IL CASO.it
Numero registro generale 18147/2024
Numero sezionale 2589/2026
Numero di raccolta generale 27255/2026
Data pubblicazione 19/10/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Chiara Graziosi	Presidente
Pasqualina Anna Piera Condello	Consigliere
Irene Ambrosi	Consigliere
Antonella Pellecchia	Consigliere
Giuseppe Cricenti	Consigliere Rel.

Oggetto:
RESPONSABILITA' CIVILE GENERALE
CC 30/9/2026

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 18147/2024 R.G. proposto da:

Anna e Sergio, rappresentati e difesi dall'avvocato Olinto Raffaele Valentini

-ricorrenti-

contro

Mauro, rappresentato e difeso dall'avvocato Antonio Di Lollo Capurso

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Bari n. 69/2024 depositata il 23/1/2024;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/9/2026 dal Consigliere Giuseppe Cricenti:

copia comunicata ai soli fini dell'art 133 cpc

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

FATTI DI CAUSA

1.- La controversia trae origine da fenomeni di infiltrazione d'acqua verificatisi in un locale commerciale sito in Bisceglie, alla via Dieta delle Puglie n. 4. Il locale apparteneva originariamente a Sergio quale nudo proprietario, mentre Anna ne è divenuta usufruttuaria con atto del 24 aprile 2015. Il bene si trova, almeno in parte, al di sotto del terrazzo o lastrico solare dell'immobile appartenente a Mauro Dell'Olio, ubicato al piano superiore. Secondo la prospettazione dei le infiltrazioni si erano manifestate già dall'agosto 2014 e dipendevano da difetti del canale di scolo delle acque meteoriche posto sul lastrico di proprietà del Dell'Olio.

A tale fine è stato esperito accertamento tecnico preventivo, che ha individuato proprio nel mancato funzionamento e nell'insufficiente protezione del canale di scolo la causa delle infiltrazioni.

Una necessaria premessa: Anna sostiene di avere concluso con tale Giustina Di Gregorio un contratto preliminare di locazione commerciale in data 27 aprile 2015, per un canone di euro 1.300 mensili, con l'accordo altresì che la decorrenza della locazione sarebbe stata collegata alla rimozione dell'umidità e delle infiltrazioni che rendevano inagibile il locale. Il preliminare richiamava, inoltre, il procedimento di accertamento tecnico preventivo pendente per individuare le cause dell'umidità e i rimedi necessari. La futura conduttrice avrebbe poi presentato al Comune di Bisceglie una CILA protocollata il 19 maggio 2015, o secondo altra indicazione contenuta nel ricorso, il 20 maggio 2015, relativa alla realizzazione di un varco di collegamento tra il locale promesso in locazione e un locale adiacente già utilizzato per l'attività di pizzeria. Dopo l'eliminazione delle infiltrazioni, Anna Leuci avrebbe inviata alla Di Gregorio una comunicazione per sollecitare la stipula del contratto definitivo.

Il contratto di locazione veniva poi sottoscritto il 21 novembre 2015, con decorrenza dal 1° dicembre 2015, e registrato il 17 dicembre 2015. Il

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

canone definitivo risultava pari a quello indicato nel preliminare, cioè euro 1.300 mensili.

2.- I due hanno dunque citato in giudizio davanti al Tribunale di Trani il Dell'Olio, adducendo di aver subìto danni materiali arrecati all'immobile dalle infiltrazioni e chiedendo il risarcimento delle spese tecniche e processuali sostenute, nonché del danno patrimoniale derivante dall'impossibilità di godere economicamente del locale e di percepire i canoni di locazione durante il periodo anteriore alla stipula del contratto definitivo.

Il giudizio veniva istruito mediante prova testimoniale e mediante una CTU integrativa rispetto a quella svolta nell'ATP.

Con sentenza n. 751/2022 il Tribunale condannava Dell'Olio a pagare ad Anna Leuci euro 2.491,61 per i danni all'immobile; condannava Dell'Olio a pagare a Sergio euro 312,85; rigettava la domanda relativa al mancato guadagno da locazione; poneva a carico del convenuto le spese dell'ATP e del giudizio ordinario, compensandole però nella misura della metà in ragione dell'accoglimento solo parziale delle domande.

