



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE  
SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA**

La Corte di Appello di Firenze, SEZIONE SPECIALIZZATA AGRARIA, in persona dei Magistrati:

Carlo Breggia	Presidente relatore
Paolo Masetti	Consigliere
Giorgia Maria Ricotti	Consigliera
Paolo Calosi	Esperto
Claudio Fabbrizzi	Esperto

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **1420/2025** promossa da:

*Controparte\_1* (P.I.:  
*P.IVA\_1* ), in persona del socio e amministratore, *CP\_2* con il patrocinio degli Avv.ti ANDREA UGHI, CARMEN ORIANI, MARIANTONIETTA RUSSO;

APPELLANTE  
APPELLATA INCIDENTALE  
contro

*Controparte\_3* (C.F.: *P.IVA\_2* ), in persona del socio e legale rappresentante p.t., *CP\_4* con il patrocinio degli Avv.ti GHERARDO SORESINA e PIETRO CHELAZZI;

APPELLATA  
APPELLANTE INCIDENTALE

avverso

la sentenza n. 221/2025 emessa dal Tribunale di Siena – Sezione Specializzata Agraria, pubblicata il 01.04.2025 e non notificata.

## CONCLUSIONI

all'udienza collegiale del 25.11.2025 la causa veniva posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

### **Per la parte APPELLANTE PRINCIPALE-RICORRENTE:**

*“accertato e dichiarato il diritto di Controparte\_5 a vedersi corrispondere da parte di Controparte\_3, ai sensi e per gli effetti dell’art. 2041 c.c. o e a qualunque altro titolo, un indennizzo per le opere eseguite a favore di quest’ultima per la edificazione della cantina come descritte in narrativa,*

*- accerti e dichiari, per tutto quanto esposto nel par. A., in accoglimento del primo motivo di appello, che l’ammontare dell’indennizzo dovuto da Controparte\_3 a [...] Controparte\_5 è pari a Euro 1.221.000 (l’importo meno elevato fra l’arricchimento conseguito da Controparte\_3 per Euro 1.221.000 e il depauperamento subito da [...] Controparte\_5 per Euro 1.360.584,77), o a quel diverso importo ritenuto di giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria a partire dal 3 giugno 2019;*

*- alternativamente, per tutto quanto esposto al paragrafo B., in accoglimento del secondo motivo di appello, accerti e dichiari che l’ammontare dell’indennizzo dovuto da Controparte\_3 a Controparte\_5 è pari all’importo meno elevato fra il depauperamento subito da CP\_5 Controparte\_5 per Euro 1.360.584,77 e l’arricchimento conseguito da Controparte\_3 da determinarsi: - se il manufatto è inteso come “magazzino”, nella percentuale del 90% (o in quell’altra percentuale ritenuta di giustizia) di Euro 1.440.000,00, o di Euro 954.000,00, o di Euro 1.368.000; - se il manufatto è inteso come immobile adibito ad attività di “rimessaggio” nella percentuale del 90% (o in quell’altra percentuale ritenuta di giustizia) dell’importo di Euro 1.548.000,00 o dell’importo di Euro 1.098.000; - comunque, nell’ipotesi in cui Codesto Ecc.ma Corte ritenesse congrua la determinazione del valore del manufatto come operata dal primo Giudice, operando un abbattimento del 70% del valore sull’opera completa (e non nella*

percentuale indicata dal c.t.u.), o su quella diversa percentuale ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria a partire dal 3 giugno 2019.

- In estremo subordine, anche nel caso di conferma integrale della sentenza di primo grado, accerti e dichiari, in accoglimento del quarto motivo di appello, che ha errato il primo giudice nel decidere la compensazione integrale delle spese e condanni CP\_3  
[...] a rifondere a Controparte\_5 le spese del procedimento di primo grado.

Con vittoria di spese”.

#### **Per la PARTE APPELLATA-RESISTENTE-APPELLANTE INCIDENTALE:**

“Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Firenze, Sezione Specializzata Agraria, disattesa e respinta ogni contraria istanza, eccezione e conclusione:

- in via preliminare in rito, alla luce dell'appello incidentale condizionato, proposta sub paragrafo VI, la Parte\_1 rivolge istanza affinché, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 11, primo comma, del D.Lgs. 01/09/2011, n. 150, 436, 416, secondo comma, e 418 c.p.c., a modifica del decreto del 22 luglio 2025, venga pronunciato un nuovo decreto per la fissazione dell'udienza entro i termini ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 436, 416 e 418 c.p.c.;

- nel merito, respingere l'appello avanzato dalla Parte\_2  
[...] in quanto inammissibile e/o comunque infondato in fatto ed in diritto e così ogni avversaria domanda e/o istanza, anche istruttoria;

- in accoglimento dell'appello incidentale condizionato: - accertare e dichiarare i crediti che, per i titoli di cui al paragrafo VI, Controparte\_6 soc. agr. vanta nei confronti di Parte\_2 soc. agr; e, per l'effetto, - compensare i crediti che, per i titoli di cui al paragrafo VI, Parte\_3 nei confronti di Parte\_2  
[...] - per la maggiore somma, condannare Parte\_2 a pagare alla Parte\_4 il maggior credito che quest'ultima vanta nei confronti della Parte\_2; - (in via istruttoria) ammettere CTU tecnico/contabile di cui al paragrafo VI della comparsa di costituzione e risposta diretta a confermare la perizia di stima della dott.ssa Per\_1 del 30 gennaio 2018 depositata sub doc. 7 del fascicolo di primo grado: o l'indennità che Parte\_2 è tenuta a pagare a favore della CP\_3 di

*Pt\_1 per aver goduto senza titolo dell'azienda per il periodo compreso tra agosto 2015 e giugno 2019 nella somma di € 403.200, pari all'indennità di € 100.800 per 4 anni; o i frutti civili e naturali dell'azienda oggetto di godimento, incassati (o che, comunque, avrebbe potuto ricavare) CP\_5 Parte\_2 per il periodo compreso tra il mese di agosto 2015 e il mese di giugno 2019, quantificati in complessivi € 600.000, pari ad € 150.000 per ciascun anno.*

*Con vittoria di compensi e spese di entrambi i gradi di giudizio, comprensivi di spese generali e accessori di legge”.*

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

\*

### 1. Il giudizio di primo grado

**1.1.**

*Controparte\_1*

(di

seguito *Controparte\_5* ), previo regolamento di competenza, in data 24.06.2022, riassumeva il giudizio dinanzi al Tribunale di Siena, Sezione Specializzata Agraria, per sentir accogliere le seguenti conclusioni (come precisate nelle note conclusive del 21.03.2025): “*Voglia Codesto ill.mo Collegio, rigettata la domanda riconvenzionale per tutto quanto esposto nella memoria ex art. 416 c.p.c. del 26.11.2022 a cui integralmente si rinvia, in accoglimento della domanda di Controparte\_5 accertare il diritto della medesima Controparte\_5 a vedersi corrispondere da parte di Controparte\_3 , ai sensi e per gli effetti dell’art. 2041 c.c. o a qualunque altro titolo, un indennizzo per le opere eseguite a favore di quest’ultima in esecuzione e/o in costanza del Contratto di Affitto dichiarato nullo con lodo del 3 giugno 2019, e per gli effetti condannare Controparte\_3 a versare a Controparte\_5 la minor somma fra Euro 1.221.000,00 e Euro 1.360.584,77, oltre IVA come per legge, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o comunque quella diversa somma ritenuta di giustizia, oltre IVA come per legge, oltre interessi e rivalutazione monetaria. Con vittoria di spese”.*

A sostegno della domanda assumeva che per effetto della declaratoria di nullità del contratto di affitto di azienda agraria del 05.08.2015, avvenuta con lodo arbitrale del 03.06.2019, aveva maturato il diritto di ottenere dall'affittante *Controparte\_3*

*Controparte\_3* (di seguito *CP\_3*) un indennizzo per le opere eseguite sul suo fondo ai sensi dell'art. 2041 c.c., essendo *CP\_3* divenuta proprietaria di una cantina (il cui completamento le consentirebbe di attuare la vinificazione integralmente con mezzi propri, con un enorme incremento del compendio patrimoniale dell'azienda), ed essendosi la stessa, altresì, avvantaggiata di altre opere realizzate dalla ricorrente.

