LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott.ssa LINA RUBINO - Presidente -

Dott.ssa LAURA IRENE EMILIA GIRALDI - Consigliere -

Dott. PAOLO SPAZIANI - Consigliere -

Dott. GIOVANNI FANTICINI - Consigliere Rel. -

Dott.ssa VITTORIA AMIRANTE - Consigliere -

Risarcimento del danno da occupazione illegittima

Ad. 17/9/2026 AC

R.G.N. 17480/2023

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 17480/2023 R.G.

proposto da

[redacted] S.P.A. (già [redacted] S.p.A.) e [redacted] S.R.L., rappresentate e difese dall'avv. [redacted] (c.f. [redacted]), con domicilio digitale *ex lege*

- ricorrenti -

contro

[redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] (c.f. [redacted]), con domicilio digitale *ex lege*

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1550 dell'11 maggio 2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17/9/2026 dal Consigliere Dott. Giovanni Fanticini;

letta la memoria delle ricorrenti;

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

RILEVATO CHE:

– [redacted] S.p.A., poi incorporata in [redacted] S.p.A., conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Pavia, [redacted] affermava di essere proprietaria di un terreno, di avere stipulato il 18 maggio 2005 un contratto di leasing con [redacted] S.r.l. e di essersi avveduta, in sede di verifica dei luoghi, che una striscia del fondo (mappale [redacted] foglio [redacted] del Comune di [redacted]) era stata abusivamente occupata dal convenuto; chiedeva, quindi, il risarcimento del danno, parametrato al minor valore conseguito con riferimento al canone di leasing, ovvero al valore locatizio della porzione occupata;

– la domanda si fondava anche sulla pregressa sentenza del Tribunale di Voghera n. 368 del 6 settembre 2013, che aveva accertato l'occupazione abusiva da parte di [redacted] succeduto al padre, e aveva ordinato l'arretramento del muro posto a confine;

– [redacted] si costituiva eccependo, tra l'altro, la prescrizione quinquennale del credito risarcitorio, la carenza di legittimazione ad agire di [redacted] S.p.A. e l'insussistenza del danno, anche perché il contratto di leasing era stato stipulato "a corpo" e non "a misura";

– nel giudizio di primo grado [redacted] S.r.l., utilizzatrice del bene oggetto del leasing, interveniva *ad adiuvandum*, aderendo alle ragioni e alle domande dell'attrice;

– nel frattempo, nell'ambito di un separato giudizio di opposizione di terzo *ex* art. 404 c.p.c., la Corte d'Appello di Milano, con la sentenza n. 2979/2020, dichiarava la nullità della sentenza del Tribunale di Voghera n. 368/2013 per mancata integrazione del contraddittorio nei confronti del comproprietario [redacted]

– con la sentenza n. 141 del 4 febbraio 2022, il Tribunale di Pavia accoglieva la domanda di [redacted] S.p.A. e condannava [redacted] al pagamento di euro 32.000,00 sino al 31 dicembre 2021, oltre

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

alla frazione annua sino al rilascio, a titolo di risarcimento per l'occupazione abusiva;

– [redacted] proponeva appello; [redacted] S.p.A. e [redacted] S.r.l. resistevano al gravame e proponevano appello incidentale condizionato;

– la Corte d'appello di Milano, con la sentenza n. 1550 dell'11 maggio 2023, accoglieva il gravame principale e, in totale riforma della sentenza di primo grado, respingeva la domanda proposta da [redacted] S.p.A.;

– la Corte di merito riteneva decisiva, secondo il principio della "ragione più liquida", la carenza di prova del danno in concreto subito da [redacted] S.p.A.; osservava che il canone di leasing era stato concordato "a corpo" e non "a misura" e che [redacted] S.p.A. non aveva fornito prova dell'eventuale contrazione di utile derivante dall'occupazione della striscia di terreno da parte di [redacted] né vi era prova che [redacted] S.r.l. avesse dedotto dall'importo concordato a titolo di canone una qualsiasi somma per tale ragione;

– avverso la predetta sentenza [redacted] S.p.A. (già [redacted] S.p.A.) e [redacted] S.r.l. proponevano ricorso per cassazione, articolato in tre motivi;

– resisteva con controricorso [redacted]

– le ricorrenti depositavano memoria illustrativa *ex* art. 380-*bis*.1, comma 1, c.p.c.;

– all'esito della camera di consiglio del 17/9/2026, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-*bis*.1, comma 2, c.p.c.;

CONSIDERATO CHE:

– preliminarmente, va respinta l'eccezione di improcedibilità del ricorso sollevata dal controricorrente; infatti, risulta tempestivamente depositato agli atti (nel termine prescritto dall'art. 369 c.p.c.) il file .eml della notifica via p.e.c. - eseguita il 26/5/2023 - della sentenza

