

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ANTONIETTA SCRIMA	Presidente
CRISTIANO VALLE	Consigliere
GIUSEPPE CRICENTI	Consigliere Rel.
MARILENA GORGONI	Consigliere
ANTONIO SCALERA	Consigliere

Oggetto:

RESPONSABILITA'
CIVILE GENERALE

Ud.09/10/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 11105/2024 R.G. proposto da:

-ricorrenti-

contro

SPA, rappresentata e difesa dall'avvocato
con domiciliazione digitale

-controrricorrente-

nonché contro



██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████
██████████ con domiciliazione digitale

-controricorrente-

nonché contro

██████████ SRL

-intimata-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 1361/2024 depositata il 27/02/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 9/10/2025 dal Consigliere GIUSEPPE CRICENTI.

FATTI DI CAUSA

Gli attori, attuali ricorrenti, erano proprietari di un terreno sito in ██████████ Via ██████████ sul quale era stata edificata, da un terzo, ossia dalla Ditta ██████████ & C. S.n.c., una parte (di circa 890 mq) di un più ampio capannone posto, per la residua metratura, sull'adiacente terreno originariamente di ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████

Il loro dante causa, ██████████ ██████████ aveva ottenuto dal Tribunale di Velletri la condanna della Ditta ██████████ ██████████ & C. S.n.c. alla demolizione del manufatto realizzato sulla sua proprietà, ma a tale ordine la società non aveva adempiuto, ed i ricorrenti sostengono che non avevano avuto più interesse all'adempimento, al quale avevano rinunciato.

In seguito, la ██████████ S.r.l aveva acquistato dagli eredi di ██████████ ██████████ e di ██████████ ██████████ il terreno adiacente a quello degli attori sul quale insisteva la residua parte di capannone commerciale



e tra le parti vi erano stati vari contatti per il perfezionamento della compravendita del terreno e del capannone senza, tuttavia, alcun esito.

In data 4 dicembre 2013 la società [REDACTED] S.r.l. e il direttore responsabile dei lavori Geom. [REDACTED] avevano proceduto alla demolizione del fabbricato soprastante il terreno di loro proprietà, senza previo accordo con i ricorrenti stessi, proprietari del fondo. Tenuto conto della condotta posta in essere e dei gravi danni causati, le parti - società [REDACTED] S.r.l. e [REDACTED] - erano state convenute per essere condannate al risarcimento dei danni causati dalla demolizione.

Si è costituita in giudizio la [REDACTED] S.r.l., ha resistito alla domanda ed ha eccepito che aveva proceduto alla demolizione del capannone in quanto obbligata dalla sentenza n. 402/2003 del Tribunale di Velletri e che dunque non poteva esserle addebitato di avere agito illegittimamente.

In giudizio è stata altresì evocata la compagnia di assicurazione [REDACTED] in garanzia.

Il Tribunale di Velletri, in primo grado, ha rigettato la domanda, avendo accertato che i ricorrenti non avevano mai rinunciato alla esecuzione della sentenza, che dunque è stata legittimamente eseguita dalla società acquirente, che era subentrata nel rapporto giuridico oggetto di giudicato.

La Corte di Appello ha confermato questa decisione.

Ricorrono [REDACTED] ed [REDACTED] con nove motivi di censura.

Resistono, con distinti controricorsi, soltanto [REDACTED] S.p.a. e [REDACTED]

I ricorrenti e la società controricorrente hanno depositato rispettive memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Va affrontata preliminarmente la questione della inammissibilità del controricorso di [REDACTED] in quanto come eccepito dai ricorrenti, non



risulterebbe depositata la prova dei poteri rappresentativi del mandante, ossia la prova che chi ha conferito mandato a resistere in giudizio per conto di [REDACTED] avesse il potere di farlo.

L'eccezione è fondata.

Nella fattispecie, è depositata in atti la procura alle liti conferita all'avv. [REDACTED] da due dirigenti [REDACTED] e [REDACTED] che dichiarano di avere il potere rappresentativo, e dunque il potere di conferire mandato e procura alle liti, in ragione della delibera del consiglio di amministrazione della società [REDACTED] del 20 febbraio 2020. Tale atto non è stato depositato da [REDACTED] S.p.a. che, peraltro, nulla ha controdedotto nella memoria in relazione all'eccezione in esame.