La domanda relativa ai canoni veniva rigettata perché il Tribunale riteneva non sufficientemente provata la data del preliminare e, soprattutto, la disponibilità della futura conduttrice a stipulare il contratto già dal maggio 2015 al canone mensile di euro 1.300.

2.- I proponevano appello lamentando l'erroneo rigetto del danno da mancata percezione dei canoni; la non corretta liquidazione del danno materiale spettante a Sergio l'insufficiente liquidazione delle spese processuali.

La Corte d'Appello di Bari, con sentenza n. 69/2024, pubblicata il 23 gennaio 2024, rigettava integralmente l'appello.

Quanto alla domanda locativa, la Corte riteneva provata l'esistenza di un accordo preliminare, ma negava che tale elemento dimostrasse automaticamente il danno per il periodo maggio-novembre 2015.

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

La motivazione si fondava, in sintesi, sui seguenti argomenti: la CILA del 19 maggio 2015 indicava che i lavori sarebbero iniziati il 25 maggio 2015; non risultava provato né l'effettivo inizio dei lavori né la loro conclusione; il ritardo nella stipula del definitivo poteva essere ricondotto alla necessità di aprire un varco di collegamento tra i due locali; la CILA conteneva l'affermazione secondo cui la Di Gregorio aveva preso in locazione l'immobile, benché il definitivo non fosse ancora stato sottoscritto; la diffida del novembre 2015 avrebbe dimostrato un ritardo imputabile alla futura conduttrice; le clausole del preliminare e del definitivo avrebbero regolato sia la rimozione delle infiltrazioni già esistenti sia il loro eventuale ripresentarsi; da ciò la Corte territoriale desumeva che la presenza delle infiltrazioni non fosse necessariamente l'ostacolo alla stipula del definitivo; non essendo individuabile il momento dal quale il danno avrebbe iniziato a prodursi, la domanda non poteva essere accolta.

Quanto alle spese, la Corte riteneva inammissibile la richiesta di riconoscere gli onorari del consulente tecnico di parte come voce autonoma di danno, richiamando Cass n. 12759/1993. Riteneva inoltre legittima la liquidazione delle spese tra i minimi e i massimi dei parametri, senza obbligo di applicare i valori medi.

3.- Sergio ed Anna hanno proposto ricorso con tre motivi di censura. Si è difeso Mauro Dell'Olio con controricorso, poi seguito da memoria. Anche i ricorrenti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Il primo motivo prospetta violazione degli artt. 115 c.p.c., 2697, 2056, 1223, 1226 e 1227 c.c.

1.1.- Si sostiene che Anna avrebbe specificamente allegato e documentato la concreta possibilità di locare l'immobile.

Si invoca S.U. n. 33645/2022, per cui, in tema di perdita del godimento di un immobile, il fatto costitutivo del danno è la concreta possibilità di esercitare il diritto di godimento, direttamente o mediante concessione a

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

terzi dietro corrispettivo. Una volta allegata tale concreta possibilità, il convenuto dovrebbe contestarla specificamente, mentre la prova potrebbe essere fornita anche per presunzioni.

Ne consegue, secondo i ricorrenti, che essi avrebbero allegato la possibilità di locare l'immobile e la lesione di tale interesse da parte del convenuto, per via delle infiltrazioni. Ed a quel punto sarebbe spettato al convenuto dimostrare il contrario. La sentenza d'appello avrebbe però male applicato le regole sull'onere della prova e sulla non contestazione, perché il convenuto non avrebbe addotto fatti impeditivi specifici diversi dalla contestazione formale della data del preliminare; quantomeno, la Corte d'Appello avrebbe dovuto procedere a una liquidazione equitativa, anziché rigettare integralmente la domanda.

1.2.- Il motivo è privo di sostanza.

Per meglio comprendere la vicenda: i ricorrenti hanno stipulato contratto preliminare di locazione a maggio del 2015, subordinato alla condizione della soluzione del problema delle infiltrazioni; nel contratto si faceva però menzione di lavori che il conduttore avrebbe dovuto fare per creare un collegamento con altri locali.