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

impugnata: il contenuto del predetto file soddisfa il requisito normativo perché contiene la sentenza, la relata di notifica e il messaggio p.e.c. di ricezione;

– il primo motivo è così rubricato: «Motivo ai sensi dell'art. 360 n. 3: Violazione o falsa applicazione di norme di diritto – *Error* in giudicando - Violazione degli artt. 1223, 1226, 2043 e 2697 c.c. con riferimento all'intervenuta occupazione abusiva della porzione di terreno dell'immobile oggetto del contratto di leasing, sia sotto il profilo del mancato riconoscimento del danno emergente che del lucro cessante e dell'asserita insussistenza della prova del danno con riferimento all'*an* – Motivo ai sensi dell'art. 360 n. 4 - Nullità della sentenza - *Error in procedendo* - Violazione dell'art. 343 c.p.c. con riferimento alla proposizione dell'appello incidentale condizionato proposto dalla difesa dell'appellata e non esaminato dalla Corte di merito.»;

– le ricorrenti sostengono che la Corte d'appello avrebbe violato le norme sul risarcimento del danno da fatto illecito avendo considerato solo il lucro cessante e non anche il danno emergente da perdita del godimento del bene che, alla luce dei principî giurisprudenziali sul danno da occupazione senza titolo, integra *ex se* un pregiudizio risarcibile, eventualmente liquidabile in via equitativa; lamentano altresì il mancato esame dell'appello incidentale condizionato;

– il motivo si articola in plurime censure;

– contrariamente a quanto sostenuto dalla parte ricorrente («…la prova del danno è riferita unicamente all'ipotesi afferente il lucro cessante rimanendo ferma la risarcibilità del danno emergente derivante dalla perdita della possibilità di usufruire del bene da quantificarsi, ove non determinabile nel suo preciso ammontare, anche in via equitativa.»; «Le Sez. Unite di questa Corte hanno infatti evidenziato come la perdita di godimento importi di per sé un fatto risarcibile sotto il profilo del danno che, se non determinato nel suo ammontare, può essere liquidato in via equitativa. Mentre sotto il profilo del mancato guadagno, da ritenersi

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

elemento aggiuntivo rispetto al danno emergente, occorre la specifica allegazione nonché la idonea dimostrazione probatoria.»), il Collegio nomofilattico non ha affatto statuito che la perdita di godimento del bene implica *ex se* un danno *in re ipsa* suscettibile di liquidazione equitativa;

– anzi, in base alla stessa pronuncia delle Sezioni Unite richiamata dalle ricorrenti, «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» (Cass. Sez. U., 15/11/2022, n. 33645) e il soggetto danneggiato è tenuto ad allegare e a dimostrare (anche ricorrendo alle presunzioni) il fatto costitutivo del diritto al risarcimento del danno, consistente, appunto, nella concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto;

– in altre parole, non è affatto configurabile un pregiudizio *ex se* risarcibile al diritto dominicale e il danneggiato ha l'onere di allegare e dimostrare il danno emergente;

– il richiamo delle ricorrenti ai principî affermati da Cass., Sez. U., 15 novembre 2022, n. 33645 non coglie nel segno, perché essi presuppongono pur sempre che il danneggiato abbia allegato il fatto costitutivo del pregiudizio, consistente nella concreta possibilità di godimento, diretto o indiretto, del bene, andata perduta per effetto dell'occupazione;

– il ricorso prospetta una distinzione tra danno emergente e lucro cessante, ma non si confronta adeguatamente con il contenuto della domanda introduttiva, che, per come riportata dalle stesse ricorrenti e dal controricorrente, era parametrata al minor valore del canone di leasing e non a un'autonoma perdita del godimento del bene;

– difatti, la domanda proposta da [redacted] non era stata costruita come richiesta di risarcimento per autonoma perdita del godimento del bene, bensì come domanda di ristoro del «minor valore conseguito con riferimento al canone di leasing intercorso con [redacted] S.r.l.», il che

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

imponeva la prova della contrazione del canone o comunque del minor introito causalmente riferibile all'occupazione;

– correttamente, dunque, la Corte d'appello non ha considerato altri possibili pregiudizi subiti dalla società di leasing, non potendo superare le iniziali allegazioni della parte, né riconoscere un inesistente danno *in re ipsa*;

– la ragione "più liquida" su cui si fonda la decisione della Corte di merito si rinviene nelle seguenti argomentazioni:

«Dato indefettibile è poi che, sulla base della stessa prospettazione in fatto di [redacted] S.p.a. (alla quale ha aderito [redacted] s.r.l. all'atto del proprio intervento volontario in giudizio) emerge la totale carenza di prova in punto an degli assunti dell'odierna appellata, relativamente alla sussistenza del lamentato danno, sicché non pertiene al perimetro del *thema decidendum* devoluto odiernamente alla Corte la disamina della problematica relativa alla configurabilità o meno del danno da occupazione abusiva quale danno *in re ipsa*.

