

e contro

██████████ ██████████ rappresentati e difesi dall'avvocato
██████████, con domiciliazione digitale *ex lege*;

-controricorrenti-

e sul ricorso incidentale proposto da:

HOTEL ██████████ E C SNC, in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato
██████████, con domiciliazione digitale *ex lege*;

-ricorrente incidentale-

contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ SOCIETA' ██████████ ██████████
██████████ SPA;

-intimati-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Salerno n. 110/2022,
depositata il 31/01/2022 e notificata il 1°/2/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13/03/2026 dal
Consigliere Marilena Gorgoni.

FATTI DI CAUSA

Il giudizio trae origine da domande di risoluzione del contratto di albergo
per grave inadempimento ex art. 1453 c.c. e di risarcimento del danno da
vacanza rovinata con restituzione del doppio della caparra versata
formulate dai signori ██████████ e ██████████ -in proprio e quali
genitori dei minori ██████████ e ██████████ proposte nei confronti



della società Hotel [REDACTED] e C., s.n.c., in relazione a soggiorno a [REDACTED] dal 10 al 20 agosto 2013.

A fondamento della pretesa gli attori deducevano la presenza di gravi vizi della camera loro assegnata, consistenti in infiltrazioni d'acqua dal solaio — raccolte con l'ausilio di un secchio appeso al soffitto — nonché in immissioni di fumo e rumori intollerabili provenienti dalle cucine che li avevano costretti ad abbandonare l'hotel anzitempo, anche in considerazione del fatto che la stanza sostitutiva offerta qualche giorno dopo l'inizio del soggiorno era piccola e mansardata, e quindi non rispondente alle richieste formulate.

Con la sentenza n. 4866/2017 il Tribunale di Salerno accoglieva la domanda, rigettando per converso la domanda in via riconvenzionale proposta dall'Hotel [REDACTED] volta a ottenere la risoluzione del contratto per fatto degli ospiti e la condanna dei medesimi al pagamento di euro 1.343,00 (quale saldo del corrispettivo ancora dovuto al netto della caparra), oltre al risarcimento del danno emergente e del lucro cessante.

Interposto gravame dalla Società [REDACTED] [REDACTED] volto a contestare l'obbligo di manleva, e dalla società Hotel [REDACTED] volto ad ottenere la riforma totale della pronuncia e l'accoglimento della propria domanda riconvenzionale, con sentenza n. 110/2022 del 31/1/2022 la Corte d'Appello di Salerno, in riforma della decisione del giudice di prime cure, rigettava la domanda attorea, condannando il [REDACTED] e la [REDACTED] alla restituzione della somma percepita in forza della provvisoria esecutività della sentenza di primo grado; dichiarava cessata la materia del contendere sulla garanzia assicurativa per l'effetto del rigetto della domanda principale, ordinava alla società Hotel [REDACTED] il pagamento di euro 11.949,69 in favore della Società [REDACTED] Assicurazioni, in ragione di quanto dalla stessa corrisposto in esecuzione della statuizione riformata.



Avverso la suindicata pronuncia della corte di merito il [REDACTED] e la [REDACTED] propongono ora ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

Resistono con distinti controricorsi la Società [REDACTED] di Assicurazioni S.p.A. e l'Hotel [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] & C., il quale ultimo spiega altresì ricorso incidentale, sulla base di sette motivi.

La trattazione dei ricorsi è stata fissata ai sensi dell'art. 380-*bis* 1 cod.proc.civ.

Le parti hanno depositato rispettiva memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Va pregiudizialmente rigettata l'eccezione di improcedibilità del ricorso principale sollevata dalla ricorrente incidentale.

La censura relativa alla dedotta violazione dell'art. 9, comma 1-*bis*, della L. 53/1994 è infondata.

I ricorrenti in via principale hanno infatti ritualmente depositato il ricorso e le ricevute di notifica in copia analogica, corredandoli di attestazione di conformità recante analitica descrizione dell'integrità del plico (composto da 24 fogli A4 uniti da timbratura di congiunzione) e munita di sottoscrizione autografa, soddisfacendo appieno il requisito della pubblica fede richiesto per il passaggio dal documento informatico a quello cartaceo.

Va del pari pregiudizialmente rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso incidentale per tardività sollevata dai ricorrenti principali, i quali lamentano che i motivi relativi alla copertura assicurativa avrebbero dovuto essere proposti entro il termine breve di sessanta giorni in quanto "autonomi" rispetto all'oggetto del ricorso principale.

