



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FRANCO DE STEFANO	Presidente
PASQUALE GIANNITI	Consigliere-Rel.
MARCO ROSSETTI	Consigliere
AUGUSTO TATANGELO	Consigliere
ANTONELLA PELLECCCHIA	Consigliere

Oggetto:

Danni da lucro cessante
per polveri nocive
provenienti dal fondo
finitimo.

Ud.pu. 20 gennaio 2026

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 10114/2022 R.G. proposto da:

██████████ SRL, nella persona del legale rappresentante in atti
indicato, rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████, presso
l'indirizzo di posta elettronica certificata della quale è domiciliata per
legge;

-ricorrente principale-

contro

██████████ S.P.A. (già ██████████
S.P.A.), nella persona del rappresentante legale in atti indicato,
rappresentata e difesa dagli avvocati ██████████, ██████████
██████████ e ██████████, presso l'indirizzo di posta elettronica
certificata dei quali è domiciliata per legge;

-controricorrente-

-ricorrente incidentale-



avverso la SENTENZA della CORTE d'APPELLO di FIRENZE n. 2023/2021, depositata il 20/10/2021;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/12/2025 dal Consigliere PASQUALE GIANNITI;

udito il Procuratore Generale, nella persona del dott. ALBERTO MICHELE CISTERNA, che ha concluso chiedendo il rigetto del ricorso principale ed il rigetto del ricorso incidentale;

udito il Difensore della società ricorrente, avv. [REDACTED], che ha concluso chiedendo l'accoglimento del ricorso principale ed il rigetto del ricorso incidentale;

udito il Difensore della società ricorrente in via incidentale, avv. [REDACTED] che ha concluso chiedendo l'accoglimento del ricorso incidentale ed il rigetto del ricorso principale.

FATTI DI CAUSA

1. Nel marzo del 2015, la [REDACTED] S.r.l. acquistò un complesso industriale, comprensivo di due fabbricati, sito in [REDACTED] e confinante con lo stabilimento di [REDACTED] [REDACTED] S.p.A., produttore di silicato di sodio e silice amorfa.

La [REDACTED] s.r.l. intendeva concedere in locazione il fondo, ed era stata contattata nell'aprile del 2015 dalla Compagnia Portuale di [REDACTED] interessata alla locazione. Tuttavia, la trattativa non poteva proseguire, poiché l'area risultava ricoperta da uno strato di polvere biancastra, che, secondo le analisi commissionate dalla [REDACTED] S.r.l., proveniva dallo stabilimento [REDACTED] S.p.A., il cui deposito di silicio era collocato all'aperto lungo il confine, separato soltanto da una rete a maglie larghe.

Le analisi di laboratorio accertavano che la sostanza era silice cristallina, in parte con particelle inferiori a 4 µm, quindi respirabile e potenzialmente cancerogena. [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. contestava la situazione a [REDACTED] S.p.A., chiedendo interventi per la sua eliminazione.



A seguito di una serie di scambi di comunicazioni, [REDACTED] S.p.A. provvedeva a sostituire la rete a maglie con pannelli chiusi per separare il deposito di silicio, spostava le polveri utilizzate nelle lavorazioni in un'area diversa e procedeva alla pulizia del fondo di proprietà di [REDACTED] completando le operazioni nel marzo 2016.

2. Con ricorso ex art. 702-bis c.p.c., [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Livorno [REDACTED] S.p.A., per ottenere il risarcimento del danno da lucro cessante per l'impossibilità di locare il fondo.

Si costituiva [REDACTED] S.p.A., contestando la domanda attorea.

Il Tribunale di Livorno, con sentenza n. 1068/2019, accoglieva la domanda e condannava [REDACTED] S.p.A. al pagamento della somma di euro 275.000,00, oltre interessi e spese processuali.

Avverso tale sentenza, proponeva appello [REDACTED] S.p.A., deducendo che: a) le polveri erano innocue e le immissioni tollerabili; b) non vi era prova del nesso causale; c) aveva sempre collaborato; d) il danno era sovrastimato.

La Corte d'appello di Firenze, con sentenza n. 2023/2021, confermava la responsabilità della società appellante, ma, in parziale riforma della sentenza impugnata, riduceva il *quantum*.

3. Avverso tale sentenza la [REDACTED] S.r.l. ha proposto ricorso, articolando tre motivi.

Ha resistito con controricorso [REDACTED] S.p.A., che ha proposto ricorso incidentale, articolando a sua volta tre motivi.

Per l'odierna udienza il Procuratore Generale ha rassegnato conclusioni scritte, con le quali ha chiesto il rigetto del ricorso principale e del ricorso incidentale.

