

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE ### DI NAPOLI

Settima Sezione Civile

riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

- Dr.ssa ### - Presidente - - dr. ### - dr.ssa ###
- ### - ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nel processo civile d'appello iscritto al n. 2556/2022 del ruolo generale degli affari contenziosi, avverso la sentenza n. 924/2022 resa dal Tribunale di Napoli in data ###, notificata il ###, avente ad oggetto: "vendita di cose immobili" e pendente

TRA

nato a ###, il ###, C.F. ### ed ivi residente ###, rappresentato e difeso, in virtù di procura alle liti in atti dall'avv. ### (C.F. ###), con il quale è elettivamente domiciliato in Napoli alla Via ###, -APPELLANTE

E

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, (C.F. ###) in persona del ### e legale rappresentante pro tempore dott. ### elettivamente domiciliat ###, alla via ### snc c/o ###, rappresentata e difesa, giusta procura in atti dall'avv. ### c.f. ###, con studio in ###, alla via ###, tutti elett.te domiciliati, presso lo studio professionale e domicilio telematico presso l'indirizzo di posta elettronica certificata: ###. APPELLATA

CONCLUSIONI

Per l'appellante: "### l'improponibilità, l'inammissibilità e, in ogni caso, l'infondatezza in fatto e in diritto delle avverse difese e/o dell'appello incidentale proposto dalla società ### S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, per le ragioni ampiamente esposte negli atti difensivi e, segnatamente, per la violazione dell'art. 342 c.p.c., per il divieto di proporre domande e documenti nuovi in appello da

parte di chi sia rimasto contumace in primo grado, nonché per l'intervenuta acquiescenza e formazione del giudicato interno sui capi della sentenza di primo grado non tempestivamente impugnati come precisato con le ### di trattazione scritta per l'udienza del 20/10/22.

NEL MERITO

1) in accoglimento dell'appello spiegato, ### ma Corte riformare parzialmente la sentenza impugnata, n. 924/2022, emessa dal Tribunale di Napoli in data ###, per le motivazioni rassegnate nell'atto di appello; 2) per l'effetto condannare la ### s.r.l. in liquidazione, al risarcimento in favore del sig. ### del danno da ritardo, corrispondente all'importo di € 700,00 mensili per ciascuna delle tre unità abitative, dei box e delle cantinole, compravendute e non consegnate, a far data dal 31.03.2018 e fino al giorno della effettiva consegna delle stesse avvenuta nelle more del presente giudizio in data ###, oltre al rimborso delle spese sopportate dal sig. ### nel corso del giudizio di primo grado per € 12.694,00 (di cui € 5.490,00 per provvigioni a favore della ### € 2.704,00 per consulenza tecnica di parte depositata in corso del giudizio; € 4.500,00 per i lavori eseguiti presso i garage per adeguare lo stato dei luoghi alle prescrizioni dettate dal dipartimento dei ### del ### ai fini del rilascio della ###, il tutto per un totale di € 163.894,00 (72 mensilità per € 700,00 per 3 unità abitative = € 151.200,00 + le spese sopportate nel corso del giudizio di primo grado per € 12.694,00 = TOTALE € 163.894,00), ovvero in quella diversa somma, maggiore o minore, da determinarsi eventualmente in via equitativa, a norma dell'art. 1226 cod. civ. nell'ipotesi in cui dovesse ritenersi impossibile o eccessivamente difficile la precisa quantificazione dei danni stessi. Il tutto oltre al risarcimento del danno da svalutazione monetaria da determinarsi secondo gli indici ### ed agli interessi sulle somme rivalutate; 3) In ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio oltre IVA e CPA come per legge, con distrazione al difensore anticipatorio".

Per l'appellata: "1) rigettare l'appello; 2) in via subordinata, parametrare la quantificazione del danno, sotto il profilo cronologico, fino alla data di ultimazione dei lavori avvenuta il

###; 3) il tutto con vittoria di lite ed attribuzione al procuratore costituito dichiaratosi antistatario”.