**1.2.** Si costituiva in giudizio la parte resistente *CP\_3* e, nelle note conclusive precedenti all'udienza di discussione, precisava le seguenti conclusioni: “*Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Siena, Sezione Specializzata Agraria, disattesa e respinta ogni contraria istanza, eccezione e conclusione nel merito: accertare e dichiarare, per tutti i motivi indicati nel presente atto, l'inammissibilità dell'azione promossa dalla controparte o, comunque, l'infondatezza delle domande avversarie; e, per l'effetto rigettare le domande avanzate da*

*Parte\_2*

*in via riconvenzionale: - accertare e dichiarare i crediti che, per i titoli di cui al paragrafo VI, *CP\_3* *Parte\_3* nei confronti di *CP\_5* *Parte\_2* [...] ; e, per l'effetto, > in ogni caso: compensare i crediti che, per i titoli di cui al paragrafo VI, *Controparte\_6* *Parte\_3* nei confronti di *Parte\_2* [...] per la maggiore somma, condannare *Parte\_2* agr. a pagare alla *Parte\_4* il maggior credito che quest'ultima vanta nei confronti della [...] *Parte\_2* ; in via istruttoria: rinnovare la CTU disposta con l'ordinanza del 6 dicembre 2022, disponendo altresì la sostituzione del CTU; ammettere CTU tecnico/contabile di cui al paragrafo VI.2.2. della comparsa di costituzione e risposta diretta a confermare (tenendo conto della documentazione prodotta in giudizio (in particolare, la perizia di stima della dott.ssa *Per\_1* del 30 gennaio 2018 depositata sub doc. 7): l'indennità che *Parte\_2* [...] è tenuta a pagare a favore della *Parte\_1* per aver goduto senza titolo dell'azienda per il periodo compreso tra agosto 2015 e giugno 2019 nella somma di € 403.200, pari all'indennità di € 100.800 per 4 anni; o i frutti civili e naturali dell'azienda oggetto di godimento, incassati (o che, comunque, avrebbe potuto ricavare) *CP\_5* *Pt\_2* [...] per il periodo compreso tra il mese di agosto 2015 e il mese di giugno 2019, quantificati in complessivi € 600.000, pari ad € 150.000 per ciascun anno.*

*Con vittoria di compensi e spese di causa, comprensivi di spese generali e accessori di legge”.*

A sostegno delle stesse affermava: in primo luogo, l'intervenuta riviviscenza di un

precedente contratto di affitto di ramo d'azienda intercorrente tra le parti (come conseguenza della declaratoria di nullità del contratto del 05.08.2015); in secondo luogo, l'inammissibilità dell'azione *ex art. 2041 c.c.* per difetto di residualità; in terzo luogo, e nel merito, la carenza dei presupposti per l'indennizzo, per l'assenza di alcuna utilità del manufatto denominato cantina, in realtà incompleto, irregolare e suscettibile finanche di demolizione.

In via riconvenzionale domandava la compensazione del credito di *CP\_5*

[...] con i crediti vantati da *CP\_3* nei confronti della ricorrente, ossia: l'indennità di occupazione senza titolo, i frutti naturali e civili riscossi (o che avrebbero potuti essere riscossi) dalla ricorrente, da restituire all'affittante a seguito della nullità dell'affitto dell'azienda, e, infine, il credito di euro 1.192.876,76, oggetto di cessione del credito vantato nei confronti di *Controparte\_5*, con condanna di quest'ultima al pagamento della maggior somma residua.

**1.3.** Il Tribunale di Siena, Sezione Specializzata Agraria, a seguito di un'istruttoria documentale e a mezzo C.T.U., con sentenza n. 221/2025, pubblicata il 01.04.2025, così disponeva:

*“La Sezione Specializzata agraria, come sopra composta, disattesa ogni diversa istanza e domanda così provvede*

*1) In parziale accoglimento della domanda di parte ricorrente condanna parte resistente *Parte\_1* a corrispondere, titolo di ingiustificato arricchimento, l'importo di € 350.269,95 all'attualità oltre interessi legali decorrenti dal deposito della presente sentenza fino al saldo.*

*2) Rigetta la domanda riconvenzionale formulata da parte resistente;*

*3) Dichiara compensate le spese legali e le spese di ctu come liquidate in corso di causa, salva la solidarietà nei confronti del consulente”.*

**1.3.1.** Il suddetto dispositivo si fondava sulla seguente motivazione.

Il Tribunale riteneva infondata, e pertanto rigettava, l'eccezione di parte resistente relativa alla intervenuta riviviscenza, a seguito della dichiarazione di nullità del contratto di affitto di azienda agraria del 05.08.2015, del contratto di affitto di ramo di azienda agraria, sottoscritto dalle parti in data 16.06.1997 e prorogato in data 13.10.2010. Detto contratto prevedeva, all'art. 5: *“resta espressamente convenuto che, al termine dell'affitto, le eventuali trasformazioni, modifiche ed ampliamenti apportati, dall'affittuaria (*Parte\_2*), al*

*bene da essa ricevuto in affitto, saranno ritenute dall'affittante (Parte\_1) senz'obbligo di corrispondere all'affittuaria medesima compenso alcuno".*

A motivo del rigetto di tale eccezione, il primo Giudice rilevava che il contratto del 16.06.1997 veniva risolto dalle parti contestualmente alla stipula del successivo contratto del 05.08.2015; dunque, non poteva in alcun modo produrre effetti a seguito della dichiarazione di nullità del secondo contratto, in mancanza di evidenze probatorie dimostranti una diversa volontà delle parti.

Veniva ritenuta infondata, e dunque rigettata, anche l'eccezione, avanzata da parte resistente, relativa all'inammissibilità dell'azione *ex art. 2041 c.c.* per difetto di residualità, sul presupposto che avrebbe dovuto trovare applicazione, invece, l'*art. 2040 c.c.*, che obbliga colui al quale venga restituita la cosa (in caso di ripetizione di indebito) a rimborsare il possessore delle spese e dei miglioramenti eseguiti, a norma degli artt. 1149, 1150, 1151 e 1152 c.c.

