



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

ANTONIETTA SCRIMA	Presidente
CHIARA GRAZIOSI	Consigliere - Rel.
PASQUALINA ANNA PIERA CONDELLO	Consigliere
GIUSEPPE CRICENTI	Consigliere
CARMELO CARLO ROSSELLO	Consigliere

RESPONSABILITA'  
CIVILE GENERALE

Ud. 06/10/2023 PU

Cron.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso n. 31809/2020 R.G. proposto da:

Franco, rappresentato e difeso dagli avvocati

;

- ricorrente -

contro

Itas - Istituto Trentino Alto Adige per Assicurazioni – Società Mutua di Assicurazioni,  
rappresentata e difesa dall'avvocato

- controricorrente -

nonchè contro



Ubi Leasing S.p.A., rappresentata e difesa dagli avvocati

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1304/2020 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 19 maggio 2020;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 6 ottobre 2023 dal Consigliere CHIARA GRAZIOSI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale DE MATTEIS STANISLAO che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

### **FATTI DI CAUSA**

1. Per quanto qui interessa, nel 2012 Franco conveniva davanti al Tribunale di Venezia UBI Leasing S.p.A., Proposte Immobiliari S.r.l., Ivano Sfriso e Natalia Morassutti perché fossero condannati, ai sensi degli articoli 2051 e 2053 c.c., a risarcire i danni che gli sarebbero derivati dalla distruzione di un suo capannone avvenuta l'11 febbraio 2011 per un incendio insorto in un confinante immobile di UBI Leasing assegnato in locazione finanziaria a Proposte Immobiliari, di cui amministratrice era la Morassutti, e di fatto lasciato nella disponibilità del di lei marito Ivano Sfriso.

I convenuti si costituivano, resistendo; UBI Leasing e Proposte Immobiliari ottenevano l'autorizzazione a chiamare in causa la compagnia assicuratrice Rsa-Sun Insurance Office Ltd per essere tenute comunque indenni.

2. Con altro atto di citazione davanti allo stesso Tribunale, al contempo, Ri.Mac. S.r.l., quale proprietaria di un altro immobile adiacente a quello di UBI Leasing, conveniva per il risarcimento i medesimi soggetti; in tale causa Proposte Immobiliari proponeva domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni nei



confronti dell'attrice, assumendo che dalla sua proprietà era scaturito l'incendio, poi propagatosi.

3. Riunite le cause e svolta l'istruttoria, il Tribunale, con sentenza del 16 aprile 2018, rigettava ogni domanda.

Ri-Mac e Franco proponevano rispettivi appelli, generando così due cause di secondo grado, che venivano poi riunite.

La Corte d'appello di Venezia, con sentenza del 19 maggio 2020, rigettava l'appello di Ri-Mac e accoglieva quello di Franco condannando solidalmente Proposte Immobiliari e Ivano Sfriso a risarcirgli i danni, da liquidare in separata sede.

4. Franco ha proposto ricorso, basato su un unico motivo; si sono difese con rispettivo controricorso UBI Leasing e la compagnia assicuratrice, nelle more divenuta ITAS - Società Mutua di Assicurazioni.

Chiamato in camera di consiglio il 5 maggio 2023 - in relazione alla quale il aveva depositato memoria -, il ricorso è stato rimesso in pubblica udienza con ordinanza interlocutoria del 29 maggio 2023.

Per la pubblica udienza il Procuratore Generale ha depositato in data 3 settembre 2023 "Conclusioni motivate" nel senso dell'accoglimento del ricorso. È stata depositata memoria da ITAS.

La pubblica udienza è stata tenuta il 6 ottobre 2023 e il Procuratore Generale vi ha confermato le conclusioni già presentate.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

5. L'unico motivo del ricorso denuncia violazione e falsa applicazione dell'articolo 2053 c.c. in riferimento all'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c.