RAGIONI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato in data ###, ### conveniva dinanzi al Tribunale di ### s.r.l., al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: “- condannare la ### s.r.l. all'esecuzione forzata, a favore del sig. ### dell'obbligo di completare le unità immobiliari, assunto con il contratto per notar ### di ### (### 16598 - Racc. 11242) dell'11 gennaio 2018; di consegnare il possesso materiale delle dette unità immobiliari e quant'altro necessario per il conseguimento del certificato di agibilità; - in via meramente subordinata, nella denegata ipotesi in cui non fosse accolta la domanda di cui al precedente capoverso, condannare la ### s.r.l. al risarcimento del danno, a favore del sig. ### nella misura corrispondente alla spesa necessaria per il completamento delle suddette unità immobiliari e per il conseguimento del certificato di agibilità, pari a complessive € 124.000,00 ovvero da determinarsi secondo la diversa misura che verrà accertata in corso di causa ovvero ancora da determinarsi in via equitativa, a norma dell'art. 1226 cod. civ., nell'ipotesi in cui dovesse ritenersi impossibile o eccessivamente difficile la precisa quantificazione dei danni stessi. Il tutto oltre al risarcimento del danno da svalutazione monetaria da determinarsi secondo gli indici ### e agli interessi sulle somme rivalutate; - in ogni caso, condannare la ### s.r.l. al risarcimento, a favore del sig. ### del danno da ritardo, corrispondente all'importo di € 650,00 mensili per ciascuna delle tre unità abitative compravendute dal 31.03.2018, fino al giorno di effettivo di completamento delle unità abitative stesse ovvero anche in tal caso da determinarsi secondo la diversa misura che verrà accertata in corso di causa ovvero ancora da determinarsi in via equitativa, a norma dell'art. 1226 cod. civ. nell'ipotesi in cui dovesse ritenersi impossibile o eccessivamente difficile la precisa quantificazione dei danni stessi. Il tutto oltre al risarcimento del danno da svalutazione monetaria da determinarsi secondo gli indici ### e agli interessi sulle somme

rivalutate; - condannare la società convenuta al pagamento delle spese, diritti ed onorari di lite”.

Deduceva parte attrice che l'11 gennaio 2018 aveva concluso un atto di compravendita per notar ### di ### (### 16598 - Racc. 11242) di una serie di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in ### in via ### n. 35; che la società convenuta era inadempiente all'obbligo di completare i lavori e consegnare gli immobili nel termine di scadenza previsto contrattualmente per il ### e malgrado il notevole lasso di tempo trascorso e il formale impegno assunto in data ### di completare i lavori nei successivi trenta giorni non era avvenuta la consegna degli immobili compravenduti nè del certificato di agibilità che avrebbe dovuto essere effettuato a cura e spese della ### s.r.l. e nel più breve tempo possibile.

Il giudizio si svolgeva nella contumacia di ### s.r.l. e con la prima memoria ex art 183 comma 6 c.p.c. verificatosi un incremento del danno subito in conseguenza dell'inadempimento, la domanda veniva così modificata «condannare la ### s.r.l. all'esecuzione forzata, a favore del sig. ### dell'obbligo di completare le unità immobiliari (descritte nel menzionato contratto), assunto con il contratto per notar ### di ### (### 16598 - Racc. 11242) dell'11 gennaio 2018, e a quello di consegnare il materiale delle dette unità immobiliari e quant'altro necessario per il conseguimento del certificato di agibilità; - in via meramente subordinata, nella denegata ipotesi in cui non fosse accolta la domanda di cui al precedente capoverso, condannare la ### s.r.l. al risarcimento del danno, a favore del sig. ### nella misura corrispondente alla spesa necessaria per il completamento delle suddette unità immobiliari e per il conseguimento del certificato di agibilità, pari a complessive € 265.000,00 oltre accessori di legge ovvero da determinarsi secondo la diversa misura che verrà accertata in corso di causa ovvero ancora da determinarsi in via equitativa, a norma dell'art. 1226 cod. civ., nell'ipotesi in cui dovesse ritenersi impossibile o eccessivamente difficile la precisa quantificazione dei danni stessi. Il tutto oltre al risarcimento del danno da svalutazione monetaria da determinarsi secondo gli indici ### e agli interessi sulle somme rivalutate; - in aggiunta a una

