



ORIGINALE

EU 2 21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CHIARA GRAZIOSI - Presidente -
 Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -
 Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -
 Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI - Rel. Consigliere -
 Dott. MARILENA GORGONI - Consigliere -

**LOCAZIONE USO
DIVERSO**

Preliminare di
locazione -
Domanda ex art
2932 c.c. - Rigetto
- Riconvenzionale
di risarcimento
danni.

R.G.N. 34450/2018

Cron. 36251

ha pronunciato la seguente

Rep.

ORDINANZA

Ud. 23/06/2021

sul ricorso 34450-2018 proposto da:

CC

(omissis) SRL, elettivamente domiciliata in (omissis)

(omissis), presso lo studio dell'Avvocato (omissis)

che la rappresenta e difende unitamente agli Avvocati (omissis)

(omissis)

- ricorrente -

contro

(omissis) SRL, elettivamente domiciliata in (omissis)

presso lo studio dell'Avvocato (omissis) che la rappresenta

e difende unitamente all'Avvocato (omissis)

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 381/2018 della CORTE D'APPELLO di
VENEZIA, depositata il 20/04/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 23/06/2021 dal Consigliere Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI.

FATTI DI CAUSA

1. La società (omissis) S.r.l. ricorre, sulla base di tre motivi, per la cassazione della sentenza n. 381/18, del 20 aprile 2018, della Corte di Appello di Venezia, che – rigettando il gravame principale dallo stesso esperito avverso la sentenza n. 329/16, del 27 gennaio 2016, del Tribunale di Padova, ed accogliendo parzialmente quello incidentale proposto dalla società (omissis) S.r.l – così provvedeva.

Da un lato, essa confermava, sebbene con diversa motivazione, il rigetto della domanda ex art. 2932 cod. civ. proposta dall'odierna ricorrente in relazione al preliminare di locazione di cui alla scrittura privata del 13 dicembre 2012, dall'altro riformava, invece, la sentenza emessa dal giudice di prime cure, condannando (omissis) (omissis) a rilasciare l'immobile sito in (omissis) (omissis) (omissis), nonché al pagamento, in favore di (omissis), della somma di € 1.000,00 mensili a far data dal settembre 2013, sino al rilascio effettivo (oltre interessi legali dalle singole date di maturazione al saldo), a titolo di indennità per occupazione senza titolo dell'immobile.

2. In punto di fatto, (omissis) riferisce che, in relazione all'immobile sopra meglio indentificato, venivano concluse, alla stessa data del 13 dicembre 2012, tre differenti pattuizioni.

Con la prima, la società (omissis) S.a.s. di (omissis) (omissis) (d'ora in poi, (omissis)) vendeva l'immobile alla società (omissis) S.p.a., con la precisazione che lo stesso risultava occupato da (omissis) per l'esercizio della propria attività commerciale, partecipando a tale contratto di compravendita anche la società (omissis) in quanto utilizzatrice del

medesimo immobile. Difatti, con la seconda delle tre pattuizioni, l'acquirente (omissis) concedeva in locazione finanziaria a (omissis) l'immobile "de quo", mentre con la terza - ovvero, quella oggetto del presente giudizio - l'utilizzatrice concludeva, con (omissis) (omissis) un preliminare di (sub)locazione, per la durata di sei anni, in relazione a taluni locali dell'erigendo fabbricato sull'immobile in questione.

Per l'esattezza, con la terza di tali pattuizioni (alla quale rimaneva estranea l'acquirente (omissis)), veniva stabilito quanto segue:

- che (omissis) si impegnasse al rilascio della porzione del bene compravenduto, occupato da (omissis) "libero e sgombero in favore della parte acquirente e dell'utilizzatore, nel termine di sessanta giorni dalla messa in disponibilità da parte di questi ultimi, per quanto di competenza di ciascuno, in favore di (omissis) S.r.l." dei suddetti locali di cui all'erigendo fabbricato;

- che (omissis) si impegnasse a concedere in sublocazione a (omissis) (omissis) tali locali, "previo inserimento delle clausole richieste da (omissis) ';

- che "sino alla data di decorrenza del contratto di [sub]locazione", alcun "compenso o indennità" fossero "dovuti da (omissis) e (omissis) a (omissis) S.p.a. e (omissis) S.r.l. per il perdurare della precaria occupazione di porzione dell'immobile oggi compravenduto da parte di (omissis) '.

