

Responsabilità civile

La compensatio lucri cum damno non opera se il vantaggio non è conseguenza diretta e immediata del fatto generatore di responsabilità risarcitoria

di Paolo Cagliari

[Cass. civ., sez. I, 5 agosto 2020, n. 16702 – Pres. Genovese – Rel. Mercolino](#)

Parole chiave: Risarcimento del danno – Pluralità di inadempimenti imputabili a soggetti diversi – Diversità dei rapporti ai quali sono riferibili gli inadempimenti – *Compensatio lucri cum damno* – Applicazione – Esclusione

[1] Massima: *L'applicazione del principio della compensatio lucri cum damno richiede che il vantaggio conseguito dal danneggiato rientri nella serie causale dell'illecito, da ricostruirsi secondo un criterio adeguato di causalità, dovendosene quindi escludere l'applicazione allorché il vantaggio si presenti come il frutto di scelte autonome e del sacrificio del danneggiato, o come l'effetto di un evento che si sarebbe in ogni caso prodotto, indipendentemente dal momento in cui si è verificato l'illecito, o comunque nell'ipotesi in cui il beneficio trovi altrove la sua fonte e nell'illecito solo un coefficiente causale.*

Disposizioni applicate: cod. civ., artt. 1218, 1223, 1224, 1241, 1242, 1243

CASO

Il promissario acquirente di un immobile, cui il promittente venditore aveva comunicato la volontà di recedere dal preliminare, dopo avere appreso che il bene era stato venduto a un terzo soggetto, promuoveva un procedimento arbitrale per fare accertare l'illegittimità del recesso e ottenere il pagamento del doppio della caparra o, in via subordinata, il risarcimento del danno.

Il collegio arbitrale, tuttavia, accertava che il preliminare si era risolto perché il contratto definitivo non era stato concluso entro il termine essenziale all'uopo previsto per inadempimento del promissario acquirente; pertanto, dichiarava l'illegittimità del recesso (in quanto intervenuto in relazione a contratto già risoltosi di diritto) e condannava, da una parte, il promittente venditore a restituire la caparra versatagli e, dall'altra parte, il promissario acquirente a risarcire i danni, con parziale compensazione dei due crediti e conseguente obbligo per il promissario acquirente di pagare la differenza residua.

Il lodo veniva impugnato avanti alla Corte di Appello di Venezia, la quale, in particolare,

disattendeva la censura con cui il promissario acquirente aveva lamentato la mancata applicazione del principio della *compensatio lucri cum damno*, ovvero l'omessa considerazione, da parte degli arbitri, delle utilità economiche che erano derivate al promittente venditore dalla conservazione della proprietà e della disponibilità dell'immobile nel periodo compreso tra la scadenza del termine essenziale per la stipula del contratto definitivo e la vendita effettiva del bene; secondo il promissario acquirente, peraltro, tale circostanza assumeva rilevanza anche sotto il profilo del diritto del promittente venditore di ottenere il risarcimento del danno da occupazione *sine titulo* dalla società che, nonostante la scadenza del comodato concluso contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, aveva continuato a detenere l'immobile promesso in vendita.

A seguito del rigetto dell'impugnazione, il promissario acquirente proponeva ricorso per cassazione, sostenendo che, nel caso di specie, i vantaggi derivati al promittente venditore dalla conservazione della proprietà dell'immobile promesso in vendita andavano detratti dal pregiudizio connesso al ritardo nella riscossione del prezzo della compravendita, trattandosi di conseguenze ricollegabili tutte all'inosservanza del termine fissato per la stipula del contratto definitivo.

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso, affermando che nella sentenza impugnata era stata fatta corretta applicazione del principio in base al quale l'istituto della *compensatio lucri cum damno* opera solo nel caso in cui il pregiudizio da risarcire e il beneficio ottenuto dal danneggiato costituiscano entrambi conseguenza diretta e immediata del fatto generatore della responsabilità risarcitoria, circostanza non predicabile nella fattispecie concretamente esaminata, nella quale gli inadempimenti riguardavano distinti rapporti negoziali ed erano imputabili a soggetti diversi.

QUESTIONI

La problematica affrontata nella sentenza che si annota riguardava l'entità del danno risarcibile al promittente venditore a fronte dell'inadempimento dell'obbligo di stipulare il contratto definitivo di compravendita da parte del promissario acquirente.

Quest'ultimo, infatti, sosteneva che andavano considerate – in detrazione rispetto a quanto liquidato a titolo risarcitorio – le utilità ritratte dal proprietario dell'immobile dalla persistente disponibilità del bene oltre il termine essenziale fissato per la stipula del contratto definitivo e, in particolare, le somme che lo stesso aveva diritto di pretendere dalla società con la quale, contestualmente alla sottoscrizione del preliminare di compravendita, era stato concluso un comodato e che aveva continuato a occupare l'immobile anche dopo la sua scadenza.

Secondo il ricorrente, assumeva peculiare rilevanza, a tale proposito, la coincidenza tra, da un lato, il periodo di tempo in cui, dopo la scadenza del comodato, si era protratta l'occupazione illegittima dell'immobile e, dall'altro lato, quello intercorso tra la scadenza fissata per la

stipula del contratto definitivo di compravendita e l'effettivo trasferimento della proprietà dell'immobile a un terzo acquirente, in considerazione del fatto che il danno in favore del promittente venditore era stato liquidato in misura corrispondente agli interessi legali maturati sulla somma incassata a titolo di corrispettivo della compravendita assumendo come riferimento temporale proprio tale periodo.