Dunque il punto è questo: secondo i ricorrenti solo a novembre del 2015 la conduttrice ha potuto usare l'immobile ed ha corrisposto i canoni; ma tra maggio (data di stipula del preliminare) e novembre, per via della inagibilità del bene, non ha potuto percepire quei canoni, e di tale mancato guadagno ha chiesto conto al convenuto.

La sentenza impugnata ha negato la prova del godimento da parte del conduttore tra maggio e novembre; sulla base degli atti di causa, e di una serie di elementi documentali, ha ritenuto che il ritardo nell'inizio della locazione, dunque nel godimento effettivo del bene fosse da addebitare alla stessa conduttrice, che aveva ritardato nel fare i lavori, nonché alla stessa locatrice, che, per parte sua, si era impegnata a risolvere il problema delle

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

infiltrazioni e non aveva risolto tempestivamente (p. 4 e ss. della sentenza impugnata).

Pertanto, la *ratio decidendi* è nel senso che è stata fornita la prova, o comunque essa era agli atti, che il ritardo nell'inizio della locazione non era dovuto al convenuto, ma alle stesse parti del contratto ed in particolare alla conduttrice.

Ne deriva che non è stata violata la regola in tema di riparto dell'onere probatorio quanto al mancato guadagno, poiché il principio di diritto è il seguente: << 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; poiché l'onere di contestazione, la cui inosservanza rende il fatto pacifico e non bisognoso di prova, sussiste soltanto per i fatti noti, l'onere probatorio sorge comunque per i fatti ignoti al danneggiante, ma il criterio di normalità che generalmente presiede, salvo casi specifici, alle ipotesi di mancato esercizio del diritto di godimento, comporta che l'evenienza di tali fatti sia tendenzialmente più ricorrente nelle ipotesi di mancato guadagno>> (Cass. sez. un., 33645/2022).

Dunque, la decisione impugnata ha ritenuto che non era stata fornita, per l'appunto, la prova del mancato guadagno, ossia la prova che la perdita dei canoni per il periodo maggio-novembre 2015 era imputabile al convenuto; e tale prova di certo compete a chi si assume danneggiato dal comportamento di quest'ultimo; può ben essere fornita per presunzioni, secondo il principio sopra richiamato, ma la decisione impugnata assume che le presunzioni vanno invece nella direzione contraria.

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

Perciò è fuori dalla *ratio decidendi* la seguente censura: << era il convenuto che, a norma dell'art. 115 cpc, avrebbe dovuto contestare che il contratto di locazione non aveva avuto inizio per fatti diversi dalle infiltrazioni causate nell'immobile di parte ricorrente e, a norma dell'art. 2697 II co. c.c., avrebbe dovuto provare il contrario, ossia che la locazione dell'immobile non poteva avere decorrenza anteriore a quella allegata dalla parte ricorrente per fatto attribuibile alla stessa o ad ulteriori circostanze che avrebbe dovuto allegare specificatamente senza trincerarsi in una presunta mancanza di data certa del contratto preliminare di locazione>> (p. 11 del ricorso).

Ed infatti, i ricorrenti, ritiene la sentenza impugnata, hanno solo allegato che il contratto è iniziato a maggio, ma non hanno provato che effettivamente è stato cosi; ed anzi, la Corte di merito, con accertamento in fatto qui non sindacabile, ha assunto il contrario: che erano emersi elementi, presuntivi e significativi, i quali invece dimostravano che la locazione era stata ritardata per colpa delle stesse parti del contratto, e dunque degli stessi ricorrenti.

Ne deriva che neanche può ritenersi fondata la censura che il danno avrebbe potuto essere liquidato equitativamente, in quanto la liquidazione equitativa presuppone che sia provato l'*an*, che qui secondo il giudice di merito non è stato provato; senza tacere del fatto che non c'era incertezza sul *quantum* (documentalmente provato, corrispondendo con i canoni non percepiti), ma c'era incertezza proprio sull'*an*.

Infondata è altresì la censura secondo cui Dell'Olio, ossia il convenuto, avrebbe omesso ogni contestazione specifica.