L'eccezione è infondata.

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, è ammessa «l'impugnazione incidentale tardiva (da proporsi con l'atto di costituzione dell'appellato o con il controricorso nel giudizio di cassazione) anche quando sia scaduto il termine per l'impugnazione principale,



indipendentemente dal fatto che si tratti di un capo autonomo della sentenza stessa e che, quindi, l'interesse ad impugnare fosse preesistente, dato che nessuna distinzione in proposito è contenuta negli artt. 334, 343 e 371 c.p.c.» (Cass. 29/05/2024, n. 15100).

Si tratta, come si è detto, dell'indirizzo prevalente, a fronte di quello minoritario espresso, ad esempio, da Cass. 29/10/2019, n. 27616 e da Cass. 14/03/2018, n. 6156; le ragioni che spingono a preferire l'orientamento prevalente sono da individuare nella *ratio* dell'impugnazione incidentale tardiva: quella di consentire «alla parte parzialmente soccombente, che avrebbe di per sé accettato la sentenza di primo grado, di contrastare, con l'impugnazione tardiva, l'iniziativa della controparte, volta a rimettere in discussione il rapporto controverso e, quindi, l'assetto di interessi derivanti dalla pronuncia impugnata, senza subire pregiudizio nell'apprezzamento delle proprie difese dalla iniziativa di controparte, la quale abbia impugnato la sentenza nell'ultimo giorno disponibile.

L'istituto della impugnazione incidentale tardiva garantisce, in attesa della decisione da cui dipende la definitiva regolamentazione degli interessi dedotti dalle parti in causa, un ragionevole bilanciamento delle facoltà processuali delle stesse ed evita l'inutile moltiplicazione dei giudizi. Deve così consentirsi alla parte, che avrebbe di per sé accettato la decisione, di contrastare l'iniziativa della controparte, volta a rimettere in discussione l'assetto di interessi derivante dalla pronuncia impugnata, in coerenza con i principi della cd. parità delle armi tra le parti e della ragionevole durata del processo, atteso che una diversa, e più restrittiva, interpretazione indurrebbe ciascuna parte a cautelarsi proponendo un'autonoma impugnazione tempestiva sulla statuizione rispetto alla quale è rimasta soccombente, con inevitabile proliferazione dei processi di impugnazione (Cass. 29/05/2024, n. 15100; Cass. 17/09/2025, n. 25469).



La pronuncia n. 8494 del 20/3/2024 delle Sezioni Unite di questa Corte ha contribuito al rafforzamento delle suindicate conclusioni, avendo 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» e che «il principio secondo cui l'impugnazione incidentale tardiva è ammissibile pure quando rivesta le forme dell'impugnazione adesiva rivolta contro la parte destinataria dell'impugnazione principale è applicabile anche con riferimento all'interesse insorto a seguito di un'impugnazione incidentale tardiva».

Il ricorso incidentale tardivo è ammissibile anche se riguarda un capo della sentenza del tutto autonomo rispetto a quello investito dal ricorso principale, e ciò vale a maggior ragione nei casi di cause scindibili o dipendenti.

Nella specie, il fatto che il ricorso principale verta sulla responsabilità dell'albergatore e quello incidentale sulla manleva assicurativa non rileva ai fini della tempestività: l'Hotel ██████ una volta evocato in giudizio dai coniugi, ha riacquistato il potere di impugnare la sentenza nei confronti dell'assicuratore, pur essendo decorso il termine breve, proprio perché l'interesse all'impugnazione sulla manleva sussiste in ragione della censura mossa al capo relativo all'*an debeat*.

2. Con il primo motivo i ricorrenti in via principale denunciano <<violazione o falsa applicazione>> degli artt. 116 e 246 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c.

Si dolgono che la corte d'appello abbia ritenuto utilizzabile la testimonianza della socia dell'Hotel ██████ signora Gianna ██████ nonostante la formulata eccezione ex art. 246 c.p.c., tempestivamente reiterata subito dopo l'assunzione della prova, come richiesto dal



consolidato orientamento di legittimità fondato sull'art. 157, 2° comma, c.p.c.

Lamentano che l'eccezione di incapacità era stata sollevata non solo nelle memorie istruttorie ex art. 183, sesto comma, n. 3 c.p.c. e prima dell'assunzione della prova, ma fatta anche immediatamente dopo la deposizione all'udienza del 19 aprile 2016, avendo il loro difensore espressamente "impugnato" la deposizione resa, e quindi riproposta in sede di precisazione delle conclusioni, nella comparsa conclusionale di primo grado e nei successivi atti del giudizio di appello.