Il Tribunale riteneva, invece, che l'*art. 2040 c.c.* non fosse applicabile al caso di specie, riguardando esso il possessore di buona fede, laddove invece Controparte\_5 deteneva l'azienda in virtù di contratto di affitto poi dichiarato nullo e, per effetto della nullità, era tenuta alla restituzione dell'azienda. In difetto di titolo contrattuale, ricorrerebbe, quindi, la sussidiarietà dell'azione di ingiustificato arricchimento.

Quanto alla determinazione dell'indennizzo, il Tribunale aderiva all'elaborato peritale, ritenendo pacifco che non sarebbero stati effettuati i lavori per il rifacimento della strada, né quelli relativi all'impianto di fitodepurazione ed elettrico-enologico; dunque, l'unica opera oggetto di discussione ai fini della determinazione dell'indennizzo era soltanto la cantina.

Rispetto alla cantina, il C.T.U. rilevava che la stessa non fosse completa, ma solo "allo stato grezzo avanzato (fabbricato già realizzato nel suo involucro esterno ma privo delle finiture e degli impianti)" e che, dunque, "così com'è non incrementa né la capacità produttiva né tantomeno la capacità reddituale del fondo. Allo stato attuale è pertanto possibile solo determinare l'incremento patrimoniale che la cantina apporta all'azienda nello stato di fatto in cui si trova. Prima di entrare nel merito del valore della cantina è opportuno verificare se la cantina è proporzionata o meno rispetto alle esigenze produttive dell'azienda, questo a fine di verificare se quanto in corso di realizzazione corrisponde all'ordinarietà. Avendo l'azienda una superficie vitata di ha 46,6 con le dimensioni previste della cantina è possibile vinificare l'intera produzione. La cantina, come è possibile desumere dalle foto sopra indicate, non risulta completata ma solo allo stato "grezzo"

*pertanto allo stato non utilizzabile. La struttura risulta realizzata in cemento armato con rifinitura esterna in pietra a faccia vista tipica dei fabbricati della zona. La costruzione non è improntata al risparmio e quello che appare si può ritenere eseguito a regola d'arte. Nonostante lo stato di manutenzione inesistente negli ultimi anni, l'immobile risulta nella sostanza in buono stato di conservazione per la maggior parte della consistenza ad esclusione delle aree esterne che risultano ormai infestate da vegetazione erbacea e arbustiva. Da quanto sopra ne scaturisce che il valore attuale del manufatto è pari al 49,5% del valore della cantina finita al netto degli impianti e delle attrezzature enologiche". Quanto al valore della cantina, il Collegio riteneva di aderire alla seguente conclusione del C.T.U.: "Alla data del 03/06/2019 il valore del fabbricato finito è pertanto pari a € 1.016,26/mq quindi in linea con i comparabili sopra riportati. A tale data alla "cantina" non ancora completata, per le considerazioni sopra riportate è stato pertanto attribuito un valore di: INTEGRAZIONE € 1.016,26 x mq 1800 x 49,5% = € 905.487,66."*

Detto valore, ad avviso del Tribunale, tuttavia, non corrisponderebbe a quello dell'arricchimento (e corrispondente depauperamento), atteso che l'indennizzo ha una funzione recuperatoria, tesa a compensare l'iniquità prodottasi mediante lo spostamento patrimoniale ingiustificato, e non già corrispettiva, tesa a reintegrare il concreto ammontare del danno subito. Invero, l'acquisizione della cantina incompleta non costituirebbe arricchimento per CP\_3, perché per il suo completamento occorrerebbe sostenere una spesa superiore (51%); perché non sarebbe certa né oggettiva l'utilità a servizio dell'azienda e perché, sebbene secondo il C.T.U. il manufatto risulti urbanisticamente regolare, lo stesso evidenziava anche che il completamento delle opere necessiterebbe di nuovo titolo edilizio autorizzativo, in conformità agli attuali strumenti urbanistici del Comune di San Gimignano. Pertanto, l'alea di ulteriori costi e oneri connessi al completamento della cantina renderebbe non configurabile l'arricchimento in termini oggettivi.

Allora, il manufatto potrebbe essere utilizzato da CP\_3 per usi diversi da quello di cantina (rimessaggio, magazzino, attività connesse a quelle principali di cui all'oggetto sociale): in tal modo, l'indennizzo veniva commisurato al valore indicato dal C.T.U. per il bene cantina, operando un abbattimento che appariva congruo attestarsi al 70% di quel valore (attesi i diversi criteri utilizzati per la costruzione della cantina destinata alla vinificazione). L'importo definitivo risulterebbe, quindi, pari a € 271.646,298 (riferito al 2019), senza alcuna maggiorazione dovuta all'IVA (cfr. Cass. civ. sent. 2040/2022) che, rivalutato all'attualità,

veniva determinato in € 350.269,95 oltre interessi legali decorrenti dal deposito della sentenza fino al saldo.

La domanda riconvenzionale spiegata da CP\_3, invece, non poteva trovare accoglimento, in quanto non provata, posto che l'unico elemento a supporto sarebbe dato da una relazione tecnica di parte che costituirebbe allegazione difensiva (al pari di quelle svolte dal difensore non accompagnate da altri elementi di prova). Né potrebbe disporsi C.T.U. onde validare le conclusioni della consulenza di parte.

Le spese processuali, ivi incluse quelle della C.T.U., data la reciproca soccombenza delle parti, venivano integralmente compensate.

## **2. Il giudizio di appello**

Con ricorso depositato il 18.07.2025, e notificato - unitamente al decreto presidenziale di fissazione dell'udienza di discussione - il successivo 23.07.2025, Controparte\_5 interponeva appello avverso la sentenza suddetta del Tribunale di Siena – Sezione Specializzata Agraria, n. 221/2025, pubblicata il 01.04.2025, non notificata, censurandola sulla scorta dei seguenti motivi.

### **I) “L’ERRATA VALUTAZIONE DA PARTE DEL TRIBUNALE CIRCA L’ARRICCHIMENTO CONSEGUITO DA Controparte\_3”**

**a. “L’acquisizione della cantina incompleta non costituirebbe arricchimento, occorrendo per il completamento della stessa, sostenere una spesa superiore (51%) – la percentuale di realizzazione della cantina”**

Il primo Giudice avrebbe errato nel ritenere che la realizzazione dell’opera fosse in percentuale pari al 49,5% (con indennizzo calcolato per euro 905.487,66), atteso che, come indicato dal C.T.P. di Controparte\_5 nelle proprie osservazioni alla C.T.U., la percentuale di realizzazione dell’opera sarebbe pari al 74,26%, fermo restando il valore di 1000 €/mq. e la superficie commerciale stimata in 1800 mq. (con un valore della cantina corrispondente, quindi, a euro 1.336.694,00).

Ciò emergerebbe anche dal computo metrico estimativo di cui alla Relazione Integrativa (pagg. 9-12), richiesto espressamente dal Collegio in sede di chiarimenti, redatto dal C.T.U. sulla base del tariffario della Regione Toscana e sulla base gli elaborati grafici del progetto esecutivo strutturale messi a disposizione dal Genio Civile: risulterebbe, infatti, un “valore

*dell'opera allo stato attuale, in ragione delle risultanze del computo metrico e del deprezzamento per vetustà, pari a € 1.201.464,00*" (pag. 12/13 della Relazione Integrativa) e "all'attualità" un valore di euro 1.191.464,00 (pag. 13 Relazione Integrativa). Considerato il valore della cantina finita per euro 1.800.000,00, il valore di circa euro 1.200.000,00 di quanto realizzato, indicato nella Relazione Integrativa, corrisponderebbe a una percentuale di realizzazione dell'opera superiore al 49,5%, pari a circa il 66%.