Ciò premesso, l'odierna ricorrente riferisce di non aver liberato l'immobile, perché (omissis) non ebbe a consegnarle "il nuovo fabbricato" (o meglio, quella sua porzione oggetto di sublocazione), vedendosi, pertanto, costretta ad adire le vie giudiziali.

Instaurato, così, un giudizio ex art. 2932 cod. civ. nei confronti di (omissis) questa si costituiva per resistere alla domanda e per chiedere, in via di riconvenzione (anche nei confronti di (omissis) (omissis) della quale l'adito giudicante autorizzava la chiamata

in causa), la risoluzione del contratto per inadempimento di ^(omissis)
^(omissis) con conseguente risarcimento del danno, essendosi la stessa rifiutata di trasferire la propria attività nell'immobile (sub)locatole, sebbene lo stesso – diversamente da quanto sostenuto dall'allora attrice – le fosse stato messo a disposizione.

Orbene, a fronte di tale "*thema disputandum*", il Tribunale patavino – all'esito di ordinanza con cui ritenne di dover provocare, d'ufficio, il contraddittorio in merito alla possibile nullità del preliminare per indeterminatezza dell'oggetto, con particolare riferimento alle clausole richieste a ^(omissis) – rigettava la domanda ex art. 2932 cod. civ., per difetto della condizione dell'azione costituita dalla "possibilità" di emettere una sentenza che tenesse il posto del contratto non concluso, dal momento che per il "perfezionamento e validità" dello stesso si palesava "necessaria la rimozione di un ostacolo di natura giuridica come la previa prestazione del consenso di un terzo".

Il giudice di prime cure, su tali basi, rigettava anche la domanda riconvenzionale, ritenendo che non potesse porsi un problema di risoluzione per inadempimento rispetto ad un contratto nullo.

Proposto gravame, in via di principalit , da ^(omissis) nonch  in via incidentale da ^(omissis) il giudice di appello rigettava il primo ed accoglieva parzialmente il secondo, sul presupposto che il contratto non fosse da ritenere nullo, ma inefficace. Analoga statuizione la Corte territoriale riteneva di dover adottare anche in relazione al comodato in favore di ^(omissis) in tal senso (re)interpretando, infatti, la previsione secondo cui, "sino alla data di decorrenza del contratto di (sub)locazione", alcun "compenso o indennit " sarebbero stati dovuti "da ^(omissis) e ^(omissis) a ^(omissis) ^(omissis) S.p.a. e ^(omissis) S.r.l. per il perdurare della precaria occupazione di porzione dell'immobile". Su tali basi, pertanto, ovvero ritenendo che ^(omissis) – venuto meno il comodato che era finalizzato alla futura sublocazione di talune parti del fabbricato

da erigersi sul terreno acquistato da (omissis) e dalla stessa concesso in locazione finanziaria a (omissis) – non avesse titolo per protrarre l'occupazione, la stessa veniva condannata al rilascio del bene e al pagamento di un'indennità, determinata nella misura sopra indicata.

3. Avverso la pronuncia della Corte lagunare (omissis); ricorre per cassazione, sulla base – come detto – di tre motivi.

3.1. Il primo motivo si articola in più censure.

Per un verso, si denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – violazione degli artt. 101 e 183 cod. proc. civ., per non avere il giudice di appello instaurato il contraddittorio "sulle nuove tematiche e diverse motivazioni con cui respingeva la domanda di essa (omissis) impedendole così un'adeguata difesa".

Per altro verso, si denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. – violazione degli artt. 339 e 132 cod. proc. civ., per non avere la Corte territoriale preso in considerazione "alcun fatto o motivo delle doglianze presentate dalla (omissis) decisive per la definizione della causa", donde la "nullità della sentenza per mancata motivazione, in relazione agli artt. 1322, 1372, 2932 e 1364 cod. civ."

Si addebitano alla sentenza impugnata "plurimi errori di diritto", espressione di una "confusione di fondo" che "rende perplesso e contraddittorio il pensiero" da essa espresso.