delle due domande sopra formulate in via alternativa tra di loro, condannare in ogni caso la ### s.r.l. al risarcimento, a favore del sig. ### del danno da ritardo, corrispondente all'importo di € 700,00 mensili per ciascuna delle tre unità abitative compravendute dal 31.03.2018, fino al giorno di effettivo completamento delle unità abitative stesse ovvero anche in tal caso da determinarsi secondo la diversa misura che verrà accertata in corso di causa ovvero ancora da determinarsi in via equitativa, a norma dell'art. 1226 cod. civ. nell'ipotesi in cui dovesse ritenersi impossibile o eccessivamente difficile la precisa quantificazione dei danni stessi. Il tutto oltre al risarcimento del danno da svalutazione monetaria da determinarsi secondo gli indici ### e agli interessi sulle somme rivalutate; - condannare, in ogni caso, la società convenuta al pagamento delle spese, diritti ed onorari di lite».

Espletata la ### la causa veniva da ultimo rinviata per la precisazione delle conclusioni e riservata in decisione.

Con sentenza n. 924/2022, il Tribunale di ### così statuiva: "Il Tribunale di ### definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ### nei confronti di ### srl con atto di citazione ritualmente notificato, così provvede: 1. accerta la sussistenza dei lavori da completare sulle unità immobiliari oggetto del contratto di compravendita per notar ### di ### (### 16598 - Racc. 11242) dell'11 gennaio 2018, come risultano indicati nella CTU dall'Ing. ### e, pertanto, condanna la convenuta ### srl, in persona del legale p.t., ad eseguire, entro il termine di sei mesi dalla notifica della presente sentenza, a sua cura e spese ed a regola d'arte gli interventi ivi indicati nella suddetta ### Pone a carico della convenuta la consegna dei documenti e quant'altro necessario per il conseguimento del certificato di agibilità delle unità immobiliari interessate; 2. autorizza il ### qualora la ### srl non provveda a quanto indicato nel punto che precede entro il termine assegnato, e condanna la ### srl alla rifusione dei relativi costi; 3. rigetta le restanti domande di parte attrice; 4. condanna la convenuta al pagamento delle spese di giudizio, che si liquidano in €. 6.715,00 per onorario ed €. 783,00 per spese oltre IVA e ### nonché spese generali al 15%; 5. pone definitivamente a

carico della ### srl, in persona del legale rappresentante p.t., le spese di c.t.u. ammontanti ad €. 2.852,00 a titolo di onorari e di €. 164,00 per rimborso spese ed indennità, liquidate come da separato decreto. Così deciso in ### il ### Il Giudice dott. ### Bonavita”.

Con atto di citazione ritualmente notificato il ###, ### proponeva appello avverso la predetta sentenza, sulla scorta di due motivi di gravame così rubricati: 1) ### MANCATO ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA DI RISARCIMENTO DEL DANNO DA RITARDO NELLA CONSEGNA DELLE SINGOLE UNITÀ ### E ### - ### E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 1218, 1223 C.C.; 2) ### RISARCIMENTO DEL DANNO DA RITARDO NELLA CONSEGNA DELLE SINGOLE UNITÀ ### E ### - ### E ### APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 115 E 116 C.P.C. 3) ### NELLA CONSEGNA DELLE SINGOLE UNITÀ ### E ### - ### E/O CARENTE MOTIVAZIONE IN ORDINE ALLA PROVA ### E ### - ### Tanto premesso, l'appellante rassegnava le seguenti conclusioni: 1) in accoglimento dell'appello spiegato, ###ma Corte d'Appello riformare parzialmente la sentenza impugnata, per le motivazioni sopra riportate; 2) e per l'effetto condannare la ### s.r.l. al risarcimento, in favore del sig. ### del danno da ritardo, corrispondente all'importo di € 700,00 mensili per ciascuna delle tre unità abitative compravendute, a far data dal 31.03.2018 e fino al giorno della effettiva consegna delle stesse munite di regolare certificato di agibilità/abitabilità, oltre al rimborso delle spese sopportate dal sig. ### nel corso del giudizio per € 12.694,00 (di cui € 5.490/00 per provvigioni a favore della ### € 2.704/00 per consulenza tecnica di parte depositata in corso del giudizio; € 4.500/00 per i lavori eseguiti presso i garage per adeguare lo stato dei luoghi alle prescrizioni dettate dal dipartimento dei ### del ### ai fini del rilascio della ###, ovvero in quella diversa somma, maggiore o minore, da determinarsi eventualmente in via equitativa, a norma dell'art. 1226 cod. civ. nell'ipotesi in cui dovesse ritenersi impossibile o eccessivamente difficile la precisa quantificazione dei danni stessi. Il tutto oltre al risarcimento del danno da svalutazione monetaria da determinarsi secondo gli indici ### ed agli interessi sulle somme rivalutate; 3) Con vittoria di