Emerge infatti dalla ricostruzione della vicenda processuale che qui occupa, che:

- tra [redacted] S.p.a. ed [redacted] S.r.l. è stato stipulato nel 2005 un contratto di leasing avente ad oggetto il terreno meglio in atti descritto;
- soltanto a seguito della stipula del predetto contratto, [redacted] ebbe a condurre un controllo sul terreno e rilevò la dedotta abusiva occupazione di una striscia del medesimo da parte dell'odierno appellante.

Ciò premesso, ritiene la Corte che difetta, peraltro, la prova del danno in concreto subito da [redacted] atteso che il canone di leasing era già stato concordato dalle parti a corpo e non a misura e che l'odierna appellata [redacted] non ha fornito prova dell'eventuale contrazione di utile discendente dalla lamentata occupazione della striscia di terreno da parte del [redacted]

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

Né vi è prova che, in virtù di ciò, [redacted] abbia dedotto dall'importo concordato a titolo di canone qualsivoglia somma.».

– le doglianze delle ricorrenti si incentrano sulla ritenuta anteriorità del contratto rispetto alla scoperta e nell'intero ricorso (anche col secondo e col terzo motivo) ribadiscono che da tale errata affermazione è derivato il rigetto della domanda risarcitoria;

– in realtà, proprio dalla sentenza impugnata si evince che, indipendentemente dal momento di conclusione del contratto, la Corte d'appello ha accertato che il canone della locazione finanziaria era già stato concordato, peraltro "a corpo" (e, dunque, implicitamente, senza che assumesse alcun rilievo la minore estensione del fondo concesso in godimento), e, soprattutto, che non era stata data prova alcuna di una riduzione del corrispettivo già pattuito o di minori introiti derivanti dalla locataria [redacted]

– in altri termini, la Corte d'appello non ha fondato la decisione soltanto sulla scansione temporale scoperta/contratto, ma soprattutto sull'assenza di prova che il canone, concordato a corpo e non a misura, avesse subito una contrazione causalmente riconducibile all'occupazione della striscia di terreno; per tali ragioni ha escluso che sia stata fornita la prova di un concreto pregiudizio risarcibile e tale valutazione rientra nell'apprezzamento del giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità;

– in definitiva, la censura non coglie la *ratio decidendi*, perché la Corte territoriale non ha escluso il danno risarcibile per il solo fatto che la scoperta dell'occupazione fosse successiva alla stipula del leasing, ma perché non era stata fornita la prova che l'occupazione avesse inciso sul canone convenuto tra [redacted] S.p.A. e [redacted] S.r.l.: infatti, la sentenza impugnata valorizza, come elementi convergenti, che il canone era stato pattuito a corpo, che non era stata provata alcuna contrazione dell'utile della concedente, che non era stato dimostrato che [redacted] S.r.l. avesse detratto dal canone una somma in ragione dell'occupazione;

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

– non sussiste, infine, il denunciato vizio di omessa pronuncia sull'appello incidentale condizionato, avente ad oggetto la maggiore quantificazione del lucro cessante: il rigetto integrale della domanda risarcitoria ne ha infatti comportato l'assorbimento, essendo venuto meno il presupposto logico per l'esame del *quantum*.

– il secondo motivo è così rubricato: «Motivo ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c.: Nullità della sentenza e del procedimento – *Error in procedendo* - Violazione degli artt. 115 e 116 in ordine alla valutazione di fatti non oggetto di contestazione e comunque in ordine alle risultanze degli atti processuali oggetto di discussione all'interno del procedimento ed afferenti il momento della scoperta dell'intervenuta occupazione abusiva anteriormente alla stipula del contratto di leasing - Motivo ai sensi dell' art. 360 n. 4 - Nullità della sentenza – *Error in procedendo* – Violazione dell'art. 2909 c.c. e 324 e 329 c.p.c. – Violazione del giudicato di cui alla sentenza di prime cure in ordine alla circostanza che la scoperta dell'intervenuta occupazione abusiva è anteriore alla conclusione del contratto di leasing, punto acclarato dalla sentenza di prime cure e non oggetto di specifica impugnazione nell'atto di appello.»;

– le ricorrenti deducono che la Corte d'appello avrebbe valutato erroneamente le risultanze processuali, ritenendo che [redacted] S.p.A. avesse scoperto l'occupazione abusiva solo dopo la stipula del leasing, mentre tale scoperta sarebbe avvenuta prima del contratto, come allegato nell'atto introduttivo, non contestato da [redacted] e recepito dalla sentenza di primo grado; da ciò deriverebbe la violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e del giudicato interno;