I Difensori di entrambe le parti hanno presentato memoria a sostegno delle rispettive ragioni. L'Avv. [REDACTED], difensore di



██████████ S.p.A., ha allegato atto di rinuncia al mandato (senza pregiudizio per la procura disgiuntiva già conferita con la proposizione del ricorso all'Avv. ██████████ ██████████); la ricorrente incidentale ha allegato altresì il mutamento della ragione sociale in "██████████ S.p.A.", oltre a nominare ulteriore difensore.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. ██████████ ██████████ S.r.l. articola il ricorso in tre motivi. Precisamente:

- con il primo motivo denuncia «violazione e falsa applicazione dell'art. 2051 c.c. (art. 360 n. 3)», nella parte in cui la corte territoriale ha qualificato la responsabilità come extracontrattuale ai sensi dell'art. 2043 c.c., anziché dell'art. 2051 c.c. Osserva che non spettava alla danneggiata provare la colposa inattività della danneggiante. Deduce che l'erronea qualificazione ha determinato la riduzione del *quantum* risarcitorio, limitato al solo periodo di "ritardo nella risposta" di ██████████ alle richieste di ██████████ escludendo i mesi precedenti e quelli successivi fino alla completa rimozione delle cause di danno;

- con il secondo motivo denuncia «omesso esame di un fatto decisivo oggetto di contraddittorio tra le parti (art. 360, n. 5), quale lo spostamento in data 18.03.2016 del deposito di silicio al chiuso», nella parte in cui la corte territoriale ha omesso di esaminare un fatto decisivo, non considerando che lo spostamento del deposito di silicio al chiuso sarebbe avvenuto in data 18 marzo 2016. Osserva che da tale data ██████████ ha eliminato la causa del danno, sicché la corte di merito avrebbe dovuto riconoscere il danno sino a quel momento;

- con il terzo motivo denuncia «violazione e falsa applicazione degli artt. 1223, 2056 e 2697 c.c. (art. 360, n. 3)», nella parte in cui la corte territoriale non ha ritenuto provata la produzione del danno sin dal maggio 2015, escludendone la risarcibilità. Deduce che aveva contestato la presenza delle polveri mediante raccomandata nell'aprile



2015, circostanza che dimostrerebbe come l'impossibilità di locare l'immobile fosse sussistente e provata a partire da tale data.

2. La società controricorrente articola in sede di ricorso incidentale tre motivi. Precisamente:

- con il primo motivo denuncia «violazione e falsa applicazione degli artt. 844, 2043 e 2697 c.c., rilevante ex art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.; per omessa pronuncia (ovvero implicito rigetto dell'eccezione) ex art. 360, primo comma, n. 4 c.p.c. in relazione all'art. 112 c.p.c.; per violazione dell'art. 115 c.p.c., rilevante ex art. 360, primo comma, n. 4 c.p.c. e per assenza di motivazione ex art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c.», nella parte in cui la corte territoriale ha percepito i documenti prodotti desumendone la sussistenza di un pericolo per la salute umana e qualificando la condotta come illecita. Deduce che l'inalazione di sporadici granelli di sabbia non integra un pericolo per la salute. Inoltre, lamenta che la Corte territoriale non ha rilevato la contestazione delle analisi di laboratorio svolte dalla [REDACTED] s.r.l.

- con il secondo motivo, che articola in via condizionata all'accoglimento del ricorso principale, denuncia «omesso esame del fatto riferito dello spostamento del deposito sabbioso con negazione immotivata della prova costituenda», nella parte in cui la corte territoriale ha omesso di motivare le ragioni per cui ha ritenuto che lo spostamento del deposito di silicio si sia verificato nel marzo 2016. Deduce di aver fornito prova che lo spostamento si sia verificato in data diversa, ossia nel gennaio del 2016;

- con il terzo motivo, che pure articola in via condizionata all'accoglimento del ricorso principale, denuncia «disapplicazione degli artt. 1223 e 2041 c.c. error in procedendo per errata percezione del contenuto dei docc. Avv. 3 e 33», nella parte in cui la corte territoriale non ha ritenuto fondato, ai fini della riduzione del *quantum* risarcitorio, che la mancata locazione nell'aprile 2015 avrebbe comportato un



arricchimento per [REDACTED] s.r.l., atteso che tale circostanza le ha consentito di locare il fondo, nell'agosto 2016, a condizioni più vantaggiose con altro conduttore.

3. L'ordine logico delle questioni esige la disamina prioritaria del motivo uno del ricorso principale e del motivo uno di quello incidentale.