spese, diritti ed onorari da attribuirsi al difensore anticipatario, oltre IVA e ### Si è costituita ### s.r.l. in liquidazione, deducendo di non essersi costituita nel giudizio di primo grado confidando in una bonaria definizione della vicenda in considerazione dello stretto vincolo familiare che lega la compagine societaria all'attore (sono fratelli); altresì di aver provveduto spontaneamente all'esecuzione di tutte le opere previste in sentenza entro il termine di sei mesi fissato nel dispositivo e ciò malgrado il ### ha proposto appello e procrastinato con condotta contraria a buona fede la data di verifica in contraddittorio delle opere eseguite; di aver provveduto all'istallazione delle caldaie e del motore del cancello scorrevole all'incontro fissato del 7.9.2022 durante il quale la parte assistita dal proprio legale e dal tecnico di parte si sono rifiutate di redigere il relativo verbale di constatazione al fine di indicare eventuali riserve in merito alle opere eseguite.

La società appellata chiedeva dunque il rigetto dell'appello in quanto infondato in fatto e in diritto e in via subordinata parametrarsi la quantificazione del danno, sotto il profilo cronologico, fino alla data di ultimazione dei lavori avvenuta il ###, il tutto con vittoria di lite ed attribuzione al procuratore costituito dichiaratosi antistatario.

Dopo alcuni rinvii per esigenze di ruolo, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni da ultimo all'udienza del 14.5.2026.

Con provvedimento del 2.4.2026, comunicato ai difensori delle parti in pari data, la Presidente della VII sezione civile della Corte di Appello disponeva lo scardinamento alla scrivente della causa invitando le parti alla precisazione delle conclusioni e alla discussione orale della causa ai sensi dell'art 281 sexies c.p.c., con facoltà di depositare note di precisazione delle conclusioni fino a venti giorni prima e note conclusionali fino a dieci giorni prima.

All'udienza del 14.5.2026, il Collegio fatte precisare le conclusioni ed esaurita la discussione orale della causa, riservava la decisione ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 281 sexies c.p.c. (Al termine della discussione orale il giudice, se non provvede ai sensi del primo comma, deposita la sentenza nei successivi trenta giorni),

applicabile anche ai procedimenti già pendenti alla data del 28 febbraio 2023 a norma dell'art 7 comma 3 del D.Lgs. 31 ottobre 2024, n. 164 ("In deroga all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, le disposizioni di cui agli articoli 183-ter e 183-quater e quelle di cui all'articolo 281-sexies del codice di procedura civile, come modificato dal decreto legislativo n. 149 del 2022 e dal presente decreto, si applicano anche ai procedimenti già pendenti alla data del 28 febbraio 2023").

In via preliminare, va chiarito che ogni statuizione non univocamente impugnata deve reputarsi coperta dal giudicato.

Nel caso di specie, infatti, l'appellante ha impugnato unicamente i capi della sentenza di primo grado relativi al rigetto della domanda di risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento; al contrario, l'appellata - rimasta contumace nel primo grado di giudizio e nei cui confronti la sentenza è stata notificata dall'appellante in data ### ai fini della decorrenza del termine breve di cui all'art 325 c.p.c. - non ha proposto tempestiva impugnazione, limitandosi a resistere all'impugnazione proposta dall'appellante in relazione alle statuizioni sopra enucleate e chiedendone il rigetto.

Ai sensi dell'art. 345, comma 3, c.p.c., alla parte appellata rimasta contumace in primo grado, è preclusa la possibilità di formulare nuove domande ed eccezioni in appello.

