



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

CUSTODIA BENI
DEMANIALI

FRANCO DE STEFANO	Presidente
PASQUALE GIANNITI	Consigliere
AUGUSTO TATANGELO	Consigliere
ALBERTO CRIVELLI	Consigliere Rel.
VITTORIA AMIRANTE	Consigliere

PU. 29/1/2026

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 3228/2023 R.G. proposto da:

[redacted] in proprio e quale successore (siccome già socio accomandatario amministratore e liquidatore) della cessata [redacted]
di [redacted] & C. S.A.S, con Avv. [redacted] e [redacted];

- ricorrente -

contro

[redacted] con Avv. [redacted] e [redacted]

- controricorrente -

e contro

[redacted]

- intimato -

avverso la sentenza n° 722/22, resa dalla Corte d'appello di Catanzaro e pubblicata il 30 giugno 2022, non notificata;
udita la relazione della causa svolta alla pubblica udienza del ventinove gennaio 2026 dal consigliere Alberto Crivelli;



udito il Sostituto Procuratore generale Alberto Michele Cisterna, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito il difensore del ricorrente, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

uditi i difensori del controricorrente, che hanno concluso per il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. [REDACTED] convenne innanzi al Tribunale di Catanzaro la Società [REDACTED] di [REDACTED] & C. Sas e [REDACTED] in proprio quale socio accomandatario della citata società, nonché [REDACTED] per ivi sentirli condannare al risarcimento del danno alla persona reclamato in dipendenza di infortunio occorsogli il 2 luglio 2011, «presso lo stabilimento balneare, denominato "[REDACTED]" situato sulla Via [REDACTED]» in occasione dello svolgimento di una partita di «"calcio saponato" all'interno della struttura gonfiabile installata sulla spiaggia attigua e gestita dai responsabili del citato lido balneare. Il titolo di responsabilità, «per come prospettato dall'attore», era «riconducibile nell'ambito dell'art. 2051 c.c.».

L'odierno ricorrente si difendeva rilevando che lo stabilimento all'epoca dei fatti era già gestito dallo [REDACTED] in attuazione anticipata di un contratto di cessione di esercizio, e del resto la struttura gonfiabile, in cui l'attore aveva scelto autonomamente di giocare pur senza casco protettivo e non avendo l'età prevista (inferiore ai dodici anni), era stata acquistata dallo [REDACTED]

Il Tribunale accoglieva la domanda del [REDACTED] anzitutto osservando che l'infortunio si poneva in relazione di derivazione causale con «la struttura di gioco», senza che fosse configurabile né caso fortuito imputabile all'attore (per accettazione da parte sua del rischio di gioco), né comunque concorso di colpa del medesimo, e che dallo stesso infortunio erano derivati danni alla persona liquidati in € 753.847,00.



Di tali danni dovevano rispondere tutti i convenuti, i quanto ciascuno ritenuto «custode della cosa», perché – continua il primo giudice - «pur avendo all'epoca dei fatti la gestione del lido e di tutto ciò che in esso si trovava installato il convenuto contumace [REDACTED] anche la società [REDACTED] ed il suo legale rappresentante sono chiamati a rispondere ai sensi dell'art. 2051 c.c. in qualità di proprietari», tra l'altro nell'incertezza della precisa traslazione del possesso al promittente acquirente, e risultando che anche successivamente alla scrittura di cessione dell'esercizio il [REDACTED] veniva ancora individuato come titolare del lido.

La Corte d'appello, adita in sede di gravame dall'odierno ricorrente, accertava che il gonfiabile era stato acquistato ed installato dallo [REDACTED] e che lo stesso fin dal settembre 2009 era nel possesso dello stabilimento balneare. Tuttavia, la stessa, sulla scorta del permanere in capo al [REDACTED] della qualità di concessionario dell'area demaniale in cui si era verificato il sinistro e del fatto che lo stesso aveva continuato ad espletare le formalità tecnico-amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività, ne inferiva la qualità di custode.

Il [REDACTED] propone così ricorso in cassazione affidato a sei motivi, mentre il [REDACTED] resiste con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

Il Sostituto procuratore generale ha depositato requisitoria scritta.