5.1 Prendendo le mosse dall'aver il giudice d'appello escluso la responsabilità di UBI Leasing in riferimento agli articoli 2051 e 2053 c.c., si osserva che l'allora appellante attuale ricorrente, ne aveva prospettato la responsabilità solidale ex articolo 2051 c.c. di proprietaria e conduttrice. Considerata la



giurisprudenza di legittimità richiamata dalla corte territoriale (Cass. 24520/2009 e Cass. 16422/2011), per la quale l'articolo 2051 c.c. riguarderebbe unicamente la responsabilità da stato di fatto/relazione materiale - e non solo giuridica - sul bene, il ricorrente deduce che proprio per l'assenza di responsabilità evincibile da tali arresti, rappresentata dalla indisponibilità del bene, la corte territoriale avrebbe dovuto diversamente applicare l'articolo 2053 c.c.

Ad avviso del                      detta norma prevede infatti la responsabilità oggettiva del proprietario, e nel suo paradigma la prova liberatoria sostanzialmente coincide con caso fortuito o forza maggiore. La corte di merito, sempre ad avviso del ricorrente, sarebbe invece giunta a negare la responsabilità di cui all'articolo 2053c.c. sul presupposto che questo preveda una ipotesi speciale rispetto alla generale figura dell'articolo 2051 c.c.: e a ciò il                      oppone che sussisterebbe sì la specialità (e richiama, quale arresto più recente, Cass. 9694/2020), ma come specialità derivante dal criterio formale del titolo, non essendo sufficiente il potere di uso sulla cosa generante il danno. Ne deduce il ricorrente che il potere di uso sulla cosa non ricorrerebbe finché sussista la responsabilità del proprietario, in quanto il proprietario, come tale, rivestirebbe anche la posizione di custode (si invocano Cass. 4737/2001 e Cass. 7526/2018). La giurisprudenza avrebbe riconosciuto ciò per il contratto di locazione (Cass. 7526/2018 cit.); non si rinvengono peraltro - ammette il ricorrente - arresti giurisprudenziali in tal senso per il *leasing*, ma il *leasing* dovrebbe qualificarsi come assimilabile alla locazione.

5.2 Inoltre - osserva ancora il                      - l'articolo 2053 c.c. prevede la responsabilità del proprietario non solo nel caso in cui i difetti strutturali del suo immobile generino direttamente e unitariamente la rovina, ma anche nel caso in cui l'abbiano concausata o ne abbiano aggravato il danno.

La corte territoriale avrebbe escluso la responsabilità ex articolo 2053 c.c. per essere l'incendio un "elemento diverso dagli elementi strutturali della costruzione", da questo deducendo la superfluità dell'esame degli argomenti



presentati nell'appello in ordine alle gravi anomalie strutturali del capannone, che UBI Leasing non avrebbe eliminato. Anche sotto questo profilo il giudice d'appello sarebbe incorso in errore nell'interpretare l'articolo 2053 c.c., in quanto erroneo sarebbe, appunto, "negare in modo aprioristico ... l'esistenza di un nesso causale fra l'incendio e lo stato precedente dell'immobile", nesso che avrebbe invece potuto concausare o almeno aggravare le conseguenze dell'incendio, come sempre sostenuto dal [redacted] e la stessa corte territoriale avrebbe rilevato che il CTU aveva riscontrato pericolosa la copertura del capannone anteriore all'incendio.

6. Il motivo è diviso in due submotivi.

6.1 Nella prima parte si prospetta che, ai fini dell'applicazione dell'articolo 2053 c.c., inteso quale *species* rispetto al *genus* dell'articolo 2051 c.c., per acquisire la responsabilità sarebbe sufficiente il titolo di proprietà della cosa, desumendolo in particolare da Cass. sez. 3, 26 maggio 2020 n. 9694.