In particolare, la Corte veneziana avrebbe ignorato che la locazione può essere fatta anche da chi non è proprietario, sicché essa avrebbe violato l'art. 1571 cod. civ., nel porre l'accento sul fatto che la disponibilità del bene in capo a (omissis) sarebbe derivata dal contratto di compravendita e da quello di locazione finanziaria, di talché il divieto di sublocazione, inserito nel secondo di tali

contratti, si applicava anche alla sublocazione, donde la necessità che essa fosse consentita dalla proprietaria Fineco.

Inoltre, sarebbe stato violato anche l'art. 1372 cod. civ., norma che vietava, nella specie, di applicare alle parti del contratto preliminare per cui è causa previsioni contenute in contratti cui esse non avevano partecipato.

Infine, è dedotta violazione pure dell'art. 1364 cod. civ., in quanto l'espressione generale adoperata nella scrittura ("previo inserimento delle clausole richieste da (omissis) ") avrebbe dovuto essere considerata fine a se stessa, sussistendo nel preliminare tutti gli elementi essenziali per perfezionare il definitivo: "locus", durata e canone; sicché per attribuire il connotato della essenzialità pure alle "clausole (omissis)" le stesse "dovevano essere indicate e proposte e richieste", soltanto così divenendo "un patto contrattuale che andava osservato".

3.2. Il secondo motivo – proposto ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – denuncia violazione degli artt. 99, 101 e 112 cod. proc. civ.

Si censura la sentenza impugnata in quanto, a fronte della domanda riconvenzionale di (omissis) di risoluzione del preliminare di locazione per inadempimento di (omissis) (ritenuta assorbita dal primo giudice, in ragione della declaratoria di nullità del contratto), il rilascio dell'immobile è stato accordato dalla Corte di Appello sul rilievo dell'inefficacia del preliminare stesso e, di conseguenza, anche del comodato "medio tempore" concesso alla futura subconduttrice.

Si tratta, a dire dell'odierna ricorrente, di una pronuncia "ultra ed extra petita", che lede il diritto di difesa, assunta in difetto di domanda e di contraddittorio.



3.3. Il terzo motivo – proposto ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. – denuncia violazione degli artt. 99, 101, 112 e 132 cod. proc. civ., oltre che degli artt. 2697, 1591 e 2909 cod. civ.

Si censura, in questo caso, la decisione della Corte veneziana di condannare (omissis) al pagamento di un indennizzo, mancando, anche in questo caso, una domanda in tal senso, "mai essendo stato chiesto dalla (omissis) un corrispettivo per il godimento senza titolo dell'immobile *de quo*" (bensì, il risarcimento del danno da inadempimento contrattuale), risultando, inoltre, la sentenza nulla, in quanto priva di motivazione, in relazione alla quantificazione dell'indennizzo.

Infine, sarebbe violato l'art. 2697 cod. civ., essendo mancata da parte di (omissis) non solo la prova del danno subito, ma finanche la sua allegazione, sotto forma di perdita di occasione di vendita o di locazione del bene, sicché quello riconosciuto in sentenza sarebbe un danno "*in re ipsa*".

4. (omissis) ha resistito, con controricorso, all'avversaria impugnazione, chiedendone la declaratoria di inammissibilità, ovvero, in subordine, il rigetto.

In via preliminare, tuttavia, la controricorrente ha richiesto integrarsi il contraddittorio nei confronti di (omissis) già parte del giudizio di appello, nella qualità di socio accomandatario della (omissis) società cancellata dal registro delle imprese nelle more tra il primo e secondo grado di giudizio.

In subordine, è eccepita l'inammissibilità del ricorso per tardività, giacché proposto oltre il termine semestrale ex art. 327 cod. proc. civ., atteso che – intervenuta la pubblicazione della sentenza impugnata il 20 aprile 2018 – il ricorso avrebbe dovuto essere notificato, pur tenendo conto della sospensione feriale dei

termini, entro il 19 novembre (e non il 20 novembre, come avvenuto) 2018.

L'inammissibilità dell'impugnazione è, inoltre, eccepita ai sensi dell'art. 360-*bis*, comma 1, n. 1), cod. proc. civ., nonché – quanto al motivo formulato a norma dell'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ. – in forza dell'art. 348-*ter*, ultimo comma, del medesimo codice di rito civile, non avendo il ricorrente provveduto ad illustrare in che misura le motivazioni della sentenza di appello differiscono da quelle della sentenza del Tribunale.