La causa è stata infine trattata all'udienza pubblica in epigrafe.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo mezzo si deduce "violazione dell'art. 2051 c.c. e dei principi elaborati in giurisprudenza in tema individuazione del custode della cosa fonte di danno in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.", denunciando l'illegittima sussunzione della vicenda occorsa nel perimetro applicativo dell'art. 2051 c.c. Esso, dunque, consiste nella deduzione di



una erronea ricognizione da parte della sentenza impugnata della fattispecie astratta.

Il motivo si fonda, in particolare, sulla circostanza della proprietà del gonfiabile in capo allo [REDACTED] e sulla scissione tra la titolarità della struttura balneare da quella della struttura gonfiabile in cui il danno si era verificato.

1.1. Il motivo è infondato.

La pronuncia d'appello si fonda, come riferito nella parte in fatto, sulla circostanza per cui era risultato provato che, quantunque lo [REDACTED] avesse ricevuto il possesso dello stabilimento balneare in base ad una clausola della scrittura privata, quest'ultima risultava tuttavia ancora nel 2011, epoca dei fatti, in concessione demaniale al [REDACTED] il quale curava anche gli aspetti amministrativi necessari a consentire lo svolgimento su quell'area dell'attività balneare.

Orbene, il soggetto concessionario di area demaniale è sicuramente custode del bene in concessione nonché dei manufatti collocati al suo interno ed a suo servizio, almeno finché tale sua qualità permane ed ove non provi che, in concreto, nessuna signoria anche solo di fatto potesse esercitare sul bene stesso.

In effetti, in generale, può osservarsi come in tal senso deponga inequivocabilmente (con riguardo alle concessioni inerenti al demanio marittimo) l'art. 34 reg. nav., a mente del quale in esito al provvedimento di concessione il titolare della stessa viene immesso nel possesso del bene concesso, e la consegna risulta dal relativo processo verbale; analogamente la stessa norma si applica per la riconsegna da parte del concessionario alla cessazione della concessione.

Inoltre, come infatti ricordato dalla Corte territoriale, la giurisprudenza di questa Corte ha già stabilito che il concessionario è titolare di un diritto di proprietà superficiaria sulle opere presenti all'interno dell'area in concessione (Cass. n. 362/16; Cass. n. 3761/14).



Il titolare della concessione quindi, fin quando non abbia interamente trasferito o cessato la sua qualità, conserva i doveri di vigilanza e custodia che gli sono propri, e deve rispondere nei confronti dei terzi danneggiati da sinistri verificatisi all'interno del bene in concessione (Cass. n. 21221/16).

Risulta nella specie poi pacifico che la struttura gonfiabile era al servizio esclusivo dell'esercizio balneare e poggiata sulla "spiaggia in pietrisco" (cfr. sentenza di primo grado), quindi in area demaniale nella disponibilità del concessionario.

Alla stregua di quanto precede, risulta così accertato in fatto che il [REDACTED] era all'epoca del fatto titolare della concessione e dunque - per quanto s'è riferito - custode dell'area e dei manufatti sulla stessa insistenti e che la struttura era collocata all'interno dell'esercizio balneare ed al servizio dello stesso. Alla stregua di ciò non può operarsi alcuna scissione tra gli obblighi di custodia in capo al lido rispetto alla struttura ivi insistente e l'osservazione secondo cui la struttura gonfiabile era stata acquistata dallo [REDACTED] risulta indifferente ai fini dell'affermazione della responsabilità del custode-concessionario.

2. Col secondo motivo si deduce "Violazione art. 2729 c.c. Violazione dei canoni legali di inferenza presuntiva nel giudizio in fatto secondo cui anche in epoca successiva alla stipulazione del contratto preliminare di cessione di esercizio di data 20 settembre 2009, la [REDACTED] Sas avesse continuato a detenere e gestire lo stabilimento balneare, così da detenerlo e gestirlo, insieme con lo [REDACTED] anche all'epoca del sinistro per cui è causa (2 luglio 2011), e nel giudizio ulteriore (sottinteso) giusta il quale, alla ripetuta data del sinistro, la [REDACTED] Sas avesse la co-detenzione, con lo [REDACTED] del gonfiabile fonte del danno, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c."