E precisamente, non sono ammissibili in appello nuove eccezioni, al di fuori di quelle rilevabili anche d'ufficio, mentre sono proponibili le mere difese, che si differenziano dalle prime poiché con esse le parti si limitano a contestare genericamente le reciproche pretese. Con riguardo alla distinzione tra eccezioni in senso lato e mere difese nel processo civile, infatti, mentre le prime consistono nell'allegazione o rilevazione di fatti estintivi, modificativi o impeditivi del diritto dedotto in giudizio ai sensi dell'art. 2697 c.c., con cui sono opposti nuovi fatti o temi di ### non compresi fra quelli indicati dall'attore e non risultanti dagli atti di causa, le seconde si limitano a negare la sussistenza o la fondatezza della pretesa avversaria, per cui esse sono rilevabili d'ufficio (salvo che siano riservate alla parte per espressa previsione di legge o perché corrispondenti alla titolarità di

un'azione costitutiva) e sono sottratte al divieto stabilito dall'art. 345c.p.c., comma 2, sempre che riguardino fatti principali o secondari emergenti dagli atti, dai documenti o dalle altre prove ritualmente acquisite al processo, e anche se non siano state oggetto di espressa e tempestiva attività assertiva.

Ciò chiarito, i motivi di appello possono essere esaminati congiuntamente censurando la medesima statuizione di rigetto sotto molteplici profili.

Il Tribunale di ### per quanto in questa sede rileva, ha rigettato le domande risarcitorie proposte dall'attore con le seguenti argomentazioni: "La richiesta relativa agli ulteriori danni lamentati dal ### in quanto il mancato completamento delle opere da parte della società convenuta non ha consentito il conseguimento della ### esponendo il ### stesso a gravi danni per l'inadempimento del preliminare o comunque per ritardo nell'inadempimento, con conseguenti esborsi inutili, €. 5.400/00 per provvigioni a favore della ### ovvero per costi imprevisi €. 2.704/00 per consulenza tecnica di parte depositata in questo giudizio e €. 4.500/00 a favore di un'impresa edile per i lavori eseguiti presso i garage del condominio di via ### per adeguare lo stato dei luoghi alle prescrizioni dettate dal dipartimento dei ### del ### ai fini del rilascio della ### per non aver potuto concedere in locazione a terzi le unità abitative compravendute ad un canone mensile di almeno €. 650 per ciascuna di esse, con annessi box e ripostiglio, deve essere disattesa per mancanza di prova. A tal proposito deve rilevarsi che la Suprema Corte chiarisce che "In tema di responsabilità contrattuale spetta al danneggiato fornire la prova della esistenza del danno lamentato e della sua riconducibilità al fatto del debitore. ###. 1218 cod. civ., che pone una presunzione di colpevolezza dell'inadempimento, infatti, non modifica l'onere della prova che incombe sulla parte che abbia agito per l'accertamento di tale inadempimento, allorché si tratti di accertare l'esistenza del danno" (Corte di Cassazione, ### I, sen. n. 21140 del 10.10.2007). Tale onere non può essere demandato ad una consulenza tecnica d'ufficio che, altrimenti, assumerebbe natura esplorativa vietata dall'ordinamento ma deve essere assolto dalla parte danneggiata che invoca la tutela risarcitoria. Invero la

Suprema Corte opina che "La consulenza tecnica d'ufficio, il cui scopo è quello di aiutare il giudice nella valutazione degli elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che comportino specifiche conoscenze tecniche, non può essere disposta al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume. (Corte di Cassazione, ### III, sen. n. 11359 del 31.07.2002; conforme Corte di Cassazione, ### III, sen. n. 11317 del 21.07.2003)".

Con il primo motivo di appello, l'appellante lamenta che erroneamente il Tribunale aveva ritenuto non provata la domanda di risarcimento del danno conseguente all'inadempimento, atteso che l'attore con la documentazione depositata in data ### aveva fornito la prova di aver pagato € 12.694,00 di cui € 5.490 per provvigioni alla ### € 2.704 per consulenza tecnica di parte ed € 4.500 per lavori presso i garage per adeguare lo stato dei luoghi alle prescrizioni dettate dal ### dei ### del ### Quanto, infine, ai canoni locatizi non percepiti erroneamente il Tribunale non aveva riconosciuto la detta posta risarcitoria, considerata la natura normalmente fruttifera di essi (n. 3 appartamenti al centro di ### in prossimità della ### e la ragionevolezza della domanda.

