Numero di raccolta generale 4967/2026
Data pubblicazione 05/03/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

ALDO CARRATO	Presidente
TIZIANA MACCARRONE	Consigliere
LINALISA CAVALLINO	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere Rel.
CESARE TRAPUZZANO	Consigliere

Oggetto:
APPALTO PRIVATO
Ud.11/12/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 7515/2021 R.G. proposto da:

[redacted] DUE s.n.c. di [redacted] [redacted] e [redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato GIUSEPPE POMPEO PINTO ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via della Mendola 32;

-ricorrente-

contro

[redacted]

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di TRENTO n. 242/2020, pubblicata il 14/12/2020.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza dell'11/12/2025 dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS.

Firmato Da: CHIARA BESSO MARCHEIS Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 299f4e8a02c660f1985a0a9fd2e77a6d - Firmato Da: ALDO CARRATO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 492277b394bae3e7

Sentito il Pubblico Ministero, il sostituto procuratore generale STEFANO PEPE, che ha chiesto alla Corte di accogliere i primi due motivi di ricorso, con assorbimento dei restanti motivi.

È stato sentito il difensore della ricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. [redacted] e [redacted] hanno convenuto in giudizio davanti al Tribunale di [redacted] la società [redacted] Due s.n.c., chiedendo che fosse condannata al pagamento della somma di euro 47.230,98, a titolo di risarcimento del danno causato dal suo inadempimento di una transazione stipulata tra le parti e volta a porre fine a un contenzioso sorto in relazione alla ristrutturazione di un immobile. La convenuta è stata inizialmente dichiarata contumace e si è costituita tardivamente all'udienza fissata per la decisione sulle deduzioni e istanze istruttorie.

La transazione prevedeva l'obbligo per la società di trasferire una parte del primo piano di un edificio (un vano al grezzo) e la cantina presente al piano interrato con la relativa scala di accesso e le parti comuni, nonché di costruire una tettoia a copertura e riparo della cantina. Per i [redacted] era previsto l'obbligo di pagare l'importo di euro 15.000,00 in quattro tranches, di trasferire alla società una parte (di metri quadri 3,75) del primo piano, il servizio igienico presente al secondo piano e la quota di un terzo del cortile comune. Come si legge nella sentenza di primo grado, la società convenuta non aveva adempiuto ad alcuna delle obbligazioni assunte, in quanto per un verso non aveva trasferito alcun bene agli attori e per altro verso non aveva realizzato la tettoia. Gli attori avevano, invece, pagato l'importo di euro 13.000, senza avere ottenuto il trasferimento di alcun bene, mentre i beni che gli stessi avrebbero dovuto trasferire alla società erano stati di fatto inglobati dalla medesima durante i lavori di ristrutturazione.

Firmato Da: CHIARA BESSO MARCHEIS Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 299f4e8a02c660f1985a0a9fd2e77a6d - Firmato Da: ALDO CARRATO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 492277b394bae3e7

Con la sentenza n. 282/2019 il Tribunale di [redacted] ha condannato la convenuta al pagamento di euro 57.969,96 a titolo di risarcimento del danno.

Detto Tribunale ha precisato che la causa ha riguardato unicamente la quantificazione del danno patito dagli attori e dunque il risarcimento a loro spettante: quanto al danno emergente ha liquidato euro 2.735,28; quanto al lucro cessante, rappresentato dal guadagno ulteriore che gli attori avrebbero conseguito se avessero ottenuto la disponibilità dei beni che la società si era impegnata a trasferire, il Tribunale ha ritenuto di sottrarre al valore dei beni sia il valore delle due unità singolarmente considerate sia il costo dei lavori che sarebbe serviti per ottenere un unico appartamento, somma che ha poi diviso in relazione alle due particelle.

2. La sentenza è stata impugnata dalla società [redacted] Due.

Con la sentenza n. 242/2020, la Corte d'appello di Trento ha parzialmente accolto il gravame: ha ritenuto fondata la censura relativa alla detrazione di quanto gli attori si erano impegnati a pagare, ossia euro 15.000; ha ravvisato, poi, la fondatezza della censura relativa alla detrazione dei valori dei beni che gli attori si erano impegnati a trasferire e che sono stati inglobati di fatto dalla società e, al riguardo, ha considerato soltanto il valore del servizio igienico, non potendo essere considerato il valore della particella di metri quadri 3,75 al primo piano e del terzo del cortile comune, in quanto il consulente tecnico d'ufficio non era stato in grado di determinare le superfici in questione, con conseguente impossibilità di una loro valutazione economica.