Lamenta che senza la testimonianza della [REDACTED] il quadro probatorio sarebbe rimasto privo di supporto, la deposizione del dipendente signor [REDACTED] essendo meramente indiretta, e come tale inidonea ad assolvere da sola l'onere probatorio gravante sull'Hotel [REDACTED] circa l'effettivo adempimento dell'obbligo di mettere a disposizione una stanza alternativa.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. nonché degli artt. 1218, 1453, 1455 e 1575 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.; dell'art. 132, secondo comma, n. 4 c.p.c.; l'omesso esame di fatti decisivi ex art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c., con particolare riferimento a risultanze documentali e testimoniali.

Pur condividendo la qualificazione operata dalla corte d'appello del contratto d'albergo in termini di contratto atipico a prestazioni molteplici, regolato per analogia dalla disciplina della locazione quanto alla fornitura dell'alloggio, si dolgono dell'erronea applicazione dell'art. 1575 c.c., che impone al locatore (nella specie, l'albergatore) l'obbligo primario di consegnare e mantenere la cosa in buono stato di manutenzione, affinché sia idonea all'uso convenuto, pur avendo accertato in fatto che la camera n. 113 era "totalmente inagibile" per copiose infiltrazioni d'acqua e condizioni igienico-sanitarie degradate (presenza di un secchio per la



raccolta dell'acqua piovana agganciato al soffitto, macchia d'umido), la corte di merito ha immotivatamente negato la sussistenza di un inadempimento rilevante di controparte, ritenendo irrilevante che la stanza n. 113 fosse interessata *ab initio* dalle infiltrazioni, erroneamente ritenendo avere la società Hotel [REDACTED] "sanato" l'inadempimento offrendo idonea stanza sostitutiva sulla base della mera testimonianza della [REDACTED]

Lamentano non essersi dalla corte di merito considerato che le *e-mail* del 16 e 17 agosto 2013 inviate dalla direttrice dell'albergo, da cui si evincere che la proposta di una diversa stanza non fu affatto contestuale all'arrivo (10 agosto), bensì formulata solo in data 14 agosto, ovvero dopo quattro giorni di permanenza della famiglia (con due figli minori) in locali dichiarati dalla stessa corte territoriale come inabitabili.

Si duole non essersi dalla corte di merito considerato che a fronte della consegna di una camera inagibile sin dal primo giorno (confermata da altri due ospiti: [REDACTED] e [REDACTED] il loro rifiuto di proseguire il soggiorno e di corrispondere il prezzo costituisce esercizio legittimo dell'eccezione di inadempimento *ex art. 1460 c.c. (inadimplenti non est adimplendum)*.

3. Con il terzo motivo i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione delle norme in materia di risoluzione del contratto e degli effetti restitutori ad essa connessi, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.

Si dolgono dell'intrinseca contraddittorietà della motivazione della sentenza della corte d'appello, la quale, pur avendo accertato la totale inagibilità della camera n. 113 — confermata dai rilievi fotografici e dal verbale ispettivo dell'ASL — ne ha tratto conclusioni intrinsecamente ed irriducibilmente illogiche.

Dopo aver riconosciuto che l'inagibilità del locale avrebbe dovuto indurre l'albergatore a invitare i clienti al trasferimento o a risolvere il contratto, sancendo che la perdita dell'attitudine del bene ad assicurare il godimento



pattuito comporta la sospensione della prestazione corrispettiva a carico del cliente (pagamento del prezzo), il giudice di secondo grado è infatti pervenuto a rigettare entrambe le domande di risoluzione, ritenendo che il contratto fosse rimasto "in vita" ma privo di efficacia vincolante quanto al pagamento del corrispettivo per il periodo di accertata inagibilità.

I ricorrenti evidenziano come tale statuizione sia carente sotto il profilo degli obblighi restitutori.

Se la corte territoriale ha ritenuto "sine causa" il trattenimento di somme per un servizio non reso, avrebbe dovuto coerentemente pronunciarsi sulla restituzione della caparra confirmatoria di euro 300,00 (versata al momento della prenotazione). Al contrario, nel disporre la restituzione in favore dell'hotel delle somme percepite dai ricorrenti in esecuzione della sentenza di primo grado (pari a euro 11.698,57), la Corte d'appello ha ommesso di scomputare o di ordinare la restituzione della caparra stessa, che l'hotel non aveva più titolo di trattenere una volta escluso l'inadempimento degli ospiti e accertata l'inagibilità della stanza.