La sentenza gravata sarebbe, quindi, censurabile, poiché ometteva di considerare le risultanze della Relazione Integrativa, senza indicare i motivi sottesi a tale scelta, in violazione degli orientamenti giurisprudenziali sul punto, che impongono l'obbligo di chiarire i motivi che fondano il superamento delle risultanze del C.T.U. (cfr. Cass., 3 luglio 2024, n. 18239).

In ogni caso, anche a voler ammettere che la percentuale di realizzazione sia pari al 49,5%, il fatto che l'opera/cantina sia stata realizzata solo in parte non esclude la configurabilità, in senso patrimoniale e oggettivo, di un arricchimento, essendosi acquisito al patrimonio di *CP\_3* un bene cantina e non di altro genere (seppur allo stato grezzo), con la conseguenza che tutte le opere indicate nel computo metrico, in quanto già svolte, non saranno poste a carico di *CP\_3* laddove questa intenda portare a termine l'opera.

#### **b. "Il titolo edilizio necessario per il completamento della cantina"**

Il Tribunale avrebbe errato nel ritenere che la necessità di un nuovo titolo edilizio autorizzativo, necessario per il completamento dell'opera, incidesse sull'arricchimento conseguito da *CP\_3*. Infatti, nel valutare tale arricchimento, il primo Giudice considerava la situazione urbanistica della cantina all'attualità (laddove affermava che "*L'alea di ulteriori costi e oneri connessi al completamento della cantina rende non configurabile l'arricchimento in termini oggettivi*"), quando invece l'arricchimento avrebbe dovuto essere valutato con riferimento al fatto che l'ha prodotto (cfr. Cass. 2 luglio 2003, n. 10409): in tal senso, alla data del 03.06.2019 (di emissione del lodo che dichiarava la nullità del contratto di affitto), come evidenziato dalla stessa C.T.P. di controparte, i permessi per la realizzazione della cantina erano ancora validi.

#### **c. "Non sarebbe "certa né oggettiva l'utilità al servizio dell'azienda" – l'"alea di ulteriori costi e oneri connessi al completamento della cantina"**

Il primo Giudice non avrebbe considerato che la cantina, benché allo stato grezzo, costituirebbe un'opera determinante un incremento patrimoniale in favore di *CP\_3*, in quanto presupposto necessario per il completamento dell'opera. Il C.T.U. rilevava, in

particolare, che il manufatto risultava proporzionato alle esigenze produttive dell'azienda, atteso che con una cantina di quelle dimensioni sarebbe stato possibile vinificare l'intera produzione, tanto che la relativa costruzione era stata voluta da *CP\_3*.

Né sarebbe possibile sostenere che vi sia un'alea nel completamento della cantina: sia perché, quando si è verificato il fatto che ha generato l'arricchimento i permessi erano ancora validi, sia perché il completamento dell'opera dipenderà solo ed esclusivamente dalla volontà di *CP\_3* di stanziare, questa volta personalmente, i fondi necessari e avviare una pratica edilizia.

Parimenti, sarebbe inconferente il richiamo che il Tribunale operava alla funzione recuperatoria e non corrispettiva dell'indennizzo, posto che il punto in questione non sarebbe contestato, tanto che *Controparte\_5* domandava versarsi il minor valore tra l'impoverimento da essa subito e l'arricchimento conseguito da *CP\_3*, e non già il danno subito quale conseguenza dell'edificazione della cantina (che sarebbe stato, invero, molto più alto).

## **II) “ASSENZA DI MOTIVAZIONE – IRRAGIONEVOLEZZA”**

Arbitrariamente il Tribunale assegnava al manufatto-cantina la funzione di magazzino/rimessaggio e, ancora, disattendendo le risultanze della Relazione Tecnica, determinava l'indennizzo con abbattimento del 70% del valore attribuito dal C.T.U. alla cantina.

### **a. “Il valore del bene magazzino e/o rimessaggio sarebbe pari al 30% del valore del bene cantina – assenza di motivazione e irragionevolezza”**

Nell'affermare che la cantina potrebbe essere utilizzata quale rimessaggio/magazzino, invero, il Giudice non indicava l'*iter* logico seguito per affermare che il suo valore fosse necessariamente pari al 30% del valore dell'immobile adibito a cantina.

Nella relazione tecnica del C.T.P. *Per\_2* si riferiva che “*Per quanto riguarda i magazzini, compreso i magazzini agricoli, il valore medio di riferimento per beni similari, è pari a euro 800/mq*”, secondo il Metodo Comparativo (MCA); lo stesso C.T.U. riportava una tabella con i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona “extraurbana agricola” relativi al semestre 2023/1.

Se ne ricaverebbe che: i magazzini siti nel Comune di San Gimignano, compresi quelli agricoli, avrebbero un “*valore medio di riferimento per beni similari*” pari ad euro 800/mq.,

seguendo il metodo comparativo, e un valore da euro 530 a 760/mq., seguendo i dati OMI del primo semestre 2023. Quanto, invece, ai locali adibiti a rimesse, l'Agenzia delle Entrate indicava un valore da euro 610 a 860/mq.

Verrebbe, dunque: per magazzino: euro 800 x 1.800 mq. = 1.440.000,00 / Euro 530/760 mq. (secondo i valori OMI) x 1.800 mq. = 954.000,00/1.368.000,00; per rimessaggio: euro 860/610 mq. (secondo i valori OMI) x 1.800 mq. = 1.548.000,00/1.098.000,00.

Considerato, invece, l'importo indicato in sentenza, pari ad euro 271.646,298 (pari al 30% del valore indicato dal C.T.U. per l'immobile cantina), il Tribunale, di fatto, attribuiva un valore agli immobili adibiti a magazzino/rimessaggio pari ad euro 150/mq., come tale svincolato dalla realtà e senza alcuna motivazione a supporto idonea a discostarsi dalla Relazione Tecnica del C.T.U.

**b. “L’immobile utilizzato come magazzino/rimessaggio non può considerarsi un’opera incompleta (nella misura del 49,5% indicata dal c.t.u. per la cantina)”**

Nella prospettazione del Tribunale, se il manufatto-cantina deve essere considerato alla stregua di un magazzino o rimessaggio, la realizzazione de “*gli impianti elettrici, gli impianti speciali (aspirazione Co2 ecc..), impianti di riscaldamento e condizionamento importantissimi sia per la parte di vinificazione che per la parte di invecchiamento e affinamento*”, richiesta dal C.T.U. per il completamento della cantina, non avrebbe alcuna ragione di essere eseguita.

Individuando, in tal caso, una percentuale di realizzazione pari al 90%, si avrebbe il 90% (o altra percentuale ritenuta di giustizia) di euro 1.440.000,00, o di euro 954.000,00, o di euro 1.368.000,00 (se si considera l’opera come magazzino); il 90% (o altra percentuale ritenuta di giustizia) di euro 1.548.000,00 o di euro 1.098.000,00 (se si considera l’opera come rimessaggio).