E' stato più volte affermato da questa Corte che, in caso di proposizione del ricorso e/o del controricorso a mezzo di procuratore (generale o speciale), ai sensi dell'art. 77 c.p.c., la produzione del relativo documento che contenga la procura è indispensabile per la verifica del corretto conferimento dei poteri, sostanziali e processuali, al procuratore, a norma dello stesso art. 77 c.p.c. e, in mancanza, il ricorso o il controricorso sono inammissibili; il vizio è sempre rilevabile di ufficio (diversamente da quanto avviene in caso di costituzione del legale rappresentante dell'ente o di soggetto al quale il potere di rappresentanza deriva direttamente dall'atto costitutivo o dallo Statuto, soggetto a specifiche forme di pubblicità) e non basta che colui che si qualifica come rappresentante dell'ente in forza di una procura notarile ne indichi gli estremi, in quanto, se l'atto non è stato prodotto, resta ferma l'impossibilità di verificare il potere rappresentativo del soggetto (Cass., 2033/2022; 24893/2021; 576/2021). Tale principio vale a maggior ragione, quando, come nel caso in esame, nella procura al difensore i procuratori speciali hanno dichiarato di avere il potere rappresentativo e, dunque, il potere di conferire mandato e procura



alle liti, in ragione della delibera del consiglio di amministrazione, delibera però, come già detto, non prodotta agli atti.

E dunque la costituzione in giudizio della società controricorrente deve ritenersi inammissibile, con ogni conseguenza in ordine alle spese di lite.

1.- Con il primo motivo si prospetta violazione dell'art. 132 c.p.c. e dunque motivazione apparente o comunque insufficiente.

La tesi dei ricorrenti è la seguente.

La decisione impugnata, dalla documentazione in atti, ha ricavato che la società convenuta () era subentrata nel giudicato di demolizione, posto che a vendere era stata una delle parti di quel giudicato, ossia ()

Ma, secondo i ricorrenti, dalla premessa che era stato venduto il terreno, con il fabbricato, giammai si poteva dedurre che era stato altresì "ceduto il giudicato", se non sulla base di una inferenza sbagliata.

Piuttosto, dalla medesima premessa si poteva, invero, far discendere che la () S.r.l era avente causa (anche) da () ma ciò solo con riguardo al complesso immobiliare oggetto dell'atto di vendita e non già in ordine al fondo dei () relativamente al quale si era formato il giudicato *de quo*, che a quell'atto era restato estraneo.

Il motivo è infondato.

Lo è per diverse ragioni.

La prima è che formalmente denuncia una motivazione apparente o insufficiente.

Invece gli argomenti che sorreggono la decisione sono presenti, e del resto gli stessi ricorrenti ne fanno contestazione: dunque li hanno compresi ed hanno potuto replicare.

La seconda è che, per come è evidente, i giudici di merito non dicono che si è avuta successione nell'obbligo di demolire per via della vendita, ma che la si è avuta per legge, ossia in base all'articolo 2909



c.c., che estende il giudicato agli aventi causa. Gli aventi causa subentrano nell'obbligo imposto dal giudicato in ragione del disposto dell'articolo 2909 c.c.

Altra questione è se siano per l'appunto aventi causa, che è oggetto del motivo successivo.

2.- Con il secondo motivo, infatti, si censura violazione dell'articolo 2909 c.c.

Secondo i ricorrenti, neanche in base all'art. 2909 si potrebbe dire che v'è stata successione nel giudicato, poiché, in base all'atto di vendita, la società non era avente causa di [REDACTED] che aveva subito il giudicato. Costui era solo liquidatore della società proprietaria e venditrice.

Più in particolare, la sentenza aveva ad oggetto la demolizione della parte di manufatto su proprietà dei ricorrenti. L'atto di vendita ha invece riguardato la parte insistente su proprietà [REDACTED]

E l'art. 2909 c.c. presuppone l'identità del rapporto giuridico.

Anche posta in questi termini la censura è infondata.

Essa non tiene conto del fatto, accertato dai giudici di merito (v. *amplius* sentenza impugnata p. 5), e qui non smentito, che nel contratto era espressamente previsto che gli acquirenti accettavano il bene << *nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova...anche in relazione alla sentenza definitiva n. 402/03 emessa dal Tribunale di Velletri...sentenza passata in giudicato ai sensi dell'art. 327 c.p.c. e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere nel dispositivo e di accettare integralmente*>> (p. 4 della sentenza).

Con la conseguenza che, per contratto, gli acquirenti sono da considerarsi aventi causa, ossia sono da considerarsi come successori della parte venditrice nell'obbligo imposto a costei di demolire, e che tale successione li obblighi ad eseguire il giudicato è previsto dall'art. 2909 c.c.

3.- Il terzo motivo prospetta violazione degli articoli 934 e 936 c.c.



Esso mira a contestare la decisione impugnata nella parte in cui ha ritenuto che i ricorrenti non avevano rinunciato alla demolizione, come invece essi assumono e che dunque il debitore non era liberato dal doverla eseguire, ed avendola eseguita non ha di conseguenza commesso alcun illecito.

Sostengono che la disciplina sulla accessione indica lo sfavore per la demolizione di manufatti che posseggono valore economico.

In tal senso, fino a che l'opera non è demolita, il proprietario del fondo può scegliere di tenerla.