3.1. Al riguardo occorre premettere che, in tema di rapporto tra gli artt. 844, 2043 e 2051 c.c., la giurisprudenza di questa Corte, e in particolare la sentenza n. 23245/2016, ha tracciato una netta distinzione tra l'azione reale ex art. 844 c.c. e l'azione risarcitoria personale ex art. 2043 o 2051 c.c. La prima: ha natura inibitoria; mira a far cessare le immissioni che superano la normale tollerabilità; è un'azione a tutela della proprietà, che prescinde dalla colpa, e si rivolge contro il proprietario del fondo finitimo. L'azione risarcitoria personale (art. 2043 o 2051 c.c.) può essere proposta cumulativamente all'azione reale per ottenere il ristoro del pregiudizio patrimoniale o biologico già sofferto. In estrema sintesi, la tutela della salute e della proprietà contro immissioni industriali può attivare azioni cumulabili ma distinte: l'azione reale ex art. 844 c.c. mira all'inibitoria per il futuro, mentre l'azione risarcitoria per il passato può essere inquadrata tanto nell'art. 2043 c.c. quanto nell'art. 2051 c.c. (custodia).

Nel caso di specie, dal giudizio di merito è risultato che la dinamica del danno lamentato (mancato guadagno da perdita di locazione) e lo sviluppo del contraddittorio si sono incentrati (non sulla "res" in sé, ma) sul contegno omissivo e sul ritardo colposo di [REDACTED] nel rispondere alle sollecitazioni di bonifica. In questo contesto, il fulcro dell'illecito è stato correttamente individuato dalla corte territoriale (non nella mera presenza statica delle polveri, ma) nella condotta negligente (consistente nel non aver tempestivamente rimosso l'interferenza che impediva il pieno godimento del fondo finitimo). Lo spostamento del deposito è stato l'unico fatto che ha rimosso la fonte dello spolverio, rendendo l'area finalmente locabile.



Al riguardo occorre precisare che il limite della "normale tollerabilità", previsto dall'art. 844 c.c., non opera come scriminante per il danno patrimoniale già verificatosi se la condotta omissiva del vicino ha compresso il diritto di godimento. In altri termini, anche se le immissioni fossero state "tollerabili" per la salute, restano "illecite" se impediscono la locazione del fondo finitimo a causa della loro persistenza materiale.

3.2. Non fondato è il primo motivo del ricorso principale, che concerne la qualificazione della responsabilità per danni derivanti da prodotti derivanti dal ciclo produttivo dell'impianto operante su fondo finitimo (polveri di silice), essendo pacifico che non è stata in concreto esperita azione per quelle che potevano definirsi anche immissioni industriali.

Occorre premettere che è incontestata la situazione di fatto da cui è scaturito il preteso danno da mancato guadagno. In particolare, è stato accertato che: le polveri provenivano dalle lavorazioni [REDACTED] e si erano depositate sul fondo della [REDACTED] fino allo spostamento del deposito in locali chiusi; la Compagnia Portuale di [REDACTED] aveva condizionato la stipula della locazione alla "ripulitura" generica del sito dalle polveri, indipendentemente dalla loro dimensione microscopica o dal coefficiente di cancerogenicità. Dunque, il nesso causale è risultato provato: la presenza della polvere aveva provato un "effetto dissuasivo" concreto che ha reso il fondo non locabile sino alla completa bonifica e alla rimozione della fonte dell'immissione. La corte territoriale ha inoltre rilevato che la [REDACTED] non ha fornito la prova della "inattività e dell'ingiustificato lassismo nella condotta di [REDACTED] S.p.A. nel dare corso ai sopralluoghi o alle attività di bonifica".

Orbene, tale circostanza assume rilievo sotto il profilo della sussistenza del nesso di causalità, ancor prima che sotto il profilo della dell'elemento soggettivo integrante l'asserita colpa di [REDACTED]



Collocandosi per l'appunto in una prospettiva causale, la corte di merito ha correttamente ritenuto che fosse onere della [REDACTED] provare che, a fronte della propria diffida, [REDACTED] non avesse tempestivamente provveduto a porre in essere la condotta richiesta dalla danneggiata e così rimuovere ciò che la [REDACTED] aveva indicato come causa produttiva dell'evento dannoso.