In ulteriore subordine, ove si ritenga congrua la determinazione del valore del manufatto come operata dal Tribunale, *Controparte\_5* richiedeva di operare un abbattimento del 70% (o diversa percentuale ritenuta di giustizia) del valore indicato dal C.T.U. ma sull’opera completa (ossia il 30% sul valore di euro 1.800.000,00 = euro 540.000,00).

[...]

Posto che l’indennizzo deve determinarsi nei limiti della minor somma tra l’arricchimento ricevuto da una parte e la diminuzione patrimoniale subita dall’altra parte, l’APPELLANTE PRINCIPALE rilevava che, nella valutazione del proprio impoverimento, il C.T.U. avesse omesso il conteggio della fattura n. 64/2016 emessa da *Controparte\_7* per euro 80.000,00, nella quale venivano elencate le precedenti fatture pagate in acconto per un importo complessivo di euro 540.000,00 (come da contratto con la *Controparte\_7* in atti – Allegato 11(i)), arrivando così a determinare un depauperamento limitato a Euro 883.313,12, quando invece *Controparte\_5* rilevava che quelle fatture di acconto (indicate nella n. 64/2016) avrebbero dovuto essere considerate tra le spese documentate riferibili alla cantina (la menzione delle stesse nella fattura a saldo proverebbe che sono state emesse e anche pagate). In tal modo, allora, all’importo di euro 883.313,12, indicato dal C.T.U., dovrebbe essere sommato l’ulteriore importo di euro 460.000,00 di cui alle fatture di acconto elencate nella fattura n. 64/2016, per un totale di euro 1.343.313,12 (fermo restando, in subordine, il valore determinato dal C.T.U. di euro 883.313,12).

Posto detto valore dell’impoverimento, l’arricchimento dovrebbe essere individuato – in accoglimento del primo motivo di appello – in misura pari a euro 1.221.000,00 (con computo metrico e prezzario regionale) o, in subordine, a euro 905.487,44 (con metodo sintetico): sull’importo meno elevato tra i suddetti valori di impoverimento ed arricchimento dovranno essere computati gli interessi e la rivalutazione monetaria a partire dal 03.06.2019.

Per converso, in accoglimento del secondo motivo di appello, ritenendo che il manufatto vada valutato alla stregua di un magazzino/rimessaggio, si avrebbe: come depauperamento, euro 1.343.313,12 (fermo restando, in subordine, il valore determinato dal C.T.U. di euro 883.313,12); come arricchimento, la percentuale del 90% (o altra ritenuta di giustizia) di euro 1.440.000,00, o di euro 954.000,00, o di euro 1.368.000,00 (se inteso come magazzino); la percentuale del 90% (o altra ritenuta di giustizia) di euro 1.548.000,00 o di euro 1.098.000,00 (se inteso come rimessaggio).

In subordine, ritenendo congrua la valutazione del manufatto svolta dal Tribunale (con un abbattimento del 70% del valore indicato dal C.T.U.), occorrerebbe valutare l’arricchimento in misura pari al 30% del valore della cantina completa di euro 1.800.000,00 (per un totale, dunque, di euro 540.000,00).

Ancora una volta, sull'importo meno elevato tra i suddetti valori di impoverimento ed arricchimento, dovranno essere computati gli interessi e la rivalutazione monetaria a partire dal 03.06.2019.

#### **IV) “LA ERRONEA LIQUIDAZIONE DELLE SPESE PROCESSUALI VIOLAZIONE DEGLI ARTICOLI 91 E 92 C.P.C.”**

Il Tribunale avrebbe errato nella parte in cui, dopo aver accolto, sia pur parzialmente, la domanda della ricorrente per la minor somma di euro 350.000,00, e dopo aver rigettato integralmente la domanda riconvenzionale della controparte, per oltre 2 milioni di euro, riteneva, tuttavia, configurabile una reciproca soccombenza, così compensando le spese del giudizio.

Non si rinverrebbe, invero, alcuna reciproca soccombenza, non essendoci né una domanda articolata in più capi, né una pluralità di domande contrapposte formulate tra le stesse parti (in parte accolte e in parte rigettate), in quanto le domande di *CP\_3* venivano tutte rigettate, mentre la domanda di *Controparte\_5* veniva accolta in misura ridotta (cfr. Cass., 11 marzo 2025, n. 6486). Risulterebbe, quindi, violato l'art. 91 c.p.c., secondo cui la condanna alle spese deve essere posta a carico del soccombente, in tal caso la sola *CP\_3*, non sussistendo diverse ragioni a giustificazione della compensazione.

**2.2.** In data 05.11.2025 si costituiva nel giudizio di appello [...] *Parte\_5*, eccependo quanto segue.

**I)** Il primo motivo di appello sarebbe, prima ancora che infondato, inammissibile, in quanto ruoterebbe attorno al contenuto della C.T.U. e non al contenuto della sentenza. Del resto, ai sensi dell'art. 342 c.p.c., occorrerebbe che l'appello indichi in modo espresso le parti del provvedimento che intende impugnare (profilo volitivo), suggerendo anche le modifiche che dovrebbero essere apportate (profilo argomentativo): ciò che, invece, nel caso di specie non sussisterebbe.

In ogni caso, nel merito, il motivo non potrebbe trovare accoglimento, in quanto non sarebbe possibile ipotizzare se i lavori di completamento della cantina possano essere (in astratto) eseguiti; la cantina dovrebbe essere considerata uno “scheletro vuoto” privo di utilità e valore patrimoniale (sarebbe, infatti, priva di tutta l'impiantistica, sia elettrica che idraulica, nonché di areazione e dell'impianto di fitodepurazione, strumentale alla vinificazione delle uve) e, oltretutto, dovrebbe essere demolita con un costo che si aggirerebbe intorno a euro 500.000,00 (oltre IVA).

**II)** Anche il secondo motivo sarebbe infondato, in quanto il primo Giudice non determinava l'indennizzo in maniera completamente arbitraria (come sostenuto da [...] CP\_5 ), bensì sulla scorta di un ragionamento logico, muovendo dai valori indicati dal C.T.U. in relazione al manufatto.

Correttamente, quindi, il Tribunale affermava, da un lato, che il manufatto non poteva essere utilizzato allo stato attuale come cantina, mancando tutti gli impianti elettrici, di riscaldamento, areazione, fitodepurazione (che, come affermava il C.T.U., sono “*importantissimi sia per la parte di vinificazione che per la parte di invecchiamento e affinamento*”) e, dall’altro lato, ne seguiva l’assegnazione al manufatto di una eventuale destinazione d’uso a rimessaggio o magazzino, con conseguente riduzione di valore del 70% rispetto al valore del locale adibito a cantina.

**III)** Anche il terzo motivo sarebbe infondato, in quanto si proponeva di rideterminare il valore dell’indennizzo dovuto secondo criteri di calcolo diversi a seconda che venissero accolti il primo o il secondo motivo di appello. Censurata la fondatezza di questi ultimi, risulterebbe, di conseguenza, assorbito anche il terzo.