Con il secondo motivo, l'appellante lamenta che il Tribunale avrebbe dovuto porre a fondamento della decisione di accoglimento della domanda non solo la documentazione prodotta dall'appellante e i riscontri effettuati dal ### ma anche i fatti non specificatamente contestati dalla parte appellata, la quale con il suo contegno ha dato prova di una condotta colposa, se non addirittura dolosa, fonte di risarcimento danni.

Con il terzo motivo, l'appellante lamenta che il Tribunale avrebbe ommesso di considerare che la prova del danno era stata offerta dall'attore tramite documenti, la ### tecnica di parte dell'ing. D'### e la ### dell'agente immobiliare ### e che il CTU aveva ritenuto congrua tale valutazione.

Le censure sono solo parzialmente fondate.

Giova, fin da subito, chiarire che la domanda di risarcimento del danno proposta da ### nel primo grado di giudizio, con l'atto di citazione e successivamente emendata nella prima memoria ex art 183 c.p.c. contemplava unicamente il risarcimento del danno da ritardo commisurato al canone locativo, come chiaramente

desumibile dalla parte motiva e dalle conclusioni dell'atto di citazione e delle memorie ex art 183 comma 6 n. 1 c.p.c. appena poco sopra riportate, con la conseguenza che i danni costituiti dagli esborsi inutili sostenuti a causa dell'inadempimento non sono mai stati tempestivamente allegati e non hanno costituito oggetto di domanda.

Peraltro, la documentazione comprovante i detti esborsi è stata depositata nel giudizio di primo grado oltre il termine di preclusione per le produzioni documentali venuto a scadere in data ### - data entro la quale avrebbe dovuto essere depositata la memoria ex art 183 comma 6 n. 2 c.p.c. - e precisamente in data ##.

Siffatto deposito, avvenuto oltre i termini di preclusione stabiliti dal codice di rito, non appare neppure giustificato dall'epoca di formazione della documentazione, essendo il pagamento della provvigione e la fattura della ### antecedente allo spirare del detto termine.

Quanto ai costi sostenuti per adeguamento dei garage successivo all'intervento dei ### del ### documentati con fattura e assegno, va rilevato che per quanto di formazione successiva allo spirare del termine, tuttavia il riconoscimento della detta posta risarcitoria non avrebbe potuto trovare ingresso nel giudizio, atteso che parte attrice in caso di accoglimento della domanda principale di risarcimento in forma specifica aveva richiesto il risarcimento del solo danno da ritardo e non del danno patrimoniale consistente in esborsi sostenuti in conseguenza dell'inadempimento.

Le medesime considerazioni valgono per la richiesta di rimborso dei costi sostenuti per l'assistenza stragiudiziale da parte del CTP ing. D'### attesa la natura di danno emergente della domanda di rimborso dei costi di assistenza tecnica stragiudiziale soggetta ai normali oneri di domanda, allegazione e prova secondo l'ordinaria scansione processuale, al pari delle altre voci di danno emergente. Sul punto, infatti, la giurisprudenza ha chiarito che le spese sostenute per la consulenza professionale stragiudiziale hanno natura di danno emergente, consistente nel costo sostenuto per l'attività svolta nella fase pre-contenziosa, con la conseguenza che, se necessitate e giustificate in funzione dell'attività di esercizio

stragiudiziale del diritto, il relativo rimborso è soggetto ai normali oneri di domanda, allegazione e prova. (Sez. 3 -, Ordinanza n. 22241 del 01/08/2025; Sez. U -, Sentenza n. 16990 del 10/07/2017).

Nella specie, l'attore ha depositato la fattura emessa il ### dal CTP quando erano ormai spirati i termini per il deposito dei documenti.

È, invece, fondato il gravame nella parte in cui l'appellante si duole del mancato riconoscimento da parte del Tribunale del danno da ritardata consegna degli immobili, conseguente al mancato rispetto del termine del 31.3.2018 contrattualmente fissato per il termine dei lavori e la consegna materiale degli immobili.