I singoli motivi, in ogni caso, non sarebbero fondati, dal momento che la Corte lagunare avrebbe correttamente valorizzato il fatto che la scrittura privata per è causa dava rilievo al "previo inserimento" delle clausole indicate dalla proprietaria ^(omissis), il cui assenso era, dunque, indispensabile per la conclusione del contratto definitivo. Inoltre, non ricorrerebbe alcuna violazione degli artt. 99, 101 e 112 cod. proc. civ., se si considera che essa ^(omissis) aveva lamentato, con il proprio appello incidentale, come il Tribunale avesse omesso di pronunciarsi sugli effetti della riconosciuta nullità del preliminare, mentre "avrebbe dovuto stabilire che l'occupazione dell'immobile da parte di ^(omissis) era per l'effetto *sine titulo*, con tutte le conseguenze in tema di liberazione dello stesso". Infine, quanto alla disposta condanna al pagamento dell'indennizzo, la controricorrente si richiama al principio affermato da questa Corte e secondo cui, qualora venga acclarata la mancanza di una "*causa acquirendi*" in ragione della dichiarazione di nullità, dell'annullamento, della risoluzione o della rescissione di un contratto o del venire comunque meno del vincolo originariamente esistente, l'azione accordata dalla legge per ottenere la restituzione di quanto prestato in esecuzione del contratto stesso è quella di ripetizione di indebito oggettivo, sicché non viola il principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato il giudice che accolga le richieste restitutorie in conseguenza del



rilievo di ufficio della nullità del contratto, anche laddove fosse stata inizialmente proposta domanda di risoluzione, dovendosi escludere che la correlazione operata dalla parte tra la suddetta domanda di ripetizione ed una specifica e differente causa di caducazione del contratto impedisca la condanna alla ripetizione dell'indebitato (è citata Cass. Sez. 2, sent. 15 gennaio 2018, n. 715).

5. Hanno presentato memoria entrambe le parti, insistendo nelle rispettive argomentazioni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

6. Il ricorso va accolto, nei limiti di seguito precisati.

7. "In limine", tuttavia, è necessario esaminare la preliminare eccezione di inammissibilità, per tardività, della proposta impugnazione, nonché – ove superata la stessa – la richiesta di integrazione del contraddittorio nei confronti (omissis) (omissis) già parte del giudizio di appello nella qualità di socio accomandatario della (omissis) società cancellata dal registro delle imprese.



7.1. Orbene, l'eccezione di tardività del ricorso non è fondata, in quanto, "nel computo dei termini processuali mensili o annuali, fra i quali è compreso quello di decadenza dall'impugnazione ex art. 327 cod. proc. civ., si osserva, a norma degli artt. 155, comma 2, cod. proc. civ., e 2963, comma 4, cod. civ., il sistema della computazione civile non «ex numero» bensì «ex nominatione dierum», nel senso che il decorso del tempo si ha, indipendentemente dall'effettivo numero dei giorni compresi nel rispettivo periodo, allo spirare del giorno corrispondente a quello del mese iniziale; analogamente si deve procedere quando il



termine di decadenza interferisca con il periodo di sospensione feriale dei termini, sicché per calcolare i termini di decadenza dal gravame non occorre tenere conto dei giorni compresi tra il primo e trentunesimo giorno agosto di ciascun anno" (Cass. Sez. 6-1, ord. 25 agosto 2020, n. 17640, Rv. 658722-01).

L'applicazione di tale principio – che impone, come detto, di escludere dal computo del termine semestrale di impugnazione, allorché lo stesso includa il periodo di sospensione feriale ex art. 1 della legge 7 ottobre 1969, n. 742, i trentuno giorni del mese di agosto, come da modifica apportata dall'art. 16 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 132, convertito con modificazioni dalla legge 10 novembre 2014, n. 162 – non lascia adito a dubbi sul fatto che, pubblicata la sentenza impugnata il 20 aprile 2018, la notificazione del ricorso avvenuta il 20 novembre 2018 deve ritenersi tempestiva.