In ogni caso, i conteggi prospettati sarebbero del tutto inconferenti con i presupposti logici e giuridici della sentenza: infatti, secondo Controparte\_5 , qualora al manufatto si assegnasse la destinazione a “rimessaggio” il valore sarebbe di circa € 1.548.000,00, il che stonerebbe con evidenza se solo si confronti tale valore con quello della cantina completa degli impianti e pronta all’uso, di poco superiore (pari a circa € 1.800.000,00). Non si comprenderebbe, poi, su quali basi e criteri l’APPELLANTE PRINCIPALE abbia ritenuto congrua una decurtazione del 10% del valore totale di € 1.548.000,00, posto che, a ben vedere, il manufatto in questione sarebbe privo di pavimentazione, impianto elettrico, di areazione, dei vetri, delle porte e della strada di collegamento alla strada asfaltata.

**IV)** Anche il quarto motivo sarebbe destituito di fondamento, atteso che il Tribunale configurava la soccombenza reciproca delle parti “*tenuto conto delle ragioni della decisione sulla domanda di parte ricorrente*”. Invero, secondo le Sezioni Unite, 31 ottobre 2022, n. 32061: “*in tema di spese processuali, l’accoglimento in misura ridotta, anche sensibile, di una domanda articolata in un unico capo può giustificare la compensazione totale o parziale*”. Ciò spiegherebbe la compensazione delle spese a fronte di un accoglimento della domanda della ricorrente nella percentuale di poco più del 15% della somma richiesta.

**2.3.** Con la medesima memoria difensiva, tempestivamente depositata e contestualmente notificata alla controparte,

*Controparte\_3*

[...] proponeva, altresì, appello incidentale condizionato, prospettando il seguente motivo di censura:

**I) “Erroneità, contraddittorietà ed illogicità *in parte qua* della motivazione della sentenza appellata”**

Il Tribunale avrebbe errato nel rigettare la domanda riconvenzionale della resistente, in quanto, da un lato, non sarebbe contestato che *Controparte\_5* abbia goduto dell’azienda di *CP\_3* senza pagare alcunché dall’agosto 2015 al giugno 2019: ciò, quindi, fonderebbe il diritto di *CP\_3* a percepire una somma a titolo di indennità di occupazione senza titolo (il fatto sarebbe pacifico e non abbisognerebbe di alcuna prova). In ogni caso, proprio con riferimento alla quantificazione di detta indennità, *CP\_3* depositava la perizia di stima della Dott.ssa *Per\_1*, indicante, altresì, la somma pari al valore dei frutti civili e naturali dell’azienda incassati (o che avrebbero potuto essere incassati) da *Controparte\_5* per il periodo compreso tra l’agosto 2015 e il giugno 2019.

In considerazione di ciò, ancorché in via condizionata rispetto all’accoglimento dell’appello principale, *CP\_3* domandava la riforma del capo della sentenza censurato, anche previa eventuale ammissione di C.T.U. diretta a confermare la quantificazione dell’indennità e dei frutti di cui alla perizia di parte, onde compensare l’eventuale maggior credito della parte APPELLANTE PRINCIPALE con il credito vantato nei confronti di questa da *CP\_3*.

\*\*\*

**3.** L’appello principale è ammissibile, per la manifesta infondatezza dell’eccezione *ex art. 342 c.p.c.* con riferimento al primo motivo di gravame, ed anche fondato, con corrispondente riforma della sentenza impugnata. È, invece, infondato l’appello incidentale condizionato, con conferma sul punto della sentenza di prime cure.

**4.** Passando alla disamina dell’avanzato gravame principale, si osserva quanto segue.

**4.1.** Il **primo motivo** merita accoglimento, assorbito il **secondo**, in quanto correttamente l’APPELLANTE PRINCIPALE si doleva del fatto che il Tribunale aveva

proceduto a quantificare il valore della cantina oggetto di causa omettendo di considerare l'intero contenuto della Relazione Integrativa alla C.T.U., depositata il 20.11.2024.

Invero, nella suddetta integrazione, il C.T.U. rispondeva ai chiarimenti richiesti dal Collegio di prime cure, con particolare riferimento al seguente quesito: *“Provveda il CTU ad effettuare un computo metrico estimativo della sola “cantina” sulla base del tariffario della Regione Toscana con valutazione alla data del 3.6.2019 ed indicazione dell’eventuale deprezzamento dell’opera all’attualità in ragione delle condizioni di vetustà e obsolescenza. Per effettuare tale valutazione il CTU potrà avvalersi, ove necessario, di un ausiliario”*.

In sostanza, dapprima, nella relazione originaria, il C.T.U. aveva proceduto a quantificare il valore della cantina in applicazione del c.d. metodo comparativo (volto, cioè, a confrontare il manufatto esaminato con determinati immobili assunti come comparabili), pervenendo alla conclusione per cui il valore fosse, alla data del 03.06.2019 (data della dichiarazione di nullità del contratto di affitto di azienda agraria), pari a € 905.487,66 (*“Alla data del 03/06/2019 il valore del fabbricato finito è pertanto pari a € 1.016,26/mq quindi in linea con i comparabili sopra riportati. A tale data alla “cantina” non ancora completata, per le considerazioni sopra riportate è stato pertanto attribuito un valore di: € 1.016,26 x mq 1800 x 49,5% = € 905.487,66”*, cfr. pag. 8 Relazione Integrativa). Il C.T.U. affermava, infatti, che *“in termini sintetici, il concetto alla base del metodo comparativo è quello per cui il valore di mercato di un bene immobile sia strettamente correlato al prezzo di immobili che sono stati proposti sul mercato, e che sono comparabili con quello oggetto di valutazione”* (cfr. pag. 14 Relazione Integrativa).

Successivamente, su indicazione del Collegio, l’esperto procedeva a valutare la cantina medesima anche in base a un altro criterio, ossia quello del computo metrico, quantificando tutti i lavori effettuati, e pervenendo a un totale complessivo, alla medesima data del 03.06.2019, di € 1.221.000,00.

Ebbene, il primo Giudice non considerava il suddetto secondo valore, concentrandosi solo su quello di € 905.487,66 (determinato in base al metodo sintetico-comparativo), laddove, invece, ad avviso di questo Collegio risulta maggiormente pertinente il valore ricavato per effetto del computo metrico, in quanto tale più analitico, in ragione dell’applicazione dei prezzi del prezzario della Regione Toscana, provincia di Siena, per l’anno 2019, in relazione ai singoli lavori constatati e riportati in tabella alle pagg. 9 ss. della Relazione Tecnica Integrativa.

Si precisa, altresì, che, a prescindere dal metodo utilizzato per la valutazione della cantina, deve prendersi in considerazione esclusivamente il valore al tempo del perfezionamento della fattispecie di ingiustificato arricchimento, ossia al 03.06.2019, quale data dell'intervenuta declaratoria di nullità del contratto di affitto di azienda in essere tra le parti dal 05.08.2015, con la conseguenza che del tutto irrilevante è, ai fini del caso in esame, l'attuale valore dell'immobile. Ciò in quanto, come correttamente rilevava l'APPELLANTE PRINCIPALE: *"In tema di arricchimento senza causa ex art. 2041 cod. civ., la sentenza di condanna al pagamento dell'indennizzo non ha natura costitutiva, in quanto il diritto del depauperato sorge per effetto e dal momento dell'arricchimento altrui, con la conseguenza che a partire da detto momento devono decorrere gli interessi legali"* (cfr. Cass. civ., Sez. III, sent. n. 12493/1997; Cass. civ., Sez. III, sent. n. 10712/2000; Cass. civ., Sez. I, sent. n. 5278/2007).

