza, compensa tra le parti le spese processuali.

Inoltre, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, a opera della parte ricorrente principale e della parte ricorrente incidentale, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il rispettivo ricorso a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale; compensa le spese processuali del giudizio di legittimità.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, a opera della parte ricorrente principale e della parte ricorrente incidentale, di un'ulteriore somma pari a quella rispettivamente prevista per il ricorso principale e per il ricorso incidentale a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di cassazione, il 04/02/2026.

La Presidente

Linalisa Cavallino