7.2. Quanto all'altra questione preliminare, deve rilevarsi che non ^{vi} via è necessità di integrazione del contraddittorio verso il (omissis)

Vero è, infatti, che egli è stato parte del giudizio di appello, su iniziativa dell'odierna controricorrente (omissis), nondimeno, all'esito di esso, la Corte lagunare (in parziale accoglimento dell'appello incidentale di (omissis)) ha disposto la condanna della sola (omissis) sia al rilascio del bene immobile, che al pagamento della "indennità" da occupazione dello stesso "sine titolo".

Orbene, poiché tale statuizione non risulta oggetto di ricorso incidentale da parte di (omissis), quanto alla posizione del (omissis) (quale successore "ex lege" della società (omissis) cancellata, nelle more del giudizio di merito, dal registro delle imprese; cfr. Cass. Sez. Un., sent. 12 marzo 2013, n. 6070, Rv. 625323-01), si è determinato un giudicato di rigetto di ogni pretesa già azionata, in via di riconvenzione, dall'odierna controricorrente, sicché non si

vede a che titolo dovrebbe provvedersi ex art. 371-*bis* cod. proc. civ.

8. Ciò detto, deve ribadirsi che il ricorso va accolto (non essendo il suo esame nel merito precluso dall'art. 348-*ter*, ultimo comma, cod. proc. civ., trattandosi di norma applicabile al solo motivo – nel presente caso, non proposto – formulato ai sensi dell'art. 360, comma, n. 5), cod. proc. civ.), quantunque in relazione esclusivamente al suo terzo motivo, nonché nei termini di cui si dirà.

8.1. Il primo motivo, infatti, non è fondato.

8.1.1. Sul punto, è necessario premettere quanto segue.

La sentenza impugnata ha confermato, ancorché con diversa motivazione, la reiezione della domanda ex art. 2932 cod. civ. del c.d. "preliminare di locazione", sul rilievo non della nullità dello stesso per indeterminatezza dell'oggetto, bensì ritenendo che l'impegno a (sub)locare una porzione dell'immobile – oggetto, nel suo complesso, di vendita da parte di (omissis) a (omissis) (omissis) nonché di locazione finanziaria da parte dell'acquirente e in favore di (omissis) – fosse condizionato all'assenso della nuova proprietaria dell'intero fabbricato.

La Corte territoriale, più precisamente, ha interpretato la formula (o meglio, la previsione negoziale) "previo inserimento delle clausole richieste da (omissis) come necessità del consenso di essa, e ciò anche in ragione del fatto che nel contratto di locazione finanziaria, concluso in pari data tra (omissis) e (omissis) fosse stato previsto un obbligo, per quest'ultima, a non "consentire la costituzione sull'immobile di diritti personali di godimento, né a sublocare" o "affidare a terzi l'immobile in qualsiasi

forma di fatto o di diritto, senza l'espresso consenso scritto del concedente", ovvero della medesima (omissis)

8.1.2. In questo modo, tuttavia, la Corte lagunare non ha inteso affermare che un contratto di locazione possa essere concluso, in veste di locatore, dal solo proprietario (dove la non fondatezza della censura di violazione dell'art. 1571 cod. civ.), né estendere alla scrittura privata per cui è causa – intercorsa tra le sole (omissis) (omissis) (omissis) – le previsioni del diverso contratto di locazione finanziaria al quale l'odierna ricorrente era rimasta estranea (dove la non fondatezza pure della censura di violazione dell'art. 1372 cod. civ.). La sentenza impugnata, per contro, ha solo operato un'interpretazione – della specifica previsione negoziale suddetta – compatibile con il complessivo assetto di interessi pianificato mediante l'intera operazione contrattuale che le parti, sebbene con tre atti distinti (ma conclusi, significativamente, in pari data), avevano programmato.

Né, infine, è ipotizzabile violazione dell'art. 1364 cod. civ., sempre con riferimento alla decisione del giudice di appello di intendere il "previo inserimento delle clausole richieste da (omissis) (omissis) alla stregua una clausola condizionante l'efficacia degli impegni oggetto della scrittura privata per cui è causa. Sul punto, infatti, va richiamato il principio secondo cui "costituisce giudizio di merito, incensurabile dalla Cassazione se congruamente motivato, l'accertamento della pattuizione, ancorché non espressa, di una clausola negoziale, connaturata ed essenziale all'oggetto del contratto e desumibile dall'esecuzione di esso e dal comportamento complessivo delle parti, precedente e successivo alla conclusione del medesimo" (Cass. Sez. 2, sent. 18 marzo 1999, n. 2474, Rv. 524262-01).