La consegna materiale degli immobili è poi avvenuta, come documentato dall'appellante nelle more del presente giudizio, in data ### come da verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Nella specie, è rimasto indimostrato l'assunto dell'appellata secondo il quale i lavori realizzati in esecuzione della sentenza di primo grado si sarebbero conclusi - conformemente alle prescrizioni dettate dal CTU - nel mese di luglio 2022 e che la consegna indicata per il mese di settembre 2022 sarebbe stata ritardata ingiustamente dall'appellante, emergendo al contrario che a seguito di sopralluoghi effettuati in contraddittorio tra le parti tra il settembre e novembre 2022, era insorto contrasto sull'effettiva esecuzione delle lavorazioni indicate dal CTU ing. ### da cui l'istituzione di una procedura di consulenza tecnica preventiva ex art 696 bis c.p.c. definita con pronuncia di inammissibilità da parte del Tribunale di ### Inoltre, dalla documentazione prodotta dalle parti, nel presente grado di giudizio, emerge che la consegna materiale degli appartamenti è avvenuta in data ### come da "verbale di consegna immobili" ove si dà atto della consegna delle chiavi e di una serie di riserve sollevate da parte del proprietario di verifica del buon funzionamento degli impianti e delle opere eseguite.

Pertanto, nella specie, pur volendo ritenere seria l'offerta di restituzione degli immobili da parte dell'appellata, non può ritenersi ingiustificato e contrario al dovere di buona fede ex art 1375 c.c. il rifiuto dell'appellante di accettare la consegna delle

opere e degli immobili, in quanto motivato dalla contestazione sulla effettiva esecuzione dei lavori secondo le prescrizioni del ### In particolare, l'appellante aveva dedotto che aveva ricevuto delle proposte di locazione per l'importo di € 650,00 per i tre immobili acquistati e che il ritardo nel completamento degli appartamenti e delle parti comuni da parte della società convenuta, aveva impedito di concludere i relativi contratti. A sostegno di tale allegazione, parte attrice aveva prodotto comunicazione dell'agente immobiliare relativa alla impossibilità di procedere alla stipula in mancanza del completamento delle opere, nonché relazione tecnica di parte nella quale il canone di locazione di mercato veniva individuato nell'importo di € 700,00, elemento avallato anche dal CTU in sede di consulenza tecnica d'ufficio.

Ebbene, l'entità del danno per la ritardata consegna di un appartamento di abitazione può, in difetto di altri elementi di prova, essere liquidata in via equitativa, avendo riguardo ai canoni locativi di abitazioni analoghe, che rappresentano l'equivalente pecuniario del mancato godimento dell'immobile.

Sul punto, la giurisprudenza ha chiarito che in tema di risarcimento del danno derivante dall'indisponibilità di un immobile, il danno emergente presuppone l'allegazione (e, in caso di contestazione del convenuto, la prova, anche presuntiva) della concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento perduta, e può essere liquidato equitativamente facendo ricorso al criterio del valore locativo di mercato, che rappresenta il controvalore convenzionalmente attribuito al godimento alla stregua della tipizzazione normativa del contratto di locazione (Sez. 3 - , Ordinanza n. 14947 del 29/05/2023).

Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito che, ai fini del riconoscimento di tale voce di pregiudizio, aveva ritenuto necessaria la prova dell'offerta in locazione sul mercato dell'immobile ovvero della circostanza che i potenziali conduttori fossero stati scoraggiati dallo stato di degrado dello stesso, senza verificare se fosse stato preventivamente assolto dal convenuto l'onere di specifica contestazione dell'allegazione posta a base della domanda e mancando di tener conto della stima del valore

locativo del bene, operata dal c.t.u., quale base di liquidazione del danno).

In tema di danno da mancato godimento dell'immobile dovuto a occupazione senza titolo, la Suprema Corte ha chiarito che "il danno da occupazione senza titolo di un immobile, seppure non costituisce un danno in re ipsa, si configura comunque in termini di normale inerenza all'impossibilità di disporre del bene e deve essere apprezzato con riferimento al valore locativo di quest'ultimo. Le Sezioni Unite di questa Corte hanno infatti chiarito che "In tema di risarcimento del danno da occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, il proprietario è tenuto ad allegare, quanto al danno emergente, la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito (sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato), di cui, a fronte della specifica contestazione del convenuto, è chiamato a fornire la prova anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza" (Cass. Sez. U, Sentenza n. ### del 15/11/2022, Rv. 666193 - 04). Pertanto, "... se il danno da perdita subita di cui il proprietario chiede il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato" (Cass. Sez. U, Sentenza n. ### del 15/11/2022, Rv. 666193 - 02). Ne consegue l'erroneità dell'affermazione della Corte salernitana, secondo cui non sarebbe possibile liquidare il danno da occupazione senza titolo facendo riferimento al valore locativo del bene, in quanto in tal modo si introdurrebbe un danno punitivo non riconosciuto dal vigente ordinamento. Quest'ultimo, al contrario, nell'interpretazione fornita dalle ### di questa Corte riconosce la risarcibilità del pregiudizio di cui si discute anche facendo riferimento ad indici presuntivi, ove non sia allegato uno specifico danno ulteriore, tra i quali assume primario rilievo proprio il valore locativo del cespite" (Cass. civ., II, Ord., 14/03/2025, n. 6799).