Infatti, non si può ricondurre la fattispecie alla responsabilità del custode: premesso che non è stata esperita azione ai sensi dell'art. 844 c.p.c., il produttore non può considerarsi custode dei prodotti - poco importa se di scarto oppure no - del ciclo di lavorazione dei beni oggetto della sua attività imprenditoriale, né, quindi, di quelli quando si disperdano nell'ambiente o sul fondo del vicino. A prescindere dalla configurabilità di un'autentica signoria di fatto sulla cosa, cioè sulla polvere proveniente dall'attività di lavorazione, signoria tale da consentire il controllo e che solo potrebbe porsi a fondamento del riconoscimento della responsabilità per custodia, il danno - consistito nella riduzione del fondo finitimo in condizioni tali da non poter essere locato - è causato non già dalla cosa in quanto tale e cioè per la sua fisica struttura, ma dalla cosa in quanto oggetto o prodotto di una attività imprenditoriale prospettata - non già come pericolosa, ai fini dell'art. 2050 c.c., non essendo mai stato invocato tale titolo di responsabilità - come colposa e dannosa, attività consistente nell'omessa adozione di quanto necessario ad impedire la dispersione della cosa stessa sul fondo finitimo.

Ne consegue che il motivo deve essere respinto.

3.3. Una volta ricondotta la fattispecie alla generale responsabilità per danno aquiliano di cui all'art. 2043 c.c., occorre valutare se il danno prospettato, consistente appunto nella riduzione del fondo finitimo in condizioni tali da non poter essere locato, possa definirsi ingiusto: e, a tal fine, occorre esaminare il primo motivo del ricorso incidentale.



Tale motivo, con cui [REDACTED] lamenta un errore di percezione della corte territoriale circa la pericolosità per la salute della silice migrata sul fondo [REDACTED] è inammissibile, prima che infondato.

L'inammissibilità consegue al fatto che la doglianza, al di là del vizio formalmente evocato, si risolve sostanzialmente nella richiesta di riesame del materiale probatorio di natura tecnica, riesame precluso in sede di legittimità, laddove la motivazione del giudice di merito risulti coerente e non affetta - come, appunto, non è nella specie - dai soli gravissimi vizi logici e giuridici rilevanti dopo la modifica del n. 5 dell'art. 360 c.p.c.

Il motivo, quand'anche fosse ammissibile, sarebbe infondato, in quanto, indipendentemente dal superamento di specifiche soglie di tossicità per l'uomo all'aria aperta, la massiccia presenza di "polveri biancastre" di origine industriale sul fondo ha costituito un dato oggettivo, che, in relazione alle caratteristiche della fattispecie e con valutazione in fatto, insindacabile nella presente sede, è stato ritenuto idoneo a determinare un "effetto dissuasivo", ragionevole e non pretestuoso, sulla potenziale locataria Compagnia Portuale di [REDACTED] impedendo la locazione del bene, che appariva, evidentemente, in condizioni di sospetta non salubrità o praticabilità.

Tanto comporta che il danno prospettato dall'attrice sia ingiusto e che di esso debba rispondere, a titolo di colpa aquiliana, il soggetto che, con la sua colposa condotta omissiva, abbia ridotto il fondo della parte danneggiata in condizioni tali da non potere essere locato.

3.4. In definitiva i motivi sono decisi sulla base del seguente principio di diritto:

<<In tema di danni derivanti dalla diffusione di residui industriali (polveri di silice) su fondi confinanti, la responsabilità del produttore va inquadrata nell'alveo dell'art. 2043 c.c. laddove il pregiudizio consista nel mancato guadagno derivante dall'impossibilità di locare l'immobile a causa dell'effetto dissuasivo prodotto dalla presenza materiale dei



residui. In tale fattispecie, l'ingiustizia del danno e la colpa omissiva del danneggiante sussistono indipendentemente dal superamento di soglie scientifiche di tossicità o nocività per la salute, essendo sufficiente che la presenza dei materiali sul fondo finitimo alteri oggettivamente lo stato dei luoghi rendendoli non commerciabili o non fruibili secondo le normali condizioni di mercato. Ne consegue che l'obbligo risarcitorio permane per tutto il tempo in cui il responsabile ometta di rimuovere non solo i residui già depositati, ma anche la fonte stessa della dispersione (nella specie, mediante spostamento del deposito al chiuso), dovendosi identificare in tale momento la cessazione della condotta lesiva e del relativo nesso causale>>.

4. Può ora esaminarsi del ricorso principale il secondo motivo, relativo allo spostamento del deposito al chiuso: il quale è fondato.

Risulta, invero, inspiegabile la limitazione del risarcimento al novembre 2015 operata dalla Corte d'appello. Poiché, ricostruita la situazione potenzialmente impeditiva della locazione come sopra, l'effetto dissuasivo sulla locazione è cessato solo con la rimozione della fonte dell'inquinamento (spostamento del deposito al chiuso), il danno da mancato guadagno va riferito temporalmente fino a tale data.