Infine, non fondata è pure la censura, rivolta all'indirizzo del giudice di appello, per non aver "creato il contraddittorio sulle

nuove tematiche e motivazioni” con le quali, poi, respingeva la domanda ex art. 2932 cod. civ.

Difatti, al di là della mutata qualificazione della scrittura come inefficace, e non già come nulla, la circostanza della preclusione – alla possibilità di adottare una sentenza che tenesse il posto del contratto non concluso – nascente dal mancato assenso di ^(omissis) all’operazione negoziale ha sempre costituito oggetto, in primo grado come in quello di appello, del “*thema disputandum ac decidendum*”.

8.2. Anche il secondo motivo di ricorso non è fondato.

8.2.1. La censura, in questo caso, si incentra sul fatto che, richiesto da ^(omissis) – in via di riconvenzione – il rilascio del bene quale effetto della risoluzione per inadempimento del contratto per cui è causa, la Corte veneziana ha disposto la condanna alla restituzione per carenza di qualsiasi titolo a mantenere la disponibilità del bene, con violazione, dunque, del principio della domanda, di quello del contraddittorio e della corrispondenza tra chiesto e pronunciato.



Orbene, al rigetto del motivo conduce la constatazione che, come ancora di recente osservato da questa Corte (cfr., in motivazione, Cass. Sez. 3, ord. 17 febbraio 2020, n. 3893, Rv. 657148-01), il potere del giudice d’appello “di dare al rapporto controverso una qualificazione giuridica difforme da quella data dal primo giudice con riferimento all’individuazione della *causa petendi*”, incontra il solo “limite di non introdurre nuovi elementi di fatto nell’ambito delle questioni sottoposte al suo esame” (cfr., sul punto, anche Cass. Sez. 2, sent. 31 marzo 2006, n. 7620, Rv. 589275-01; Cass. Sez. 3, sent. 13 agosto 2004, n. 15764, Rv. 575562-01) “e di non mutare l’effetto giuridico che la parte ha



inteso conseguire" (si vedano, al riguardo, pure Cass. Sez. 3, sent. 28 giugno 2010, n. 15383, Rv. 613802-01).

In questa prospettiva, dunque, deve rilevarsi che – nella sostanziale identità dell'effetto giuridico avuto di mira da (omissis) ovvero di ritornare nella disponibilità del bene di cui era utilizzatrice, in forza del concluso contratto di locazione finanziaria – non risulta essere stato superato il limite oltre il quale non è consentita l'individuazione di una diversa "*causa petendi*" della pretesa azionata. Difatti, quantunque essa sia stata identificata dalla Corte territoriale non già nello scioglimento del vincolo contrattuale, ma nell'assenza di un titolo di (omissis) a conservare la disponibilità dell'immobile (che assume essergli stato dato in comodato, in vista della futura stipulazione di un contratto di sublocazione), alcun nuovo elemento di fatto risulta essere stato introdotto in giudizio, rispetto a quello già identificato e ritenuto cruciale in primo grado, ovvero la necessità che anche (omissis) prestasse il proprio consenso affinché la programmata operazione di sublocazione giungesse a buon fine.



8.3. Il terzo motivo di ricorso, invece, è fondato, nei termini di cui appresso.

8.3.1. Invero, in relazione ad esso – che stigmatizza la decisione impugnata per aver disposto, in luogo del richiesto risarcimento del danno da inadempimento contrattuale, una misura indennitaria da occupazione "*sine titulo*", per giunta liquidandola secondo criteri arbitrari e, soprattutto, considerando quello da occupazione senza titolo come un danno "*in re ipsa*" – si ripropongono, quanto alla denunciata violazione del principio della domanda e di quella della corrispondenza tra "chiesto e pronunciato" (artt. 99 e 112 cod. proc. civ.), le medesime problematiche oggetto del secondo motivo di ricorso.



Le medesime argomentazioni, appena sopra illustrate, che hanno portato ad escluderne la fondatezza, conducono al medesimo esito anche in relazione alla prima delle censure in cui si articola il presente motivo.