4. I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono p.q.r. fondati e vanno accolti nei termini di seguito indicati.

La sentenza della Corte d'Appello di Salerno si regge su un impianto motivazionale connotato da un contrasto irriducibile tra le premesse di fatto così come accertate e le conclusioni giuridiche rassegnate, dando vita a un vero e proprio corto circuito logico che emerge dalla sentenza in sé e per sé considerata, senza necessità di far ricorso ad elementi estrinseci, quali, ad esempio, i fax asseritamente non esaminati dal giudice *a quo*: v. Cass., sez. un., 7/04/2014, n. 8053/2014

La prima aporia risiede nel rilievo contraddittoriamente assegnato al valore dell'inadempimento.

Per escludere l'inadempimento dell'albergatore la corte d'appello ha fatto precipuo riferimento alle dichiarazioni testimoniali della ██████ secondo



cui la direzione si sarebbe attivata "alle prime rimostranze" per offrire una camera adeguata o per trasferire i clienti in un altro albergo a sue spese.

Tuttavia, dalla stessa sentenza emerge che tale "attivazione" consistette inizialmente –si ipotizza il giorno successivo all'arrivo- in un controllo tecnico volto non a trasferire i clienti, ma a verificare e a sistemare il problema denunciato, derubricandolo ad una questione che non aveva neppure richiesto l'intervento dell'idraulico e risolvibile con un "bidoncino dello yogurt", anzi con un vasetto.

Questa fase di ispezione, di negazione e/o di minimizzazione del guasto è in evidente contraddizione con la ritenuta immediata offerta riparatoria: non si può logicamente definire "pronta" un'offerta riparatoria (la camera 347, in sostituzione della 113, o il trasferimento in altro hotel) intervenuta solo dopo aver tentato di minimizzare l'inagibilità della camera che la Corte territoriale stessa ha definito "totale", diversamente da quanto riferito dalla teste [REDACTED]

Da questa prima incongruenza deriva la seconda, ancora più rilevante, relativa al nesso sinallagmatico.

La corte d'appello ha emesso una decisione articolata: da un lato, ha escluso la sussistenza di un inadempimento risolutorio in capo all'albergatore (ritenendolo sanato dalla offerta di una camera sostitutiva), ma dall'altro ha riconosciuto ai clienti il diritto di non corrispondere il prezzo del soggiorno, rigettando l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto formulata dall'Hotel [REDACTED]

Sotto tale profilo la sentenza appare inficiata da un'insanabile contraddittorietà.

La sospensione del pagamento ex art. 1460 c.c. è una forma di autotutela che presuppone ontologicamente l'inadempimento della controparte.

Se l'hotel non fosse stato inadempiente, il cliente avrebbe avuto l'obbligo di pagare il corrispettivo; se al cliente è stato riconosciuto il diritto di non



pagare perché la stanza era inagibile, allora l'albergatore era necessariamente inadempiente (v. Cass. 26/05/2022, n. 17020 secondo cui «In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l'*exceptio non rite adimpleti contractus*», di cui all'articolo 1460 c.c., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva.

Ove il conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perché tale comportamento non è proporzionato all'inadempimento del locatore.

Al riguardo giova precisare che l'eccezione di cui all'art. 1460 c.c. svolge una funzione dilatoria, finalizzata a paralizzare temporaneamente la pretesa della controparte e a stimolare l'esatto adempimento attraverso la pressione della sospensione della controprestazione.

Orbene, nella specie l'inadempimento dell'albergatore è divenuto definitivo, essendosi il soggiorno concluso senza essere stato garantito il godimento promesso.

Una volta che l'inadempimento è cristallizzato ed è divenuto irreversibile, l'eccezione ex art. 1460 c.c. perde la sua funzione tipica: non può più servire a dilatare i tempi di un adempimento ormai impossibile, ma deve sfociare nell'accertamento della responsabilità contrattuale e nei conseguenti effetti risolutori e risarcitori.

La corte d'appello ha invero omesso di inquadrare correttamente l'istituto dell'eccezione di inadempimento.