La corte territoriale ha omissis l'esame di questo fatto decisivo, ignorando che la bonifica superficiale non era sufficiente a ripristinare la locabilità del bene finché persisteva il rischio di nuove migrazioni polverose dal deposito aperto, vale a dire finché non fossero rimosse le condizioni già riscontrate in grado di dar luogo alla situazione di fatto sul fondo finitimo, idonea a impedirne la locazione.

Occorre aggiungere che tale profilo era stato già dedotto nel ricorso introduttivo di primo grado (pag. 4) e nelle fasi di merito.

5. Fondato è anche il terzo motivo del ricorso principale (che concerne la decorrenza del danno - maggio 2015).

Dal giudizio di merito è risultato che, sulla base dei documenti prodotti (raccomandate di aprile 2015 e manifestazioni di interesse



della Compagnia Portuale), l'impedimento alla locazione era attuale e concreto già da maggio 2015.

La consapevolezza dello stato dei luoghi al momento dell'acquisto non elide il danno se il venditore/acquirente contesta immediatamente la causa dell'illecito e, a maggior ragione, ove esiga la rimozione di una situazione che comprime il diritto di godimento: l'ingiustizia della situazione in atto e del danno arrecato non è elisa da quella consapevolezza.

In definitiva, una volta accertata la derivazione delle polveri dal deposito [REDACTED] e la loro idoneità oggettiva a rendere non locabile il fondo, il danno da mancato guadagno risulta integrato già a partire da maggio 2015, quando la Compagnia Portuale aveva condizionato la stipula alla previa ripulitura dell'area, e la ricorrente aveva contestato a [REDACTED] la presenza delle polveri provenienti dal suo stabilimento ed è perdurato sino alla rimozione della causa, coincidente con il completamento dello spostamento del deposito il 18 marzo 2016.

6. Il ricorso incidentale è assorbito nel resto.

6.1. Il secondo motivo del ricorso incidentale - volto a retrodatare la cessazione del danno al gennaio 2016 (data dell'asserito spostamento del deposito sabbioso) rispetto al marzo 2016 accertato in sentenza - resta assorbito per effetto dell'accoglimento del secondo motivo del ricorso principale.

6.2. Il terzo motivo resta anch'esso assorbito.

Del resto, la censura mirerebbe surrettiziamente a ottenere una nuova valutazione di merito circa la congruità del canone e la convenienza economica comparativa tra diversi negozi giuridici, accertamento che è precluso in sede di legittimità se la motivazione del giudice territoriale risulta logicamente coerente. Tanto si verifica nel caso di specie, nel quale la corte territoriale ha analiticamente esaminato la questione, rilevando che il canone più elevato, percepito a partire dall'agosto 2016, non costituiva un "lucro" derivante dal



medesimo fatto illecito, bensì il corrispettivo per la concessione in godimento di un'area di dimensioni quasi doppie (mq 47.114 a fronte dei mq 24.190 originariamente oggetto della trattativa con la Compagnia Portuale).

D'altronde, il motivo sarebbe comunque infondato, in quanto l'istituto della *compensatio lucri cum damno* postula che il vantaggio e il danno derivino immediatamente e direttamente dal medesimo fatto illecito. Nel caso di specie, invece, il danno da mancato guadagno è dipeso dall'insalubrità del fondo che ne ha impedito la locazione tempestiva; mentre il guadagno successivo è dipeso da una diversa e autonoma operazione negoziale riguardante un compendio immobiliare differente per estensione e caratteristiche. In definitiva, non sussiste l'unicità della fonte causale necessaria per l'applicazione del principio dell'integralità del risarcimento, né è ravvisabile un ingiustificato arricchimento del danneggiato, atteso che la successiva locazione non è stata agevolata dall'illecito, ma semplicemente resa possibile dalla sua tardiva cessazione. La statuizione della corte territoriale, che ha escluso la compensazione valorizzando la diversa estensione del bene locato, appare dunque giuridicamente corretta e immune dai vizi denunciati.

7. In conclusione, la sentenza impugnata va cassata in relazione alle censure accolte del ricorso principale, mentre il ricorso incidentale va dichiarato inammissibile quanto al primo motivo, assorbiti gli altri; va disposto il rinvio alla medesima corte territoriale, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte accoglie il secondo ed il terzo motivo del ricorso principale e dichiara inammissibile il primo motivo del ricorso incidentale; rigetta il primo motivo del ricorso principale e dichiara assorbiti gli altri del ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese



del presente giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 20 gennaio 2026, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Consigliere estensore

Pasquale Gianniti

Il Presidente

Franco De Stefano