Dalla sentenza d'appello risulta che la parte convenuta aveva contestato l'autenticità o la data del preliminare; la sufficienza della prova della disponibilità della conduttrice; il nesso tra infiltrazioni e ritardo nella stipula. È quindi difficile sostenere che fosse incontestata l'intera vicenda causale. L'art. 115 c.p.c. impone al giudice di porre a fondamento della decisione i

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

fatti non specificamente contestati, ma non trasforma in fatti pacifici le inferenze giuridiche o causali che la parte attrice trae dai documenti.

La contestazione della data e dell'efficacia del preliminare è, di per sé, idonea a contestare, indirettamente, la concreta disponibilità della futura conduttrice a stipulare già nel maggio 2015, fatto storico che sarebbe rimasto incontestato.

I ricorrenti tentano di superare tale problema, sostenendo che non fanno valere la non contestazione di un fatto allegato, ma che censurano l'introduzione ufficiosa di un fatto nuovo. La distinzione è teoricamente corretta, ma nel ricorso appare non completamente separata: il primo motivo mescola la contestazione dell'introduzione del fatto relativo al varco con la dedotta pacificità dell'accordo preliminare e con la diversa valutazione del materiale documentale.

2.- Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 2704 c.c. e dell'art. 111, secondo comma, Cost., sempre ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.

2.1.- La Corte d'Appello avrebbe errato nel non attribuire rilievo, ai fini della data certa, alla CILA protocollata il 19.5.2015, ossia alla comunicazione fatta dalla conduttrice circa l'inizio dei lavori nell'immobile locato, e nella quale si dava atto che era stata stipulata una locazione.

Secondo i ricorrenti la CILA costituirebbe un fatto esterno idoneo a rendere certa, almeno *per relationem*, l'anteriorità del preliminare del 27.4.2015; sarebbe irrazionale ritenere "non veritiera" la dichiarazione contenuta nella CILA per il solo fatto che il contratto definitivo non fosse ancora stato sottoscritto, poiché la CILA presupporrebbe logicamente che un accordo già vi fosse; la sentenza d'appello sarebbe quindi affetta da una motivazione arbitraria o incomprensibile sul punto.

Questa censura è ulteriormente argomentata nella memoria ex art. 380-bis c.p.c., in cui i ricorrenti precisano che la CILA fu protocollata da una pubblica amministrazione; fu asseverata da un tecnico; conteneva dichiarazioni

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

incompatibili con l'inesistenza di un accordo locativo in essere; costituirebbe quindi "altro fatto" idoneo a soddisfare l'art. 2704 c.c.

I ricorrenti replicano anche alla tesi difensiva avversaria secondo cui il preliminare sarebbe nullo per mancata registrazione, sostenendo che tale questione sarebbe nuova; comunque la mancata registrazione non priverebbe il documento di ogni rilevanza probatoria.

2.2.- Anche questo motivo è inconsistente.

Esso tende a spostare l'attenzione sulla "data certa", mentre la *ratio* della sentenza d'appello appare più ampia e sostanzialmente incentrata sulla mancata prova del nesso causale e del *dies a quo* del danno, come si è ripetutamente detto al motivo precedente.

Ed invero, la stessa Corte d'Appello ha riconosciuto che gli elementi documentali provavano l'esistenza di un accordo preliminare; non lo ha negato: il problema, per la Corte territoriale, non era tanto "se esistesse l'accordo", ma se da esso si potesse dedurre con precisione il danno risarcibile da maggio 2015.

In altri termini, pur ammesso che dalla CILA si ricava come "certa" l'anteriorità dell'accordo almeno al 19.5.2015, resta inalterata la *ratio decidendi* che sta nella individuazione del *dies a quo* del danno, non della stipula del contratto.

3.- Il terzo motivo prospetta violazione dell'art. 115 c.p.c. e 111 Cost.

3.1.- La tesi è la seguente.