Come questa Corte ha già avuto modo di porre in rilievo (v. Cass. 8/7/2024, n. 18587), l'eccezione di inadempimento non è subordinata agli stessi rigorosi presupposti richiesti per la risoluzione (la "non scarsa importanza" ex art. 1455 c.c.), pur potendo essere legittimamente



opposta anche in caso di adempimento inesatto, permettendo al contraente il rifiuto di adempiere a propria volta.

La corte d'appello ha invero utilizzato la pretesa "non gravità" dell'inadempimento (basata sull'asserita tempestiva offerta della camera 347) per negare tanto la risoluzione quanto il risarcimento del danno, ma ha contemporaneamente ammesso l'inesattezza della prestazione (l'inagibilità della 113) per azzerare la pretesa al corrispettivo.

A tale stregua, ha trasformato l'eccezione di inadempimento in una sorta di "risarcimento di fatto" che però ha privato le parti di una pronuncia coerente in ordine alla responsabilità dell'inadempimento.

In altri termini, la corte territoriale sembrerebbe implicitamente avere accertato un inadempimento che ha ritenuto grave ma non tanto da giustificare la risoluzione del contratto, bensì solo il legittimo esercizio dell'eccezione di adempimento.

Ha mancato tuttavia di valutare l'inadempimento a fini risarcitori, come pure richiesto dagli odierni ricorrenti, essendo pacifico che la risoluzione per inadempimento non è pronuncia necessaria al fine di ottenere il risarcimento del danno, ben potendo la domanda di risarcimento danni da inadempimento contrattuale essere proposta congiuntamente o separatamente da quella di risoluzione, giacché l'art. 1453 c.c., facendo salvo in ogni caso il risarcimento del danno, esclude che l'azione risarcitoria presupponga il necessario esperimento dell'azione di risoluzione del contratto; la causa di risarcimento danni per inadempimento contrattuale non è, infatti, accessoria rispetto alla causa di risoluzione del medesimo contratto per inadempimento, perché la decisione dell'una non presuppone, per correlazione logico- giuridica, la decisione dell'altra, né vi è subordinazione, essendo esse autonome tra loro (Cass. 29/12/2023, n. 36497; Cass. 25/07/2023, n. 22277; Cass. 23/05/2023, n.14172; Cass. 19/04/2023, n.10429; Cass. 31/03/2021 , n. 8993; Cass. 12/06/2020, n.11348).



Ttantomeno può dirsi che la domanda di risoluzione sia implicitamente compresa in quella risarcitoria (Cass. 10/07/2018, n. 18086).

Vero è, però, che il presupposto di entrambe è l'accertamento dell'inadempimento, pur incidendo lo stesso diversamente, dovendo essere di non scarsa importanza per accogliere la domanda di risoluzione e fungendo soltanto da parametro di valutazione per la domanda risarcitoria (Cass. 14/12/2000, n. 15779).

I tre rimedi (la risoluzione per inadempimento; la domanda di adempimento; il risarcimento del danno) hanno in comune gli stessi fatti costitutivi - l'obbligazione e l'inadempimento - benché consentano a chi se ne avvalga di conseguire utilità diverse (Cass. 12/10/2000, n. 13598; Cass. 11/05/2005, n. 9926; Cass. 09/09/2008, n. 22883).

Altrettanto incoerente si rivela la decisione in ordine alla caparra confirmatoria.

Consentire all'albergatore di trattenere la caparra mentre gli è stato negato il diritto al saldo, perché la camera era inagibile significa avallare un arricchimento senza causa e privare l'assetto contrattuale di coerenza logica.

5. Con il primo motivo la ricorrente in via incidentale denuncia omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti, ex art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c.

Si duole della contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata in quanto, dopo aver escluso l'inadempimento colposo dell'albergatore (ritenendo provata l'offerta di una camera alternativa ingiustificatamente rifiutata dai clienti) la corte territoriale ha rigettato la domanda riconvenzionale di pagamento del soggiorno.

Lamenta che la corte di merito ha omesso di esaminare il fatto storico di efficacia determinante della permanenza volontaria dei clienti nella stanza ritenuta inagibile per ben sei giorni e sei notti (dal 10 al 16 agosto 2013), unitamente alla fruizione dei servizi di ristorazione.



Circostanza comprovata dalla stessa comunicazione e-mail inviata dal ██████████ in data 16 agosto 2013, ore 18:07 di conferma dell'abbandono della struttura avvenuto solo in quel giorno, dopo aver soggiornato per quasi l'intero periodo a ridosso di Ferragosto.