Nel caso esaminato in tale pronuncia, l'attore aveva convenuto il proprietario di un appartamento situato al piano superiore rispetto al proprio per ottenerne la condanna al risarcimento dei danni subiti da quest'ultimo ai sensi dell'articolo 2053 c.c. Il primo giudice aveva accolto la domanda; a seguito d'appello, in cui l'appellante aveva denunciato l'erronea applicazione della responsabilità oggettiva per difetto di sua proprietà, il secondo giudice aveva accolto il gravame, negando tra l'altro la responsabilità dell'appellante ex articolo 2053 c.c.

La parte soccombente aveva proposto ricorso, in cui anzitutto negava la responsabilità ai sensi dell'articolo 2051 c.c., perché il concetto di custodia previsto da quest'ultima norma non implica la titolarità del diritto di proprietà sulla *res*, rendendo sufficiente un potere di fatto in termini di controllo e di conservazione; tale primo motivo fu ritenuto inammissibile osservando che la responsabilità ex articolo 2051 c.c. è oggettiva e quindi impone a chi la invoca l'onere di dimostrare il rapporto di custodia con la *res* e il nesso causale tra quest'ultima e l'evento di danno.



Con il secondo motivo, peraltro, si era veicolata la regiudicanda nell'ambito dell'articolo 2053 c.c. per censurare il mancato riconoscimento da parte del giudice d'appello della responsabilità come prevista da detta norma.

Anche questo motivo fu ritenuto inammissibile, osservando come segue - e da qui è stato tratto il passo invocato dall'attuale ricorrente -:

*“La giurisprudenza di questa Corte è orientata a ritenere che l’art. 2053 cod. civ. rappresenti un’ipotesi di responsabilità oggettiva - il cui carattere di specialità rispetto a quella di cui all’art. 2051 ... deriva dal fatto che essa è posta a carico del proprietario o di altro titolare di diritto reale di godimento, in altri termini il <<responsabile>> deve essere individuato in base al criterio formale del titolo, non bastando che egli abbia un potere d’uso sulla res che cagiona il danno - la quale può essere esclusa solamente dalla dimostrazione che i danni provocati dalla rovina dell’edificio non debbono ricondursi a vizi di costruzione o difetto di manutenzione, bensì ad un fatto dotato di efficacia causale autonoma, comprensivo del fatto del terzo o del danneggiato, anche se tale fatto esterno non presenta i caratteri della imprevedibilità ed inevitabilità”;* e qui l'arresto invoca Cass. sez.3, 3 agosto 2005 n.16231 (la quale, si nota per completezza, attiene direttamente alla responsabilità ex articolo 2051 c.c. in una fattispecie di locazione, evidenziando che, ai fini appunto della responsabilità ex articolo 2051 c.c. è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha arrecato l'evento lesivo, rapporto postulante l'effettivo potere sulla cosa, e quindi la sua disponibilità tanto giuridica quanto materiale, con il conseguente poterdovere su di essa; e tale rapporto si intreccia tra la cosa e il proprietario nel senso che questo è responsabile dei danni arrecati a terzi dalle parti o dagli accessori di un bene locato qualora si tratti di danni derivanti dalle strutture murarie o dagli impianti in esse conglobati – conformi *ex multis* Cass. sez. 3, 20 giugno 2007 n. 14745, Cass. sez. 2, 9 giugno 2010 n. 13881, Cass. sez. 3, 27 ottobre 2015 n. 21788, Cass. sez. 3, 26 novembre n. 30729 e Cass. sez. 3, 26 aprile 2023 n.10983 e Cass. sez.3, 6 maggio 2008 n. 11053 (per cui la responsabilità oggettiva ex articolo 2053 c.c. del proprietario di un edificio o di altra costruzione per i danni cagionati dalla rovina della sua proprietà può



derivare soltanto dai *"danni derivanti dall'azione dinamica del materiale facente parte della struttura della costruzione e non da qualsiasi disgregazione"*: un principio conforme a precedenti arresti e qui non particolarmente rilevante).