La sentenza impugnata, per affermare che il ritardo nel godimento dell'immobile, e dunque nella corresponsione dei canoni, era da addebitarsi alle parti stesse, e non al terzo (rispetto al contratto) convenuto, ha valorizzato una clausola del preliminare di locazione in cui la locatrice si impegnava ad eliminare a sue spese le cause della infiltrazione. La sentenza avrebbe frainteso tale clausola intendendo che l'impegno ad eliminare le cause fosse stato assunto dalla stessa conduttrice; da questa non assolto e dunque a lei stessa da imputare:<<nella premessa del preliminare, la

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

conduttrice si è impegnata a rimuovere, a sue spese, le tracce delle infiltrazioni d'acqua e, nella premessa del contratto definitivo, ad impegnarsi a rimuoverle, a sue spese, nel caso in cui dovessero ripresentarsi. E, quindi, dalla lettura combinata dei due contratti, emerge chiaramente che l'ostacolo alla stipula del contratto definitivo non fu la presenza delle infiltrazioni, atteso che le parti hanno regolato tra di loro sia l'ipotesi della eliminazione delle infiltrazioni pregresse, sia il caso, ancor più rilevante, del loro ripresentarsi. È proprio quest'ultima circostanza ad evidenziare che il problema delle infiltrazioni non fu la causa del ritardo nella sottoscrizione del contratto definitivo, poiché la sig.ra Di Gregorio accettò di locare l'immobile di proprietà anche nel caso in cui le infiltrazioni si fossero ripresentate>>.

Secondo i ricorrenti si tratta di un errore percettivo decisivo, poiché porta ad attribuire responsabilità per il ritardo alla conduttrice, che non avrebbe adempiuto all'obbligo contrattualmente assunto, quando invece quell'obbligo era stato assunto dalla locatrice, che peraltro aveva inutilmente cercato di adempiervi, non riuscendovi a causa della riottosità del convenuto.

3.2.- Il motivo è inammissibile.

Come già detto in precedenza, la *ratio decidendi* è nel senso che, quale che sia la data certa del preliminare, << ciò non può condurre automaticamente ad affermare che vi fu un danno per la futura parte locatrice, consistente nella mancata percezione dei canoni di locazione a partire dal mese di maggio 2015 e fino al mese di dicembre 2015, allorquando fu finalmente sottoscritto il contratto di locazione>> (p. 3-4- della sentenza impugnata). Dunque, la sentenza impugnata desume questa convinzione - che cioè non è stata fornita prova del danno, che naturalmente incombeva agli attori - da una serie di elementi, di cui compie motivato esame. In tale contesto, dunque, l'errore in ordine a chi si fosse obbligato ad eliminare le infiltrazioni non è decisivo: tolto di mezzo, restano altri elementi presuntivi (la diffida,

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

la CLA, ed ogni altro dato valorizzato dalla Corte territoriale) a sorreggere la *ratio decidendi*: che, si ripete, non sta nel dire che spettava ai danneggiati dare oltre alla prova del mancato guadagno anche quella ulteriore di contestare la tesi contraria (primo motivo); non sta nell'evincere la mancata prova del danno dal dubbio sulla data del preliminare (secondo motivo) e neanche nel fatto che il conduttore anziché il locatore si era assunto l'obbligo di eliminare l infiltrazioni (terzo motivo).

Sta piuttosto nella complessiva valutazione di una serie di elementi presuntivi dai quali si è dedotto che, quale che fosse la data di stipula del preliminare, non era provato il danno, ossia non era provato che il mancato guadagno dei canoni da maggio a novembre fosse addebitabile al convenuto (che era responsabile delle infiltrazioni) poiché risultava dall'insieme di quegli elementi che, invece, quel ritardo era dovuto alle stesse parti della locazione. Questo accertamento, che è un accertamento in fatto, è adeguatamente motivato, e non è censurato nella sua *ratio decidendi*, come si è appena detto.

4. Il ricorso va pertanto rigettato; le spese processuali vanno compensate per la peculiarità della vicenda.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater d.p.r. n. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso compensando le spese.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater d.p.r. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione in data 30 settembre 2026

Il Presidente
Chiara Graziosi

Firmato Da: CHIARA GRAZIOSI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3a049839235d9f745bf2f0f59ee23952