È principio pacifico che la liquidazione il danno può essere valutato equitativamente ai sensi dell'art. 1226 c.c., attingendo al

parametro del canone locativo di mercato quale valore economico del godimento nell'ambito di un contratto tipizzato dalla legge, come la locazione, che fa proprio del canone il valore del godimento della cosa.

Nel caso di specie, è opportuno calcolare il valore locativo dell'immobile calibrandolo sulle caratteristiche concrete dello stesso, quali a titolo meramente esemplificativo la destinazione abitativa, la collocazione in zona centrale, i precedenti valori locativi accertati, pur riferiti a periodi anteriori.

Orbene, la prova del danno patito dall'attore per l'impossibilità di godimento del bene può inferirsi dalle situazioni fattuali dedotte e comprovate negli atti allegati: la natura fruttifera del bene, le condizioni di appartamento appena ristrutturato, suscettibile di proficuo utilizzo, l'ubicazione dello stesso in zona centrale, e la circostanza che per gli stessi erano pervenute offerte di locazione per l'importo di € 650,00.

Ebbene, ad avviso della Corte, il valore locativo medio - per i tre appartamenti aventi diverse estensioni (cfr. visure catastali) - può essere determinato in euro 650,00 mensili, sulla scorta di una valutazione equitativa, tenendo in considerazione i normali parametri utilizzabili ai fini del calcolo del valore locativo applicati agli immobili oggetto del giudizio. La scrivente Corte ritiene che tale cifra sia congrua rispetto al valore dei tre immobili e consente di garantire un ristoro adeguato del pregiudizio subito.

Trattandosi di debito di valore derivante da illecito, sulle somme liquidate spettano la rivalutazione monetaria e gli interessi legali, sulla somma via via rivalutata, calcolati dalle singole scadenze al saldo.

In accoglimento dell'appello, ### s.r.l. va condannata al pagamento in favore di ### dell'importo di € 650,00 mensili per ciascuno dei tre immobili dal 1.4.2018 al 24.4.2024 oltre rivalutazione monetaria e interessi legali, da calcolarsi sulla somma via via rivalutata, dalle singole scadenze al saldo.

Tenuto conto dell'accoglimento parziale dell'appello, le spese di lite sono compensate nella misura di 1/3, mentre per i restanti 2/3 sono poste a carico dell'appellato rimasto soccombente.

Alla liquidazione delle stesse si provvede in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al D.M.55/2014, aggiornati al D.M.147/2022, applicando i valori tra i minimi e i medi dello scaglione di riferimento, in considerazione della natura e valore della controversia e dell'attività svolta e con esclusione dei compensi relativi alla fase istruttoria che non ha avuto luogo in secondo grado.

P.Q.M.

La Corte di Appello di ### definitivamente pronunciando sull'appello proposto da ### avverso la sentenza n. 924/2022 resa dal Tribunale di ### in data ###, nei confronti di ### s.r.l., così provvede: - accoglie parzialmente l'appello proposto da ### e, in riforma della sentenza impugnata: a) condanna ### s.r.l. in liquidazione al pagamento in favore dell'appellante della somma di € 650,00 per ciascuno dei tre immobili per ogni mensilità dal 1.4.2018 al 24.4.2024, oltre rivalutazione monetaria e interessi legali, da calcolarsi sulla somma via via rivalutata, dalle singole scadenze al saldo; 2) compensa 1/3 delle spese di lite relative al presente grado e condanna ### s.r.l. alla refusione dei restanti 2/3 delle stesse in favore dell'appellante che liquida, già ridotte, in euro 776,00 per esborsi ed euro 6.660,00, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge, con attribuzione al difensore dichiaratosi antistatario.