6.2 La pronuncia del 2020, in effetti, ai fini della sussistenza della responsabilità ex articolo 2053 c.c. sembrerebbe affiancare a un necessario potere di fatto la qualità di proprietario (*"non bastando ... un potere d'uso sulla res"*).

Il potere di fatto, quale fonte dell'obbligo di custodia, in effetti "basta" per la fattispecie di cui all'articolo 2051 c.c.: esso, appunto, crea l'obbligo e quindi la responsabilità nell'ipotesi del suo inadempimento. Il paradigma dell'articolo 2053 c.c., a ben guardare, non è propriamente una *species* dell'articolo 2051 c.c. quale *genus* (il che tuttavia è stato affermato da giurisprudenza anche risalente, come per esempio Cass. sez. 3, 29 gennaio 1981 n. 693 - che ravvisa nella responsabilità di cui all'articolo 2053 c.c. una *"ipotesi particolare di danni da cose in custodia, onde, per il principio di specialità, il suo configurarsi impedisce l'applicazione dell'art. 2051 cod. civ."* - e Cass. sez. 3, 16 marzo 1987 n. 2692 - che qualifica la responsabilità per rovina di edificio di cui all'articolo 2053 c.c. *"una ipotesi particolare di danni da cose in custodia"* gravante sul proprietario, *"con la conseguenza che per il principio di specialità il suo configurarsi impedisce l'applicazione dell'art. 2051 cod. civ. spettante al proprietario per la violazione del dovere di vigilanza disposto dal citato art. 2051"*; che la responsabilità ex articolo 2053 c.c. rivesta sia la natura oggettiva sia il carattere di specialità da ultimo è stato affermato da Cass. sez. 3, ord. 21 febbraio 2023 n. 5368): qui l'obbligo di custodia deriva dal titolo di proprietà - la norma lo esige espressamente -, disegnando un istituto di responsabilità assai più specifico (perché automatico) di quello dell'articolo 2051 c.c. che prevede la responsabilità per *"ciascuno"* che abbia *"in custodia"* la cosa.

Piuttosto che prospettare un rapporto "gerarchico" *genus-species* è maggiormente corretto, allora, ravvisare tra gli articoli 2051 e 2053 c.c. una interserzione strutturale, avente ad oggetto appunto la custodia. La custodia, tuttavia, nell'articolo 2051 c.c. deriva da un'effettiva e concreta posizione di potere - il potere di fatto -, mentre nell'articolo 2053 c.c. deriva solo da un titolo



di diritto, la proprietà. Per adeguare peraltro la responsabilità a quel che (prima ancora che giuridicamente, logicamente) costituisce il valutabile caso specifico, così che non sia oggettiva al punto da far gravare sul proprietario ogni evento di danno correlato in qualunque modo e misura al bene – una distorsione evidente della natura *erga omnes* del suo diritto -, la norma indica un limite tutelante, che subito porta ad approssimare l'elemento sostanziale con uno strumento difensivo, e quindi tendenzialmente processuale - e infatti la consolidata giurisprudenza di questa Suprema Corte vi ha ravvisato un'attività di difesa a fronte di una presunzione legale di responsabilità -: *"salvo che provi"* il proprietario che la rovina *"non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione"*.

6.3 Il difetto di manutenzione o il vizio di costruzione (quest'ultimo, peraltro, per riverberarsi su un obbligo di custodia non può non essere almeno conoscibile) conducono, con evidenza, a una carenza di custodia, e la custodia, che è appunto obbligo ontologicamente insito nella proprietà, costituisce l'elemento che accomuna l'articolo 2053 *in parte qua* all'articolo 2051, cioè con la fattispecie di responsabilità custodiale "pura". Invero, lo stesso ricorrente afferma che "nel caso (speciale) della rovina di edifici, la posizione del proprietario è, nella sostanza, anche quella di custode" (pagina 10 del ricorso), pur mirando – e così a questo punto contraddicendosi - ad ottenere, in pratica, l'affermazione che la proprietà *tout court* generi sempre la responsabilità, qualunque sia l'evento che della proprietà abbia coinvolto l'oggetto.