Il ricorrente censura la decisione nella parte in cui la stessa conclude nel senso di una permanente (co)detenzione dell'area in capo alla società



(finché non cessata) ed al [REDACTED] (anche successivamente la cessazione) anche dopo la scrittura di cessione del settembre 2009.

In particolare, si sostiene che il ragionamento presuntivo posto a fondamento di tale conclusione sarebbe viziato, in quanto sviluppato e concluso in violazione dell'art. 2729 cod. civ.

2.1. Il motivo è inammissibile.

Invero, gli elementi presi in considerazione dalla Corte distrettuale per affermare che ancora nel 2011 lo stabilimento era quantomeno nella co-detenzione del [REDACTED] si fondano sulla denuncia di riavvio attività della stagione estiva 2011 e sul provvedimento ASP di diffida in esito a ispezione igienico-sanitaria effettuata il 30 luglio 2010, emesso nei confronti del titolare [REDACTED]. In particolare nel provvedimento si legge "il titolare rispetto a quanto già autorizzato con DIA ha modificato la disposizione degli ambienti (servizi igienici), pertanto deve aggiornare lo stato dei luoghi di lavoro, inoltrando a questa U.O. DIA di modifica significativa (allegato 2 al D.G.R. 353/97). Inoltre, all'atto della verifica, le pareti in legno della zona bar non erano ancora completate". Infine nella sentenza viene valorizzata la perizia stragiudiziale del 16 giugno 2011, svolta su incarico del [REDACTED] per accertare la stabilità statica dello stabilimento.

A tali dati - cui peraltro va aggiunto quello fondamentale e neppure esaminato dal motivo, ma premesso dalla Corte territoriale, in virtù del quale è pacifico che il [REDACTED] rimaneva, come già qui ricordato, titolare della concessione demaniale - sulla scorta dei quali la Corte ricostruisce lo svolgimento di attività volte ad assicurare la continuità dell'esercizio balneare e dunque anche per tal verso la prosecuzione della qualifica di custode in capo al [REDACTED] la parte ricorrente contrappone però una propria valutazione fattuale, di non precisione, concordanza e gravità, e pertanto non sotto il "particolare profilo logico (interno ad una certa disciplina) entro il quale essa si collochi" (Cass. n. 1785/18),



contrapponendo piuttosto altri elementi che egli ritiene portare alla presunzione opposta, e peraltro leggendo gli elementi suesposti, valorizzati dalla Corte territoriale, alla luce della propria visione, quella secondo cui il danno era da connettersi ad un bene avulso dall'area, cioè la struttura gonfiabile acquistata dallo [REDACTED] la cui relazione con l'area invece è stata già ricostruita a proposito del motivo precedente, sia in quanto riservata all'esercizio balneare, sia in quanto di essa facente parte.

Certamente, poi, i suddetti dati considerati dalla Corte territoriale e l'incertezza rilevata dalla stessa relativamente alla data di immissione in possesso dello [REDACTED] - osservato a tale ultimo proposito che il dato testuale della scrittura contiene un'evidente omissione (art. 4 del contratto intercorrente tra l'accomandita e lo [REDACTED] "Possesso e Detenzione": "La parte promissaria acquirente è già in possesso materiale dell'esercizio in oggetto fin dal ... e conseguirà il possesso legale di quanto in oggetto alla data della stipula del definitivo contratto di compravendita"), pacifica essendo la permanenza della posizione di concessionario dell'area - potevano al più essere compatibili con una situazione, come sopra detto, di co-detenzione. Ma questo non ha incidenza nei confronti del danneggiato, non implicando, invero, tale situazione di co-detenzione la cessazione della normale signoria di fatto sul bene connessa alla qualità di titolare del diritto reale sul medesimo e fondamento della responsabilità ai sensi dell'art. 2051 cod. civ.