In altre parole, il fatto che le due vicende si fossero estrinsecate e intersecate – quantomeno in parte – nel medesimo arco temporale, giustificava, secondo il ricorrente, la compensazione parziale tra i danni riconducibili ai due inadempimenti.

I giudici di legittimità, invece, hanno escluso che un simile parallelismo potesse esplicare effetto ai fini della quantificazione del danno da riconoscere al promittente venditore, in virtù dei principi affermati dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione in materia di *compensatio lucri cum damno*, istituto che, pur non essendo previsto da alcuna norma positiva, trova il proprio fondamento nella necessità di valutare globalmente gli effetti prodotti dall'atto dannoso, affinché non diventi fonte di lucro per il danneggiato, sicché, come si evince dall'art. 1223 c.c., la misura del risarcimento non deve superare quella dell'interesse leso o condurre a un arricchimento ingiustificato.

Il riferimento è alle quattro pronunce del 22 maggio 2018 (n. 12564, n. 12565, n. 12566 e n. 12567), con le quali è stato stabilito che, ai fini della determinazione del risarcimento del danno, se accanto alle poste negative si presentino nel patrimonio del danneggiato, successivamente al fatto generatore della responsabilità risarcitoria, poste positive riconducibili a un rapporto intercorrente con un soggetto terzo (tenuto per legge o per contratto a erogare un beneficio collaterale), che si affianca a quello tra il medesimo danneggiato e il responsabile del danno, l'attribuzione patrimoniale avente titolo in tale secondo rapporto ma pur sempre occasionata dall'illecito o dall'inadempimento può essere detratta dall'ammontare del risarcimento dovuto dal responsabile se e nella misura in cui trovi giustificazione causale nella finalità di rimuovere l'effetto dannoso dell'illecito o dell'inadempimento e se il terzo obbligato possa avvalersi di un meccanismo che gli consenta di surrogarsi al danneggiato nei confronti del responsabile, ovvero di agire in rivalsa nei suoi confronti, in modo tale, da un lato, da non rimanere esposto in prima persona in relazione a un pregiudizio che non ha concorso a provocare e, dall'altro lato, da non sollevare il vero responsabile dalle conseguenze della propria condotta, arrecandogli, così, un inaspettato quanto ingiustificato vantaggio.

In altre parole, l'incremento patrimoniale realizzatosi in connessione con l'evento dannoso per effetto del beneficio collaterale avente un proprio titolo autonomo e una relazione causale con un soggetto (diverso dal responsabile del danno) tenuto per legge o per contratto a erogare quella provvidenza dev'essere portato in detrazione dall'ammontare del risarcimento liquidabile o – al contrario – può cumularsi con il ristoro del danno a seconda che, rispettivamente, sia diretto oppure no a rimuovere le medesime conseguenze prodottesi nel patrimonio del danneggiato per effetto dell'illecito e, nel primo caso, rientri nella serie causale di quest'ultimo, sulla base di un criterio di causalità adeguata, ovvero, nel secondo caso, trovi

altrove la sua fonte.

Calando questi principi nel caso di specie, la Corte di Cassazione ha osservato che, in modo condivisibile e coerente con tali principi, la corte di appello aveva ravvisato la riconducibilità del vantaggio che, secondo il ricorrente, il promittente venditore avrebbe potuto ricavare per effetto dell'occupazione senza titolo dell'immobile promesso in vendita da parte della comodataria (peraltro non ancora effettivamente concretizzatosi, visto che non si era concluso l'autonomo procedimento arbitrale volto a determinare l'entità di tale posta risarcitoria ovvero indennitaria) a un rapporto negoziale che non aveva alcuna attinenza con il preliminare di compravendita e con il suo inadempimento, di modo che non lo si poteva fare rientrare nella serie causale di quest'ultimo.

La *compensatio lucri cum damno*, quindi, non poteva operare perché il risarcimento dovuto dal promissario acquirente era volto a ristorare un danno (la ritardata percezione del corrispettivo della compravendita, quale conseguenza della mancata stipula del contratto definitivo nel termine essenziale pattuito) diverso da quello spettante al promittente venditore per l'occupazione *sine titulo* dell'immobile promesso in vendita.

Da questo punto di vista, nemmeno la parziale coincidenza temporale tra i due distinti inadempimenti poteva assumere rilevanza ai fini dell'applicabilità della *compensatio lucri cum damno*, trattandosi semplicemente di una conseguenza di carattere accidentale e riconducibile alla tecnica di liquidazione adottata dal collegio arbitrale (che, come detto, aveva quantificato il danno in misura pari agli interessi maturati sul corrispettivo della compravendita dalla scadenza del termine per la stipula del contratto definitivo fino al momento in cui l'immobile era stato effettivamente venduto a un terzo), stante l'indubitabile diversità degli inadempimenti e dei pregiudizi che ne sono derivati, nonché l'insussistenza di alcun nesso causale, sia pure mediato o indiretto, tra le due attribuzioni patrimoniali spettanti al danneggiato.

D'altro canto, anche l'assenza di un meccanismo di surroga o di rivalsa a favore della società comodataria nei confronti del promissario acquirente, che consentisse alla prima di riversare sul secondo l'onere economico derivante dal pagamento da effettuare a titolo risarcitorio in favore del proprietario dell'immobile, escludeva la sussistenza dell'ulteriore requisito necessario per applicare la *compensatio lucri cum damno* e, in definitiva, la prova della carenza dei presupposti per poterne invocare l'operatività, che era stata, quindi, correttamente esclusa.

Seminario di specializzazione

PIANIFICAZIONE SUCCESSORIA E PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ATTRAVERSO IL TRUST

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)