Il motivo è inammissibile.

Non coglie la *ratio decidendi*.

Che da quelle norme si possa trarre la tesi che l'ordinamento favorisce le opere già realizzate e mostra sfavore per le loro demolizione (posto che sia così, non si può trarre prova che, di fatto, in questo caso, gli stessi creditori hanno rinunciato alla demolizione. E ciò a fronte di un accertamento in fatto, compiuto dai giudici di merito, secondo i quali non vi è stata alcuna rinuncia, nemmeno per fatti concludenti, al diritto alla demolizione.

4.- Il quarto motivo, nel denunciare violazione dell'art. 132 c.p.c., e dunque difetto di motivazione, ripropone la questione dell'avvenuta rinuncia al diritto alla demolizione.

Sostengono i ricorrenti che avevano censurato la sentenza di primo grado per avere - contrariamente alle risultanze processuali - ritenuto che gli attori non avessero mai rinunciato formalmente all'esecuzione della menzionata sentenza 402/2003.

Il motivo è infondato.

Va nuovamente ricordato che la sentenza è nulla per difetto di motivazione solo quando manca del minimo di argomenti sufficienti a sorreggere la decisione. Invece, qui la decisione è così motivata <<Né dopo la formazione del giudicato (diversamente da quanto eccepito) vi sono state "inequivoche manifestazioni di volontà in senso abdicativo o transattivo del diritto, ovvero da un



comportamento concludente incompatibile con il contenuto della sentenza stessa" (Cass. 16766/2009) posto che è la stessa parte appellante a narrare che nonostante i vari contatti per il perfezionamento della compravendita del terreno e del capannone da parte della [REDACTED] S.r.l. l'acquisto non aveva avuto esito, talché riviveva evidentemente l'ordine definitivo pronunciato>>.

Il che rende chiaro perché la decisione è stata assunta in quei termini.

5.- Con il quinto motivo si prospetta violazione degli articoli 2931 c.c., 612 c.p.c. e 51 c.p.

La censura investe la *ratio* della sentenza che ha giudicato non illecito il fatto di avere demolito il manufatto, in esecuzione di un giudicato che lo imponeva.

Sostengono i ricorrenti che erronea sarebbe l'asserzione secondo cui la parte aveva l'obbligo di demolire e dunque averlo fatto non ha costituito atto illecito. Obiettano i ricorrenti che l'adempimento del giudicato non può essere fatto a dispetto del creditore, ossia non può costituire una soddisfazione coattiva della sentenza a danno del creditore.

In particolare, essi ritengono che *<<in ogni caso i rimedi previsti dagli artt. 1206 e ss., in tema di mora del creditore, hanno quale esclusiva finalità quella di far ottenere al debitore la liberazione dal debito ovvero dalle conseguenze sfavorevoli derivanti dal ritardo, ma non autorizzano in alcun modo la soddisfazione coattiva del creditore. E' evidente, dunque, che quand'anche i germani [REDACTED] avessero avuto ancora diritto alla demolizione, non erano certo obbligati a farla eseguire né erano tenuti a far accedere a tal fine il debitore o altri sul terreno di loro proprietà>>* (p. 28 del ricorso).

Il motivo è infondato.

L'adempimento di un obbligo, imposto da sentenza o da altro titolo, non costituisce coattiva soddisfazione del creditore, contro la volontà di costui. Il richiamo alla mora del creditore, lungi dal confermare la



tesi dei ricorrenti, la smentisce. Se il creditore non coopera, il debitore può adempiere comunque, anche contro l'inerzia dell'interessato. Il che significa che, quando ciò accade - ossia quando accade che il debitore adempie comunque nonostante l'atteggiamento del creditore - quell'adempimento è lecito, non è atto che lede gli interessi del creditore.

6.- Con il sesto motivo si prospetta violazione dell'art. 132 c.p.c. e dunque nuovamente difetto di motivazione.

Sostengono i ricorrenti che è errato ritenere che, a causa della occupazione del terreno, gli occupanti avevano la detenzione e dunque non commettevano indebita invasione se, per demolire, ci entravano.

I ricorrenti tacciano questa *ratio* di motivazione apparente e dicono che la sentenza aveva condannato le controparti al rilascio del terreno: segno che non avevano la detenzione.

Questo motivo è connesso al successivo.

7.- Infatti con il settimo motivo si prospetta violazione dell'articolo 1146 c.c.

I ricorrenti contestano che il debitore, che ha eseguito la demolizione nel loro terreno, in adempimento della sentenza, avesse la detenzione del terreno medesimo; dunque, non avendo la detenzione, non poteva entrarvi e, se lo ha fatto, ha violato il diritto di proprietà; l'atto è dunque per ciò stesso illecito.