Invero, questa Corte (Cass. n. 11152/23) ha statuito, in proposito, che la responsabilità ex art. 2051 cod. civ. ha natura oggettiva - in quanto si fonda unicamente sulla dimostrazione del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno, non già su una presunzione di colpa del custode - e può essere esclusa o dalla prova del caso fortuito (che appartiene alla categoria dei fatti giuridici), senza intermediazione di alcun elemento soggettivo, oppure dalla dimostrazione della rilevanza causale, esclusiva o



concorrente, alla produzione del danno delle condotte del danneggiato o di un terzo (rientranti nella categoria dei fatti umani), caratterizzate, rispettivamente, la prima dalla colpa ex art. 1227 c.c. (bastando la colpa del lesa: Cass. n. 21675/2023; Cass. n. 2376/24; Cass. n. 21065/24) o, indefettibilmente, la seconda dalle oggettive imprevedibilità e non prevenibilità rispetto all'evento pregiudizievole, circostanze che certo non ricorrono né risultano dedotte nella specie.

A ciò deve aggiungersi che la valutazione del giudice del merito sulla rilevanza causale della condotta del lesa costituisce un tipico apprezzamento in fatto, come tale incensurabile in sede di legittimità, ove scevro - come nella specie - da quei soli vizi logici o giuridici ancora rilevanti ai fini del n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ. (tra cui l'apparenza della motivazione per manifesta fallacia o falsità delle premesse od intrinseca incongruità o inconciliabile contraddittorietà degli argomenti: Cass. n. 16502/17).

In conclusione, anche se la struttura gonfiabile venne acquistata dallo [REDACTED] essendo essa permanentemente inserita all'interno dell'area di cui era ancora concessionario il [REDACTED] (ed anzi funzionalizzata, quale accessorio ricreativo ulteriore, all'attività economica ivi sviluppata), ed essendo quest'ultimo in una situazione quanto meno di concreta co-detenzione dell'area stessa e dei relativi manufatti, come dimostrato dagli elementi indicati dalla Corte territoriale e sopra richiamati, egli era contitolare della signoria di fatto sul bene e, in quanto tale, abilitato e tenuto a porre in essere tutte le cautele necessarie ad evitare il danno, nella sua permanente qualità di custode.

In definitiva deve affermarsi il seguente principio di diritto:

"Il titolare di una concessione demaniale deve considerarsi custode, alla stregua del disposto di cui all'art. 2051 cod. civ., dell'area medesima e dei manufatti sulla stessa insistenti ed al servizio dell'attività ivi eventualmente svolta, dal momento che la riceve in consegna fino a



quando non abbia cessato tale qualità. In particolare, l'effettuazione da parte del concessionario di atti volti a facilitare o consentire la prosecuzione dell'esercizio balneare ivi presenti, esclude che il titolare della concessione perda la qualità di custode anche in caso di cessione a terzi dell'esercizio suddetto, ove gli atti siano posti in essere in epoca successiva a quella della cessione".

3. Col terzo motivo si deduce "omesso esame di fatto decisivo che ha costituito oggetto di discussione tra le parti con riguardo al tema dell'accettazione del rischio (e interruzione del nesso causale) da parte del danneggiato G. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c."

Con tale mezzo ci si duole del fatto che, ad escludere una responsabilità esclusiva o quantomeno concorrente della vittima sia stato trascurato l'elemento costituito dalle dichiarazioni della stessa, secondo cui egli avesse "notato subito la particolare durezza del pavimento di gioco" che gli "si presentava con uno strato di acqua e sapone, ma, ... estremamente rigido" e malgrado fosse senza casco.

3.1. Il motivo è inammissibile.

Sul punto la Corte territoriale espressamente motiva circa la mancata presenza del casco, e dunque sotto tal profilo il motivo non coglie il segno. Essa poi ritiene che alla parte danneggiata non possa addebitarsi un rischio elettivo per l'assenza della dovuta informativa, e tali osservazioni vengono sviluppate con riferimento al fatto che il gioco sarebbe stato riservato a bambini da tre a dodici anni ed ai giocatori non era stato dato il casco protettivo.

Osservazioni che, invece, prescindono dalle dichiarazioni del danneggiato sopra riportate, che appunto davano atto della consapevolezza da parte dello stesso circa la durezza del suolo (ed in effetti in primo grado, come già visto, venne accertato che la struttura consisteva in un telone - non antitrauma - disteso sopra uno strato di pietrisco).