Proprio per questo "intreccio" dei due paradigmi e dunque per non errare nella individuazione del rapporto sistemico con l'articolo 2051 c.c., occorre identificare correttamente, appunto, il limite della responsabilità ex articolo 2053 c.c. Responsabilità palesemente oggettiva, perché discendente in via diretta dalla titolarità del diritto reale sul bene; e il limite è stato collocato dalla giurisprudenza di questa Suprema Corte (così convalidando le radici della responsabilità come sussistenti nella titolarità del diritto in sé), *ut supra* si anticipava, sul piano della presunzione legale, avvalendosene per concretizzare le modalità - e anche lo "spazio" - della prova liberatoria.





6.4 Già in Cass. sez. 3, 20 dicembre 1976 n. 4694 si rinviene infatti la netta affermazione che l'articolo 2053 c.c. grava il proprietario di una presunzione legale di responsabilità per i danni da rovina del suo edificio per vizi di costruzione o difetto di manutenzione, cioè dovuti a una causa che il proprietario è tenuto evitare per il suo peculiare dovere di cura e vigilanza su costruzioni potenzialmente dannose per i terzi. E questa responsabilità, radicandosi sul diritto reale, non viene meno soltanto perché il proprietario ha affidato ad altri l'immobile (per la costruzione di un edificio o per un godimento temporaneo) o perché ricorre un fatto colposo di un terzo o dello stesso danneggiato: tali circostanze, osserva ancora l'arresto, da sole possono generare unicamente un concorso di colpa - e quindi una rivalsa nei confronti del terzo - o comunque ridurre la responsabilità del proprietario, essendo escludibile la responsabilità del proprietario dell'immobile soltanto per quanto avviene come causato da fattori *esterni* (caso fortuito, forza maggiore, fatti di terzo o fatti di danneggiato) rispetto alla sua sfera di azione (sulla responsabilità mancante in capo al proprietario qualora la rovina sia cagionata da elementi non facenti parte della struttura della costruzione oggetto della sua proprietà cfr. su questa linea Cass. sez. 3, 14 gennaio 1988 n. 212).

Seguendo una siffatta impostazione ermeneutica, Cass. sez. 3, 12 marzo 2004 n. 5127 dichiara che l'articolo 2053 c.c. *"pone a carico del proprietario di un edificio una responsabilità legale presunta, che può essere vinta, senza che si dia luogo necessariamente al concorso di responsabilità del proprietario dell'edificio, qualora si provi l'esistenza di un'altra causa dell'evento dannoso avente una efficienza causale del tutto autonoma ed esclusiva rispetto al vizio di costruzione o al difetto di manutenzione"*. Dunque va riconosciuto l'esonero del proprietario mediante la prova del caso fortuito, *"ovvero di un fatto dotato di efficacia causale autonoma rispetto alla condotta del proprietario medesimo, ivi compreso il fatto del terzo e dello stesso danneggiato"*: esimente, questa, che *"in quanto comune ad ogni forma di responsabilità assume portata generale"*, così da porsi *"sul medesimo piano ed in rapporto di alternatività con quella speciale prevista dall'art. 2053, potendo configurarsi il caso fortuito tanto in negativo, quale assenza del difetto di costruzione o manutenzione, quanto in*