Contestano che la detenzione possa essere stata attribuita al debitore per contratto o per altro titolo.

Sostengono i ricorrenti che la compravendita non ha riguardato il terreno e che <<è, dunque, evidente che gli alienanti e la medesima [redacted] & C. s.n.c. potevano immettere la [redacted] S.r.l. nel possesso dei beni compravenduti e non in quelli (compresa la porzione di capannone) di proprietà dei [redacted] estranei all'atto pubblico di vendita>> (p. 29 del ricorso).



Né, peraltro, poteva essere trasferita la detenzione, non essendo stato indicato alcun negozio giuridico (comodato, locazione) mediante il quale la disponibilità del bene sarebbe stata assegnata e, ancora più a monte, non avendo il [REDACTED] né i poteri né la legittimazione per disporre del bene: non ne era, infatti, né proprietario, né possessore.

Questi argomenti sono spesi dai ricorrenti al fine di dimostrare che l'adempimento dell'obbligo di demolire ha costituito atto illecito, ed ha procurato loro dei danni.

Essi, infatti, hanno richiesto il risarcimento dei danni non patrimoniali, derivanti non solo da tale invasione, meglio, dalla demolizione del manufatto, ma altresì dal fatto di essere stati privati della possibilità di ottenere una sanatoria di quel manufatto e poterlo dividere con chi lo aveva realizzato in parte sul loro fondo.

In questo senso questi due motivi sono connessi al successivo.

8.- Infatti l'ottavo motivo lamenta violazione dell'art. 132 c.p.c. e dunque difetto di motivazione.

Sostengono i ricorrenti che apoditticamente la Corte di Appello ha ritenuto che non vi fosse alcuna prova del danno lamentato; tesi che i giudici di merito avrebbero avanzato senza tenere in alcuna considerazione l'insieme dei documenti e delle prove che invece miravano a fornire quella prova.

Questi tre motivi sono connessi. Se ne può fare scrutinio unitario. Attengono alla medesima questione: quella del risarcimento del danno non patrimoniale seguito alla demolizione del manufatto, in ottemperanza alla sentenza che tale demolizione ha imposto.

Ora qui la questione preliminare ad ogni altra è la seguente. È pacifico che i ricorrenti hanno preteso il risarcimento del danno non patrimoniale, il quale, fuori dai casi di reato, presuppone la lesione di un interesse costituzionalmente protetto.

Quale è dunque l'interesse di cui lamentano la lesione?



Non può di certo essere quello a non subire un *trespass* durante l'esecuzione dei lavori, ossia la mera violazione della proprietà, e ciò in quanto che i debitori avessero o meno la detenzione del fondo, poco importa: l'ingresso nel fondo era strumentale alla demolizione e dunque non può costituire un *trespass*, una violazione della proprietà fatta in maniera illecita, senza titolo.

Ma, la di là di ciò, è altrettanto evidente che la lesione della proprietà in quei termini non è lesione di un interesse costituzionalmente protetto.

Vi è di decisivo questo: che, a bene vedere, la rivendicazione del risarcimento qui presuppone non già la lesione di un interesse ma addirittura la sua soddisfazione: i ricorrenti avevano diritto - e non è stato dimostrato che avessero rinunciato, questo essendo l'accertamento in fatto operato dai giudici di merito - alla demolizione, e dunque non possono assumere tale evento, la demolizione, come lesione risarcibile, coincidendo essa non già con una lesione, per l'appunto, ma esattamente con la soddisfazione del loro interesse, come accertato e tutelato dalla sentenza di demolizione.

Né può prospettarsi un danno non patrimoniale per la mancata sanatoria, posto che anche in tal caso l'interesse allegato - aver privato i ricorrenti della possibilità di sanatoria e di conseguire il bene, sempre che dimostrata - non è interesse la cui lesione possa produrre danno non patrimoniale risarcibile.

Ciò senza tacere del fatto che i giudici di merito hanno chiaramente detto che difetta oltretutto la prova della conseguenza dannosa, e che tale assunto è contestato dai ricorrenti semplicemente dicendo che i giudici hanno trascurato elementi probatori che quella prova avrebbero offerto, ma senza dire perché, ossia quale era la ragione per cui da quegli elementi quella prova sarebbe emersa.

9.- Il nono motivo è svolto per denunciare violazione dell'art. 112 c.p.c. e dunque omessa pronuncia.



Si lamentano i ricorrenti del fatto che non c'è stata pronuncia sul motivo di appello riguardante il rigetto, in primo grado, delle richieste istruttorie.

Il motivo è infondato.

Il rigetto è implicito nel fatto di avere escluso illecità della condotta di demolizione.

Il ricorso va rigettato. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti al pagamento, in favore del controricorrente [REDACTED] delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 8.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, il 9/10/2025.

Il Presidente
ANTONIETTA SCRIMA