Lamenta che al conduttore non è invero consentito astenersi dal versare il canone o ridurlo unilateralmente in presenza di una riduzione del godimento, la sospensione totale o parziale dell'obbligazione di pagamento essendo legittima solo qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, laddove nella specie i coniugi avevano deliberatamente scelto di permanere nell'alloggio nonostante i disagi e nonostante la disponibilità di un'alternativa, sicché il sinallagma contrattuale non poteva ritenersi alterato, e l'utilizzazione effettiva della camera e dei servizi accessori per sei giornate imponeva il pagamento del corrispettivo pattuito.

7. Con il secondo subordinato motivo denuncia la violazione degli artt. 111 Cost., 132 e 134 c.p.c. in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 4 e 5 c.p.c.

Lamenta che pur se graficamente esistente la motivazione dell'impugnata sentenza risulta invero del tutto inidonea a far conoscere l'*iter* logico seguito dal giudice per giungere alla raggiunta conclusione, specialmente a fronte della circostanza -documentata da entrambe le parti- secondo cui i ricorrenti hanno pienamente goduto della stanza e dei servizi alberghieri dal 10 al 16 agosto.

7. Con il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1176, 1218, 1453, 1460 e 1575 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 4 c.p.c.

Lamenta che, pur avendo formalmente escluso l'inadempimento colposo dell'albergatore (in ragione della pronta offerta di una camera alternativa ingiustificatamente rifiutata), il giudice di secondo grado ha tuttavia



negato il diritto al corrispettivo invocando la "totale inagibilità" della camera n. 113, certificata finanche dai tecnici dell'ASL.

Lamenta che l'esattezza dell'adempimento va valutata oggettivamente tenuto conto del contenuto dell'obbligazione: nel momento in cui ha adottato ogni condotta diligente per garantire l'attuazione del contratto (offrendo la sostituzione immediata della stanza viziata), ha assolto al proprio obbligo.

L'inadempimento, quale fenomeno oggettivo di mancata attuazione del programma contrattuale, non avrebbe dovuto essergli imputato.

In punto di fatto, si duole non essersi dalla corte territoriale considerato che i ricorrenti avevano pienamente goduto della stanza e dei servizi dal 10 al 16 agosto, arrivando persino a invitare ospiti a cena in albergo in data 13 agosto.

Tale condotta dimostrava che la "inagibilità" non aveva impedito l'uso effettivo del bene, rendendo la prestazione offerta idonea a sorreggere la pretesa al pagamento del soggiorno.

Ulteriore censura investe l'applicazione dell'art. 1460 c.c. Secondo il costante orientamento di legittimità, l'*exceptio non rite adimpleti contractus* richiede non solo l'inadempimento della controparte, ma anche la proporzionalità tra le rispettive condotte, da valutarsi oggettivamente e secondo buona fede; pertanto, l'alterazione del sinallagma, secondo quanto prospettato, sarebbe imputabile esclusivamente ai clienti, i quali, trattenendo il corrispettivo a fronte di una prestazione comunque ricevuta e di un'alternativa rifiutata, avrebbero determinato un ingiustificato squilibrio contrattuale.

8. L'accoglimento del ricorso principale nei termini enunciati (v. supra § 4) determina il rigetto dei primi tre motivi del ricorso incidentale.

9. Con il quarto motivo la ricorrente in via incidentale denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1369 e 1370 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c., nonché per nullità



della sentenza, ex art. 132, secondo comma, n. 4 c.p.c., per motivazione apparente e illogica.

La critica riguarda la statuizione che, ai fini della soccombenza virtuale nel rapporto di garanzia con la Società ██████████ Assicurazioni, ha dichiarato l'inoperatività della polizza ritenendo che il rischio assicurato non coprisse la responsabilità contrattuale dell'albergatore, ma solo la responsabilità civile verso terzi per danni accidentali, riconducendo lo spargimento d'acqua a una omessa manutenzione delle tubature anziché al caso fortuito.

Si duole che il giudice di merito abbia violato i canoni di ermeneutica contrattuale omettendo una lettura sistematica delle clausole e non considerando che, in mancanza di espresse limitazioni per la colpa grave, la garanzia per responsabilità civile deve intendersi estesa anche alle condotte escluse, specie in un contratto predisposto unilateralmente dall'assicuratore dove ogni ambiguità va interpretata a favore dell'assicurato ex art. 1370 c.c. La Corte avrebbe dunque errato nel frammentare il contenuto negoziale e nel fornire un'interpretazione cavillosa contraria alla buona fede e alla causa concreta del contratto di assicurazione per la responsabilità civile.