– il motivo è in parte inammissibile e in parte infondato;

– secondo la giurisprudenza di questa Corte, in conformità all'art. 366 c.p.c. «il ricorso per cassazione con cui viene dedotta la violazione del principio di non contestazione deve indicare sia la sede processuale in cui sono state dedotte le tesi ribadite o lamentate come disattese, inserendo nell'atto la trascrizione dei relativi passaggi argomentativi, sia,

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

specificamente, il contenuto della comparsa di risposta avversaria e degli ulteriori scritti difensivi, in modo da consentire alla Corte di valutare la sussistenza dei presupposti per la corretta applicazione dell'art. 115 c.p.c.» (tra le altre, Cass. Sez. 3, 29/05/2024, n. 15058, Rv. 671191-01);

– per sostenere che la circostanza relativa alla stipula del contratto di leasing in un momento successivo alla scoperta dell'occupazione abusiva era stata dedotta in primo grado, le ricorrenti riportano nell'atto introduttivo le frasi di alcune pagine dell'atto di citazione (pagg. 1, 2, 5) e una parte della decisione di primo grado in cui viene ricostruita la vicenda processuale;

– tuttavia, manca completamente qualsivoglia elemento delle difese avversarie, indispensabile per dimostrare che la menzionata circostanza fattuale non era stata contestata dall'avversario;

– conseguentemente, il motivo è, *in parte qua*, inammissibile;

– infondata è, invece, la pretesa di ravvisare un giudicato interno sull'anteriorità della scoperta dell'occupazione rispetto alla stipula del contratto di leasing;

– l'asserzione delle ricorrenti si fonda sul seguente passaggio della sentenza del Tribunale di Pavia: «Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] SPA conveniva in giudizio [redacted] sostenendo di essere proprietaria dell'immobile ad uso commerciale sito in [redacted] e censito nei Pubblici Registri immobiliari del predetto Comune al foglio [redacted] mappale [redacted] che il predetto immobile era stato concesso in leasing alla società [redacted] SRL; che all'atto della stipula l'odierna attrice – allora denominata [redacted] SPA – aveva provveduto, assieme a [redacted] SRL, a verificare la corrispondenza tra il bene oggetto del contratto e i relativi dati catastali; che in tale occasione 400 mq erano risultati abusivamente occupati dall'odierno convenuto e dal suo defunto padre tramite la realizzazione di un muro di confine; che

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

veniva instaurato giudizio di accertamento dell'illegittima occupazione, conclusosi con sentenza di accoglimento passata in giudicato …»;

– è agevole osservare che si tratta della ricostruzione della vicenda processuale e, segnatamente, delle deduzioni della società attrice: non si tratta, dunque, di una decisione del primo giudice con attitudine al giudicato;

– infatti, il giudicato interno non può formarsi su mere premesse narrative, su ricostruzioni del fatto riportate in funzione descrittiva o su passaggi privi di autonoma portata decisoria, ma soltanto su capi della decisione idonei a risolvere una questione controversa con efficacia precettiva (nel caso di specie, si osserva che il brano invocato dalle ricorrenti è introdotto dalla formula «sostenendo», sicché riproduceva la prospettazione di [redacted] e non conteneva alcuna statuizione suscettibile di passare in giudicato);

– il terzo motivo è così rubricato: «Motivo ai sensi dell'art. 360 n. 5 – Nullità della sentenza - *Error in procedendo* – Omessa decisione su un fatto decisivo della controversia con riferimento alla scoperta dell'intervenuta occupazione abusiva anteriormente alla stipula del contratto di leasing»;

– il motivo è inammissibile;

– la deduzione del vizio *ex* art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. presuppone che un fatto storico, discusso e decisivo, sia stato pretermesso dal giudice di merito;

– nel caso, sono le stesse ricorrenti ad affermare che la conclusione del contratto e la scoperta dell'occupazione abusiva sono circostanze esplicitamente considerate dalla Corte d'appello (in proposito, si rinvia al passaggio della motivazione sopra riportato), sicché la censura si risolve in un'inammissibile critica all'apprezzamento di quei fatti;

– in conclusione, il ricorso va rigettato;

– alla predetta decisione consegue la condanna delle ricorrenti, in solido tra loro, a rifondere al controricorrente vittorioso le spese di questo

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a

giudizio, liquidate, secondo i parametri normativi, nella misura indicata nel dispositivo;

– va dato atto, infine, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13;

p. q. m.

la Corte

rigetta il ricorso;

condanna le ricorrenti, in solido tra loro, a rifondere al controricorrente le spese di questo giudizio, liquidate in euro 4.300,00 per compensi ed euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori di legge;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, qualora dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 17 settembre 2026.

Il Presidente
Lina Rubino

Firmato Da: LINA RUBINO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 3aa65e7cd6b5364a