8.3.2. Fondata è, viceversa, la duplice doglianza con cui la ricorrente lamenta il carattere arbitrario della liquidazione dell'indennizzo, nonché la sostanziale configurazione del danno da occupazione "*sine titulo*" come "*damnum in re ipsa*".

8.3.2.1. Difatti, in relazione al primo aspetto va sottolineato che "l'esercizio, in concreto, del potere discrezionale conferito al giudice di liquidare il danno in via equitativa non è suscettibile di sindacato in sede di legittimità", ma sempre a condizione che "la motivazione della decisione dia adeguatamente conto dell'uso di tale facoltà, indicando il processo logico e valutativo seguito" (da ultimo, Cass. Sez. 3, sent. 13 ottobre 2017, n. 24070, Rv. 645831-01; in senso analogo Cass. Sez. 1, sent. 15 marzo 2016, n. 5090, Rv. 639029-01), essendosi anche precisato che "al fine di evitare che la relativa decisione si presenti come arbitraria e sottratta ad ogni controllo", occorre "che il giudice indichi, almeno sommariamente e nell'ambito dell'ampio potere discrezionale che gli è proprio, i criteri seguiti per determinare l'entità del danno e gli elementi su cui ha basato la sua decisione in ordine al «*quantum*»" (Cass. Sez. 3, sent. 31 gennaio 2018, n. 2327, Rv. 647590-01).

Invero, va ribadito che la "liquidazione equitativa, anche nella sua forma cd. «pura», consiste in un giudizio di prudente contemperamento dei vari fattori di probabile incidenza sul danno nel caso concreto, sicché, pur nell'esercizio di un potere di carattere discrezionale, il giudice è chiamato a dare conto, in motivazione, del peso specifico attribuito ad ognuno di essi, in modo da rendere evidente il percorso logico seguito nella propria determinazione e

consentire il sindacato del rispetto dei principi del danno effettivo e dell'integralità del risarcimento", pena, altrimenti, il "vizio di nullità per difetto di motivazione (indebitamente ridotta al disotto del «minimo costituzionale» richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost.)", nonché quello "di violazione dell'art. 1226 cod. civ." (Cass. Sez. 3, sent. 13 settembre 2018, n. 22272, Rv. 650596-01).

D'altra parte, nella medesima prospettiva, si è sottolineato che la liquidazione equitativa del danno risulta insindacabile in sede di legittimità, salvo che i criteri adottati "siano manifestamente incongrui rispetto al caso concreto, o radicalmente contraddittori, o macroscopicamente contrari a dati di comune esperienza, ovvero l'esito della loro applicazione risulti particolarmente sproporzionato per eccesso o per difetto" (da ultimo, Cass. Sez. 3, ord. 25 maggio 2017, n. 13153, Rv. 644406-01; nello stesso senso già Cass. Sez. 3, sent. 8 novembre 2007, n. 23304, Rv. 600376-01, Cass. Sez. 3, sent. 14 luglio 2004, n. 13066, Rv. 574567-01).

L'assenza di ogni motivazione, nel caso che occupa, sui criteri seguiti per la quantificazione del danno integra, pertanto, uno di quei casi definiti in dottrina – con icastica espressione – di "equità cerebrina", ovvero un modello di valutazione equitativa non rispondente alla previsione legale di cui agli artt. 1226 e 2056 cod. civ., secondo i quali – come osservato dalla medesima dottrina già richiamata – "il giudice non può farsi guidare da concezioni personali o da mere intuizioni, col rischio di sconfinare nell'arbitrio", avendo, invece, "il dovere di ispirarsi a criteri noti e generalmente accolti dall'ordinamento vigente, comportandosi come avrebbe fatto il legislatore se avesse potuto prevedere il caso".

8.3.2.2. Fondata, d'altra parte, è anche l'ulteriore doglianza, relativa all'identificazione, prima ancora che alla quantificazione, del danno.