10. Con il quinto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1917, 1322, 1362, 1363, 1366, 1369 e 1370 c.c. nonché la nullità della sentenza per motivazione apparente e illogica ex art. 132 c.p.c. e art. 118 disp. att. c.p.c.

La censura investe l'erronea interpretazione della garanzia assicurativa operata dalla corte d'appello, la quale ha escluso l'operatività della polizza ritenendo che la clausola relativa allo "spargimento d'acqua per rottura accidentale" coprisse esclusivamente i danni derivanti da caso fortuito e non quelli da omessa manutenzione.

La ricorrente lamenta che l'equiparazione del termine "accidentale" al concetto di "fortuito" comporti una palese violazione dell'art. 1917 c.c. e



dei canoni di ermeneutica contrattuale, svuotando di oggetto il contratto di assicurazione della responsabilità civile: se la copertura operasse solo in assenza di colpa (ovvero nei casi di fortuito), non sorgerebbe in capo all'albergatore alcun obbligo risarcitorio e, di conseguenza, la garanzia non avrebbe mai ragione d'essere.

Lamenta non essersi dalla corte di merito considerato che nell'assicurazione della responsabilità civile il termine "fatto accidentale" deve essere inteso come sinonimo di fatto colposo, in contrapposizione al fatto doloso: poiché l'assicurazione è per sua natura volta a tenere indenne l'assicurato dalle conseguenze della propria condotta colposa, la garanzia deve ritenersi estesa a ogni forma di colpa, inclusa quella grave, a meno che non intervengano specifiche clausole limitative del rischio. Pertanto, la rottura di una tubazione, anche se riconducibile a una carenza di manutenzione (e dunque a un profilo di colpa), rientra pienamente nel rischio assicurato, essendo il "fatto accidentale" nient'altro che un evento non intenzionale, coerentemente con quanto previsto dall'inciso finale dell'art. 44 delle condizioni generali di polizza.

11. I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono p.q.r. fondati e vanno accolti nei termini di seguito indicati.

Il giudice d'appello ha omesso di considerare la funzione tipica e la causa concreta dell'assicurazione della responsabilità civile.

Come questa Corte ha avuto modo di affermare (v. Cass. 29/7/2022, n. 23762, cui *adde* Cass. 12/3/2024, n. 6523), la stipulazione di un contratto di assicurazione della responsabilità civile obbliga la società assicuratrice a tenere indenne l'assicurato di quanto questi sia costretto a pagare a terzi in conseguenza di un fatto colposo a lui addebitato, senza che possa distinguersi tra responsabilità da illecito e responsabilità da inadempimento contrattuale.



Ai sensi dell'art. 1917, primo comma, c.c., sono esclusi dalla garanzia unicamente i danni derivanti da fatti dolosi, ma non certamente quelli colposi, anche se dovuti a colpa grave.

L'assicurazione per la responsabilità civile, infatti, presuppone ontologicamente una colpa dell'assicurato, intesa come imputabilità del fatto dannoso, quale fondamento dell'obbligazione di risarcire il danno. L'obbligazione dell'assicuratore non sorge se il fatto illecito che origina il danno ha natura dolosa; il danno che deriva da fatto colposo, benché connotato da colpa anche grave (Cass. 5/09/2019, n. 23948 e già Cass. 17/07/1993, n. 7971) non è escluso dalla garanzia assicurativa; è consentito alle parti di escludere tanto l'assicurabilità dei fatti dovuti a colpa grave dell'assicurato quanto l'assicurabilità dei fatti dovuti a particolari e specifici comportamenti colposi; occorre, però, una pattuizione espressa (Cass. 11/08/2017, n. 20070), la mancanza della quale fa sì che l'assicurazione copra il danno causato da qualsiasi condotta colposa (Cass. 01/06/1968, n. 1632 e successiva giurisprudenza).