Ciò premesso, partendo dal valore analitico di euro 1.221.000,00 della cantina non ultimata (al 2019), la nuova proporzione per determinare la percentuale di realizzazione dell'opera diventa la seguente:

$$\begin{aligned} \text{euro } 1.829.268,00 \text{ (euro } 1.016,26 \times 1.800 \text{ mq., cfr. pag. 8 Relazione Integrativa) : } & 100\% \\ = \text{euro } 1.221.000,00 : x. & \end{aligned}$$

Il valore "x" sarà dunque pari a  $1.221.000,00 \times 100 / 1.829.268,00 =$  circa il 66,76 %.

Ne discende che, in applicazione dei più analitici valori metrici, la percentuale di realizzazione della cantina non finita è superiore a quella del 49,5% (frutto dell'applicazione del metodo sintetico-comparativo), con conseguente riforma, sul punto, della sentenza gravata.

Ora, incontestata la funzione riparatrice, e non corrispettiva, dell'indennizzo *ex art. 2041 c.c.*, occorre prendere le mosse dal fatto che, a fronte di una realizzazione dell'opera pari a circa il 66% del totale, alla medesima data del 03.06.2019 – che, si ribadisce, è l'unica rilevante alla quale parametrare l'eventuale ingiustificato arricchimento – i permessi amministrativi per il completamento dell'opera erano ancora validi ed efficaci (lo erano sino al 05.10.2020), come confermato dalla stessa C.T.P. di *CP\_3* nelle sue osservazioni alla C.T.U. (cfr. pag. 122 Relazione originaria). Ciò significa, allora, che è priva di pregio l'affermazione, svolta dal primo Giudice, per cui, essendo i permessi scaduti (considerati all'attualità), *"l'alea di ulteriori costi e oneri connessi al completamento della cantina rende non configurabile l'arricchimento in termini oggettivi"* (pag. 5 sentenza di prime cure), specie

a fronte di costi di ultimazione che, considerata la nuova – superiore – percentuale di realizzazione dell'opera (pari a circa il 66%), dovevano certamente ritenersi inferiori al 51% (in particolare, pari al 100%-66%= 34%).

Né può trovare accoglimento l'affermazione per cui “*non è certa né oggettiva l'utilità al servizio dell'azienda*” (pag. 5 sentenza di prime cure), atteso che il C.T.U. affermava che: “*Avendo l'azienda una superficie vitata di ha 46,6 con le dimensioni previste della cantina è possibile vinificare l'intera produzione*”, benché lo stato attuale, incompleto, sia “grezzo” e, dunque, non utilizzabile allo scopo. Si rilevava anche che: “*La costruzione non è improntata al risparmio e quello che appare si può ritenere eseguito a regola d'arte*” (pag. 110 Relazione originaria).

Si può dunque affermare che: a) il completamento dell'opera avrebbe richiesto un'ultimazione dei lavori per la residua percentuale del 34%; b) i permessi, alla data dell'arricchimento del 03.06.2019, erano ancora validi ed efficaci per completare i lavori senza esporsi ad alcuna alea legata all'avvio di una nuova procedura autorizzativa legata al rispetto dei nuovi strumenti urbanistici; c) ove ultimata, la cantina, per le sue dimensioni, avrebbe consentito di realizzare la vinificazione dell'intera produzione.

Alla luce delle considerazioni esposte è, dunque, possibile pervenire alla conclusione per cui, a cagione dell'intervenuta declaratoria di nullità del contratto di affitto di azienda agraria del 05.08.2015, si è realizzato uno spostamento patrimoniale non sorretto da un valido titolo giustificativo, con conseguente necessità di indennizzare il soggetto impoverito ( [...] *CP\_5* , in misura corrispondente al minor valore tra arricchimento e impoverimento, come meglio si dirà *infra*.

**4.2.** Anche il **terzo motivo** di gravame è fondato, con conseguente corrispondente riforma della sentenza impugnata.

**4.2.a** Posto il valore dell'arricchimento calcolato in misura di euro 1.221.000,00 (valore della cantina non ultimata secondo il criterio del computo metrico), occorre individuare il valore del corrispondente impoverimento subito da *Controparte\_5* onde determinare il *quantum* di indennizzo dovuto (pari al minor valore tra essi).

In ordine a detto impoverimento, il Collegio di prime cure formulava il seguente quesito al C.T.U.: “*Indichi quali spese, tra quelle documentate dalla ricorrente [...] risultano riferibili alle opere suddette (cantina e annesso impianto di*

*fitodepurazione ed elettrico enologico; rifacimento della strada), specificando la data in cui risulta sostenuta ciascuna spesa”.*

Ebbene, l’esperto rilevava, e il Tribunale confermava con statuizione da ritenersi passata in giudicato (stante la relativa acquiescenza di Controparte\_5), che “*in sede di sopralluogo non è stato rilevato nessun impianto di fitodepurazione che pertanto non risulta realizzato. Per quanto riguarda la strada, sopralluogata insieme ai CTP in sede di primo sopralluogo, effettivamente questa è presente ed è visibile ma non è stato possibile ad oggi, anche verificando le foto aeree, determinare gli interventi che sono stati realizzati, se sono stati realizzati. In realtà anche dalla verifica delle fatture agli atti non sono stati individuati costi imputabili con certezza a questo intervento*” (cfr. pag. 94 Relazione originaria). Conseguentemente, l’unico intervento riscontrato su cui è impegnata l’intera causa, come già anticipato, risulta essere la sola cantina.

Rispetto a quest’ultima, il C.T.U. rispondeva al quesito relativo all’indicazione delle spese documentate ad essa riferibili esaminando tutte le fatture disponibili agli atti ed escludendo quelle che non fossero tecnicamente imputabili alle opere realizzate o erroneamente inserite: dal prospetto emergente alle pagg. 112 ss. della Relazione tecnica originaria si ricava, dunque, che il monte spese corrisponda ad euro 883.313,12.

Sul punto, tuttavia, appare corretta la censura mossa da Controparte\_5 relativa alla fattura n. 64 del 19.12.2016 (per euro 80.000,00), riferita alla fornitura e posa in opera di un edificio prefabbricato “Controparte\_7”, nella quale risultano elencati precedenti pagamenti effettuati in acconto (ciascuno per euro 20.000,00 e due per euro, ciascuno, 50.000) relativi alle seguenti fatture:

<b>data</b>	<b>n. fattura</b>	<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
04/11/2014	53		20000
09/02/2015	5		20000
19/03/2015	14		20000
20/04/2015	24		20000
22/05/2015	34		20000
24/06/2015	43		20000
29/07/2015	56		20000
31/08/2015	61		20000
28/09/2015	63		20000
27/10/2015	71		20000
26/11/2015	78		20000
22/12/2015	84		20000
25/01/2016	4		20000
22/02/2016	11		20000
24/03/2016	18		20000
27/04/2016	24		20000
24/05/2016	27		20000
22/07/2016	33		20000
26/09/2016	41		50000
24/11/2016	54		50000
<b>Totale</b>			<b>460000</b>

Il totale di questi importi (euro 460.000,00), sommati alla fattura n. 64 (di valore pari a euro 80.000,00), affermava il C.T.U., darebbe un totale pari a euro 540.000,00, corrispondente al valore descritto e sottoscritto nell'offerta n. 40 del 13.03.2013 disponibile agli atti.