Sebbene, infatti, non manchino pronunce che ritengono integrato "in re ipsa" il danno da occupazione abusiva di immobile (Cass. Sez. 3, sent. 9 agosto 2016, 16670, Rv. 641485-01; Cass. Sez. 2, ord. 6 agosto 2018, n. 20545, Rv. 649998-01; Cass. Sez. 6-2, ord. 28 agosto 2018, n. 21239, Rv. 650352-01), questa Terza Sezione, in particolare, ha ribadito che "nel caso di occupazione illegittima di un immobile 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 Suprema Corte (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 il danno da occupazione «sine titulo», in quanto particolarmente evidente, può essere agevolmente dimostrato sulla base di presunzioni semplici, ma un alleggerimento dell'onere probatorio di tale natura non può includere anche l'esonero dalla allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto" (Cass. Sez. 3, sent. 25 maggio 2018, n. 13071, Rv. 648709-01; nello stesso senso, anteriormente, Cass. Sez. 3, sent. 17 giugno 2013 n. 15111, Rv. 626875-01, nonché, successivamente, Cass. Sez. 3, ord. 4 dicembre 2018, n. 31233, Rv. 651942-01; Cass. Sez. 3, sent. 24 aprile 2019, n. 11203, Rv. 653590-01; Cass. Sez. 3, ord. 16 marzo 2021, n. 7280, Rv. 660912-01; Cass. Sez. 3, ord. 25 maggio 2021, n. 14268, Rv. 661551-02).

Non è, dunque, escluso il ricorso alla prova per presunzioni, giacché esse "costituiscono una prova completa alla quale il giudice

di merito può attribuire rilevanza, anche in via esclusiva, ai fini della formazione del proprio convincimento, nell'esercizio del potere discrezionale, istituzionalmente demandatogli, di individuare le fonti di prova, controllarne l'attendibilità e la concludenza e, infine, scegliere, fra gli elementi probatori sottoposti al suo esame, quelli ritenuti più idonei a dimostrare i fatti costitutivi della domanda o dell'eccezione", spettando, pertanto, "al giudice di merito valutare l'opportunità di fare ricorso alle presunzioni, individuare i fatti da porre a fondamento del relativo processo logico e valutarne la rispondenza ai requisiti di legge" (così Cass. Sez. 3, sent. n. 15111 del 2013, *cit.*).

Proprio tale constatazione, ovvero la possibilità del ricorso alla prova presuntiva, costituisce – secondo questo collegio – ragione del sostanziale "riallineamento" della giurisprudenza di questa Corte in tema di danno da occupazione di immobile "*sine titulo*", rendendo non necessario la rimessione della relativa questione alle Sezioni Unite di questa Corte.



Resta, tuttavia, inteso che se "il danno da occupazione «*sine titulo*», in quanto particolarmente evidente, può essere agevolmente dimostrato sulla base di presunzioni semplici", un "alleggerimento dell'onere probatorio di tale natura non può includere anche l'esonero dall'allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto" (così, in motivazione, da ultimo, Cass. Sez. 3, ord. n. 7280 del 2021, *cit.*).

9. La sentenza impugnata va, pertanto, cassata in relazione, rinviando alla Corte di Appello di Venezia per la decisione nel merito, oltre che sulle spese anche del presente giudizio, nel rispetto del seguente principio di diritto: "in caso di occupazione di un immobile «*sine titulo*», il danno subito dal proprietario non può ritenersi «*in re ipsa*», ma deve essere sempre provato, ancorché



attraverso il ricorso a presunzioni semplici, che comunque rivelino l'intenzione concreta del proprietario di mettere l'immobile a frutto, dovendo, inoltre, la liquidazione equitativa dello stesso compiersi sulla base di un prudente contemperamento dei vari fattori di probabile incidenza del pregiudizio nel caso concreto, essendo il giudice chiamato a dare conto, in motivazione, del peso specifico attribuito ad ognuno di essi, in modo da rendere evidente il percorso logico seguito nella propria determinazione e consentire il sindacato del rispetto dei principi del danno effettivo e dell'integralità del risarcimento".



PQM

La Corte rigetta il primo e il secondo motivo di ricorso ed accoglie, invece, il terzo, cassando in relazione la sentenza impugnata, rinviando alla Corte di Appello di Venezia, in diversa composizione, per la decisione nel merito, oltre che sulle spese anche del presente giudizio.

Così deciso in Roma, all'esito dell'adunanza camerale della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, svoltasi il 23 giugno 2021.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi

23 NOV. 2021



Il Funzionario Giudiziario
Luisa PASSINETTI



Il Presidente
Chiara GRAZIOSI