Che la copertura assicurativa sia ampia è comprovato anche dalla giurisprudenza di legittimità che esclude che la copertura assicurativa possa essere circoscritta alla sussistenza di un fatto accidentale; che cosa debba intendersi per fatto accidentale è stato esaustivamente chiarito da questa Corte nella decisione n. 23762 del 29/07/2022 che, chiamata a pronunciarsi sulla clausola di un contratto di assicurazione della responsabilità civile che limitava l'operare della copertura assicurativa ai fatti accidentali, ha affermato che «un'assicurazione della responsabilità civile che descrivesse il rischio assicurato limitandolo ai casi fortuiti sarebbe una assicurazione senza rischio, e perciò nulla ex art. 1895 c.c., giacché da un caso fortuito mai nessuna responsabilità dell'assicurato potrebbe sorgere» ed ha chiarito che tale limitazione deve essere intesa nell'unico senso possibile, cioè riferendola «semplicemente alla condotta colposa, anche se volontaria, in contrapposizione ai fatti dolosi, in quanto



secondo la terminologia giuridica tradizionalmente accettata senza contestazioni, il fatto accidentale è equivalente a fortuito o forza maggiore».

Con detta pronuncia risulta definitivamente superato il precedente costituito da Cass. n. 1214 del 1992, ove, premesso che «ben possano darsi eventi non dolosi e non accidentali», si è affermato che «l'accidentalità non richiede l'imprevedibilità dell'evento dannoso, ma l'incertezza della sua specificità, sicché si configura quando, pur essendo astrattamente possibile il verificarsi di una evenienza, sia incerto il complesso di fattori che concorrono a produrla secondo le modalità materiali e temporali concretamente verificatesi».

Si è al riguardo chiarita l'insostenibilità dell'affermazione secondo cui i "fatti colposi" sono quelli dovuti a colpa del responsabile, mentre quelli "accidentali" sono quelli dovuti al concorso della condotta del responsabile e di un fattore estraneo ad esso, alla luce del principio secondo cui il concorso del fatto umano col fatto naturale non esclude né riduce il nesso di causalità tra condotta colposa e danno (Cass. 12/1/2024, n. 6523).

Ebbene, nella specie, l'albergatore aveva stipulato il contratto proprio per neutralizzare le conseguenze patrimoniali negative connesse a un «inadempimento o inesatto adempimento» imputabile a colpa ai sensi dell'art. 1218 c.c., essendo pertanto del tutto inconferente l'eventuale contestazione circa la responsabilità per omessa manutenzione dell'hotel.

La citata pronuncia Cass. n. 23948/2017 ha chiarito testualmente che l'assicurato tutela non un bene, ma il proprio patrimonio contro il debito di responsabilità nascente dall'attività d'impresa. Con la conseguenza che il risarcimento del danno derivante dai vizi della prestazione offerta (nel caso di specie l'inagibilità della stanza 113) costituisce un rimedio autonomo che l'assicuratore deve garantire, poiché il contratto lo obbliga a tenere indenne l'albergatore dalle somme che questi debba rimborsare al cliente per i disagi e i danni subiti.



Eliminare la garanzia invocando la "colpa" nell'esecuzione del servizio significa negare la disciplina dei fatti addebitabili a colpa grave che sono, per contro, alla base stessa dell'assicurazione sulla responsabilità civile.

Pertanto, l'obbligo di manleva sussiste pienamente, dovendo l'assicuratore reintegrare il patrimonio dell'assicurato per l'esborso eventualmente dovuto ai coniugi ██████ indipendentemente dalla qualificazione dell'inadempimento come contrattuale o dalla gravità della negligenza dimostrata.

12. Alla fondatezza nei suindicati termini del ricorso principale nonché del quarto e del quinto motivo del ricorso incidentale, assorbiti ogni altra questione e differente profilo nonché il 6° motivo (con il quale la ricorrente in via incidentale denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., nonché dell'art. 111 Cost., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.) e il 7° motivo (con il quale la ricorrente in via incidentale denuncia violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. e dell'art. 111 Cost., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.) del ricorso incidentale, rigettati il 1°, il 2° e il 3° motivo del ricorso incidentale, consegue l'accoglimento del ricorso principale e del ricorso incidentale nei suindicati termini e limiti e la cassazione in relazione dell'impugnata sentenza, con rinvio alla Corte d'Appello di Salerno, 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.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale nonché il 4° e il 5° motivo del ricorso incidentale nei termini e limiti di cui in motivazione; dichiara assorbiti il 6° e il 7° motivo del ricorso incidentale; rigetta il 1°, il 2° il 3° motivo del ricorso incidentale. Cassa in relazione l'impugnata sentenza e



rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Salerno, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 13/3/2026 dalla Terza sezione civile della Corte Suprema di Cassazione.

Il Presidente

Luigi Alessandro Scarano