3. Avverso la suddetta sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione [redacted] Due s.n.c. di [redacted] e [redacted]

Gli intimati [redacted] e [redacted] non hanno svolto difese in questa sede.

RAGIONI DELLA DECISIONE

I. Il ricorso è articolato in quattro motivi, tra loro strettamente connessi.

Firmato Da: CHIARA BESSO MARCHEIS Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 299f4e8a02c660f1985a0a9fd2e77a6d - Firmato Da: ALDO CARRATO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 492277b394bae3e7

1) Il primo motivo denuncia, in relazione al n. 4 dell'art. 360 c.p.c., violazione dell'art. 112 c.p.c. per vizio di ultrapetizione.

Si sostiene che la Corte d'appello ha accolto il motivo di gravame della ricorrente unicamente in relazione al servizio igienico, ritenendo che per le altre due "realità economiche" non fosse possibile effettuare una loro valutazione monetaria e quindi scomputarle dalla somma relativa al lucro cessante; in tal modo il giudice d'appello ha omesso di rapportarsi con la domanda di controparte, che aveva essa stessa chiesto che dal lucro cessante fossero sottratte le due realità per un importo di euro 10.000.

2) Il secondo motivo deduce, in relazione al n. 4 dell'art. 360 c.p.c., violazione dell'art. 112 c.p.c. per omesso esame di un motivo di appello: in subordine si ripropone la stessa censura del primo motivo facendo valere l'omesso esame di un motivo di gravame.

3) Il terzo motivo lamenta, in relazione al n. 5 dell'art. 360 c.p.c., omesso esame di una circostanza che era stata oggetto di discussione tra le parti: in ulteriore subordine si lamenta la mancata considerazione di quanto richiesto da controparte con la memoria di replica di cui all'art. 190 c.p.c.

4) Il quarto motivo denuncia, in relazione al n. 3 dell'art. 360 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. 115 c.p.c., 1226 e 2697 c.c.: si ribadisce ulteriormente che la stessa difesa di controparte, nella memoria di replica di cui all'art. 190 c.p.c., aveva convenuto che dal lucro cessante dovesse essere detratto il valore delle due realità.

II. Le censure della ricorrente, fatte valere mediante il richiamo a diverse violazioni (di ultrapetizione, di omessa pronuncia, di omesso esame di fatto decisivo e di violazione di legge) sono fondate.

La Corte d'appello ha riconosciuto che dalla quantificazione del lucro cessante andasse detratto il valore relativo a tutti i beni che gli originari attori si erano impegnati a trasferire e che sono stati di fatto inglobati nei lavori di ristrutturazione, ma ha ritenuto che per due di essi non fosse possibile determinare il valore e che la determinazione in via equitativa dei

Firmato Da: CHIARA BESSO MARCHEIS Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 299f4e8a02c660f1985a0a9fd2e77a6d - Firmato Da: ALDO CARRATO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 492277b394bae3e7

medesimi fosse da escludersi "atteso che l'onere probatorio relativo all'impossibilità di trasferire le superfici edificiali in questione ricadeva su parte appellante e tale onere non è stato assolto".

Il giudice d'appello non ha considerato che le stesse controparti avevano convenuto nella comparsa conclusionale di primo grado, con posizione ribadita nella memoria di replica, che la somma riconosciuta a titolo di lucro cessante potesse "essere ridotta dal Tribunale con metodica equitativa, per compensare la mancata stima delle realità non valutate dal consulente tecnico d'ufficio, ma pacificamente costituenti anch'esse parte della controprestazione dovuta dagli attori necessaria a raggiungere il vantaggio economico appena descritto", somma che hanno riconosciuto come pari ad euro 10.000, cosicché l'importo da riconoscersi andava ridimensionato in linea con l'importo indicato nell'udienza di precisazione delle conclusioni, appunto in considerazione delle particelle costituenti parte del corrispettivo dovuto, ma non valutate dal consulente tecnico d'ufficio (v. le trascrizioni degli atti alle pagg. 14 e 15 del ricorso).

III. Il ricorso va, pertanto, accolto e la causa va rinviata alla Corte d'appello di Trento, in diversa composizione, che provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Trento, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, in data 11 dicembre 2025.

Il Consigliere estensore — Chiara Besso Marcheis

Il Presidente — Aldo Carrato

Firmato Da: CHIARA BESSO MARCHEIS Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 299f4e8a02c660f1985a0a9fd2e77a6d - Firmato Da: ALDO CARRATO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 49227f0394bae3e7