*positivo, quale evento imprevedibile ed inevitabile, dotato di una sua propria ed esclusiva autonomia causale", come, ad esempio, un improvviso e imprevedibile fenomeno naturale atto a "travolgere ogni baluardo posto a salvaguardia" (così Cass. sez. 3, 14 ottobre 2005 n. 19974); e tutto questo riconoscendo che la responsabilità del proprietario per i danni dalla rovina dell'edificio delineata dall'articolo 2053 c.c. "integra un'ipotesi particolare di danno da cose in custodia, che impedisce l'applicazione dell'art. 2051 cod. civ., per il principio di specialità" (così Cass. sez. 3, 14 ottobre 2005 n. 19975, che rimarca come il caso fortuito includa anche il fatto del terzo o del danneggiato, nonché la configurabilità del "concorso tra la colpa presunta del proprietario e quella accertata in concreto del danneggiato, che con la propria condotta abbia agevolato o accelerato la rovina"; e cfr. Cass. sez. 3, 15 settembre 2008 n. 23684, affermando che la responsabilità del proprietario per la rovina di edificio ai sensi dell'articolo 2053 c.c. sussiste quando i danni derivano, oltre che da difetti originari e da attività da lui svolte nell'interno dell'immobile, anche dal comportamento dei terzi immessi nel suo godimento, come nel caso della locazione). Il limite della responsabilità oggettiva "del proprietario o di altro titolare di diritto reale di godimento" per rovina di edificio ai sensi dell'articolo 2053 è ancora ribadito da Cass. sez. 3, 21 gennaio 2010 n. 1002 come identificabile in un "fatto dotato di efficacia causale autonoma rilevante come caso fortuito, comprensivo del fatto del terzo o del danneggiato", includendo in una siffatta "area causale" esterna, idonea dunque a privare di responsabilità il proprietario, pure il fatto esterno non imprevedibile/inevitabile, come è stato ribadito proprio da Cass. sez. 3, ord. 26 maggio 2020 n. 9694.*

6.5 Qualunque via interpretativa percorra il ragionamento, in ultima analisi - o la qualificazione presuntiva di una globale responsabilità derivante dal diritto di proprietà, o anche la identificazione diretta del confine di una responsabilità realmente sussistente e quindi non soltanto legalmente presunta (la seconda via è quella che appare maggiormente sintonica al dettato letterale, ma è l'altra che, come si è visto, da tempo è percepibile nell'interpretazione giurisprudenziale) -, permane con evidenza la validità *in iure* del risultato, da entrambe le vie raggiungibile, del difetto di responsabilità di Ubi Leasing quale proprietario del



capannone coinvolto nell'incendio, la Corte territoriale avendo **previamente** accertato *in facto* la sussistenza dell'elemento diretto a infrangere la presunzione legale di responsabilità o che comunque oltrepassa il perimetro di responsabilità come delineato dall'articolo 2053 c.c. ("il danno provocato direttamente dall'incendio, elemento diverso dagli elementi strutturali della costruzione": così a pagina 38 della sentenza impugnata).

Pertanto, la prima parte del motivo risulta infondata, avendo il giudice d'appello dedotto in modo corretto dall'accertamento fattuale l'applicazione dell'istituto di cui all'articolo 2053 c.c.

6.6 La seconda parte del motivo, ove in sintesi si sostiene che i difetti strutturali – "lo stato precedente dell'immobile": v. pagina 13 ss. del ricorso - avrebbero concausato o aggravato, e quindi fatta insorgere la responsabilità ex articolo 2053 c.c. è direttamente e pertanto inammissibilmente fattuale.

Sulla situazione specifica vi è stata invero, come si è appena osservato a proposito della prima parte del motivo, una ricostruzione di fatto espletata dal giudice d'appello, che è giunto ad affermare nelle pagine 38-39 della motivazione della sentenza (pur dichiarando contestualmente - ed erroneamente - "superfluo" l'esame) che non vi è stata, come valutato dal consulente tecnico d'ufficio, alcuna connessione tra le anomalie strutturali, riconosciute come sussistenti dal medesimo consulente, e "l'incendio o l'aggravamento di esso".

7. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato, con compensazione delle spese processuali in considerazione della complessa tematica trattata.

Seguendo l'insegnamento di S.U. 20 febbraio 2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

**P.Q.M.**



Rigetta il ricorso compensando le spese processuali.

Ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il 6 ottobre 2023

Il Consigliere estensore

Chiara Graziosi

Il Presidente

Antonietta Scrima