Tuttavia, tali dichiarazioni non vennero valorizzate neppure in primo grado, la cui decisione sul punto è conforme a quella d'appello (cfr. il relativo punto del controricorso; pag. 5 della sentenza impugnata; implicitamente il richiamo nel motivo di ricorso della censura operata in sede di atto d'appello, testo della sentenza di primo grado).

Orbene, in virtù del disposto di cui all'art. 348-ter, quinto comma, cod. proc. civ., *pro tempore* applicabile, la proposizione a fondamento del ricorso del profilo disciplinato dall'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ., non è ammissibile in caso di doppia conformità delle pronunce di merito, sul presupposto che l'omissione dell'esame di un fatto ritenuto decisivo e appartenente al nucleo essenziale della *quaestio facti* controversa e risultante da prove acquisite, ma obliterato dai giudici di merito di entrambi i gradi di giudizio, non può essere sottoposta allo scrutinio di legittimità (sulla base dell'antico brocardo per cui *in ore duorum stat omne verbum*).

Può peraltro aggiungersi che il motivo neppure sviluppa la ragione per la quale la semplice consapevolezza delle condizioni del terreno sottostante avrebbe dovuto idoneamente somministrare al fruitore occasionale ed estemporaneo della struttura ludica la chiara rappresentazione - a tacer del fatto che questa, del resto, potrebbe dirsi obiettivamente di ardua configurabilità in astratto - dei rischi di gravissime lesioni, quali quelle poi in concreto riportate dall'utente, specie se si considera che pacificamente i giocatori vennero ammessi al gioco dai gestori nella (di essi gestori) piena consapevolezza sia del divieto per gli ultradodicesenni, sia della non somministrazione dei caschi, sia dell'assenza delle istruzioni e del regolamento.

4. Il quarto motivo, inerente alla domanda gradata di accertamento del concorso di colpa, denuncia l'omessa pronuncia sul punto, ma lo stesso è palesemente infondato, dal momento che, avendo la Corte territoriale concluso per l'assenza di qualsiasi rimprovero in capo al danneggiato,



come emerge dalle osservazioni che si sono fatte a proposito del motivo precedente, ha implicitamente ma inequivocabilmente deciso in senso negativo il proposto motivo che propugnava l'individuazione in capo al [REDACTED] di un concorso di responsabilità.

5. Il quinto motivo è anch'esso inerente alla domanda gradata di concorso di colpa, sotto il profilo della quantificazione del danno conseguente all'accertamento del concorso di colpa, motivo spiegato espressamente in via gradata o alternativa rispetto al precedente. Tale motivo però, alla luce di quanto già osservato rispetto al precedente, non può che seguirne la sorte.

6. Il sesto motivo, infine, inerente sempre alla quantificazione del danno in caso di concorso di colpa, proposto in via ulteriormente alternativa rispetto al precedente, sotto il profilo dell'omessa motivazione sul punto, risulta a sua volta infondato, perché la Corte territoriale ha escluso qualsiasi profilo di responsabilità in capo al [REDACTED] e, pertanto, non era tenuta ad ulteriormente motivare in relazione al rigetto della sua responsabilità concorrente, che conseguiva a quanto motivato.

5. In definitiva il ricorso dev'essere respinto, con aggravio di spese in capo al ricorrente soccombente.

Sussistono in capo al ricorrente i presupposti processuali per dichiarare l'obbligo di versare al competente ufficio di merito un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Infine, per la natura della *causa petendi*, va di ufficio disposta l'omissione, in caso di diffusione del presente provvedimento, delle generalità e degli altri dati identificativi del controricorrente, ai sensi dell'art. 52 d.lgs. 196 del 2003.

P. Q. M.

La Corte respinge il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese che liquida in € 8.000,00, oltre rimborso forfettario nella misura del 15 %, i.v.a. e c.p.a. se dovute, ed oltre ad esborsi per € 200,00.



Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per l'obbligo, in capo al ricorrente, di versare al competente ufficio di merito un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Dispone che, ai sensi dell'art. 52 d.lgs. 196 del 2003, in caso di diffusione del presente provvedimento siano omessi generalità ed altri dati identificativi del controricorrente.

Così deciso in Roma, il 29 gennaio 2026

Il consigliere est.
(Alberto Crivelli)

Il Presidente
(Franco De Stefano)