Tuttavia, affermava lo stesso C.T.U., “*per quanto riguarda i 460.000,00 euro questi risultano elencati nel corpo della stessa fattura n. 64 del 19/12/2016 della Ditta Prefabbricati Martini anche se non sono state trovate tra i documenti allegati le singole fatture. Il CTU non dice che vanno aggiunti ma ritiene opportuno evidenziare la cosa dato il cospicuo importo*, tanto è vero che questi importi sono stati inseriti nella bozza di CTU in maniera separata. Tale argomento era stato affrontato alla riunione con i CTP del 05 Gennaio 2024.” (cfr. pagg. 125-126 Relazione originaria).

Ad avviso del Collegio, la dogliananza avanzata da Controparte\_5 sul punto coglie nel segno.

Invero, benché, come confermato dall'esperto, manchino agli atti le singole fatture sopra segnalate, l'omissione deve ritenersi superata dalla circostanza per cui è la stessa fattura del saldo n. 64/2016, ritualmente prodotta ed esaminata dal C.T.U., a indicare nel suo corpo le precedenti fatture a titolo di acconto, a dimostrazione del fatto che, secondo l'*id quod plerumque accidit*, anch'esse siano da ricomprendersi nell'ambito delle spese documentate riferibili alla realizzazione della cantina per cui si discute. In sostanza, il fatto che sia stata prodotta solo la fattura n. 64 (a saldo del totale indicato nel contratto di fornitura del 13.03.2013), non toglie rilevanza alle precedenti fatture segnalate a titolo di acconto, portando a ritenere che, al contrario, le medesime siano state effettivamente emesse, in quanto prodromiche rispetto a quella finale del saldo.

In tal modo, allora, all'importo di euro 883.313,12, indicato dal C.T.U., dovrebbe essere sommato l'ulteriore importo di euro 460.000,00 di cui alle fatture di acconto elencate nella fattura n. 64/2016, per un totale di euro 1.343.313,12, quale valore corrispondente all'impoverimento, inteso come diminuzione patrimoniale subita.

Sul punto, preme precisare che, così argomentando, non viene in gioco la funzione corrispettiva del danno patito, quale sarebbe quella propria della tutela risarcitoria, atteso che: “*Ai fini dell'indennizzo dovuto per l'arricchimento senza causa, l'art. 2041 c.c. considera, poi, solo la diminuzione patrimoniale subita dal soggetto e non anche il lucro cessante, che è altra componente, separata e distinta, del danno patrimoniale complessivamente subito alla stregua dell'art. 2043 c.c., ma espressamente escluso dal cit. art. 2041 (Cass. 26 settembre 2005, n. 18785). Ne deriva che in tema di azione di indebito arricchimento, conseguente all'assenza di un valido contratto, l'indennità prevista dall'art. 2041 c.c. va liquidata nei limiti della diminuzione patrimoniale subita dalla parte nell'erogazione della prestazione e non in misura coincidente con il mancato guadagno che la stessa avrebbe potuto trarre dall'instaurazione di una valida relazione contrattuale (Cass. 7 novembre 2014, n. 23780)*

” (cfr. Cass. civ., Sez. II, sent. n. 17957/2016).

Ebbene, tra i suddetti valori di arricchimento (euro 1.221.000,00) e impoverimento (euro 1.343.313,12), discendenti dal medesimo fatto generatore (nullità del contratto di affitto di azienda agraria, che rende ingiustificata la realizzazione della cantina a vantaggio dell'affittante *CP\_3*, ove non indennizzata), è costante orientamento dottrinale e giurisprudenziale quello per cui occorre parametrare l'indennizzo al minor valore tra essi (cfr.

Cass. civ., Sez. VI, -3, ord. n. 1121/2021): in tal caso, allora, l'indennizzo è dovuto in misura pari ad euro 1.221.000,00, così riformando la sentenza di prime cure.

**4.2.b** A ciò deve, poi, aggiungersi che: “*L'indennizzo ex art. 2041 c.c., in quanto credito di valore, va liquidato alla stregua dei valori monetari corrispondenti al momento della relativa pronuncia ed il giudice deve tenere conto della svalutazione monetaria sopravvenuta fino alla decisione, anche di ufficio, a prescindere dalla prova della sussistenza di uno specifico pregiudizio dell'interessato dipendente dal mancato tempestivo conseguimento dell'indennizzo medesimo. La somma così liquidata produce interessi compensativi, i quali sono diretti a coprire l'ulteriore pregiudizio subito dal creditore per il mancato e diverso godimento dei beni e dei servizi impiegati nell'opera, o per le erogazioni o gli esborsi che ha dovuto effettuare, e decorrono dalla data della perdita del godimento del bene o degli effettuati esborsi, coincidente con quella dell'arricchimento*” (cfr. Cass. civ., Sez. I, ord. n. 28930/2022; Cass. civ., Sez. III, sent. n. 1889/2013).

Ne discende che l'indennizzo dovuto, al pari del risarcimento del danno, costituisce debito di valore, atteso che il denaro esprime la misura della diminuzione patrimoniale patita dal depauperato e, dunque, non funge da mezzo di scambio (come avviene tipicamente nei debiti di valuta), ma da unità di misura della ricchezza perduta.

L'insegnamento tradizionale (risalente a Cass. SSUU 1712/1995 e succ.) è che sulla somma che costituisce l'equivalente monetario dell'entità patrimoniale perduta, si computino:

(a) la rivalutazione monetaria, che ha la funzione di attualizzare l'espressione nominale della somma di denaro dall'epoca del patito danno a quello della liquidazione;

(b) gli interessi c.d. compensativi – al saggio legale annuo, assunto quale utile criterio equitativo di ristoro del danno da ritardata percezione della somma – sul capitale rivalutato anno per anno nel medesimo arco temporale (metodo equitativo che nella giurisprudenza di merito è divenuto pressoché l'unico utilizzato, laddove le SSUU del 1995 ne ammettevano come legittimi anche di equipollenti).

Nella presente fattispecie, *nulla quaestio* che spetti la rivalutazione monetaria, già riconosciuta dal primo giudice, da nessuno contestata e correttamente attribuita, appunto per la necessità di porre il creditore al riparo del fenomeno inflattivo nel tempo occorrente per giungere alla liquidazione giudiziale.

Pertanto, la somma di € 1.221.000,00, rivalutata ex indici I.Stat. dal 3.6.2019 a oggi, ascende a € 1.443.222,00 (coeff.: 1,182).

Resta da verificare se spettino anche gli interessi compensativi per ristorare il danno patito per il mancato godimento della somma dall'epoca del depauperamento a oggi.

La risposta, in questo processo, è negativa.

**4.2.b.i** Deve premettersi che:

(a) il risarcimento del danno da ritardo nella percezione della somma indennitaria era stato chiesto con specifico riferimento agli interessi compensativi (*oltre interessi e rivalutazione monetaria*);

(b) il Tribunale, senza affrontare la questione, non ha riconosciuto alcun ristoro per quel danno, limitandosi alla rivalutazione: «[...] *L'indennizzo, però ex art. 2041 c.c., in quanto credito di valore, va liquidato alla stregua dei valori monetari corrispondenti al momento della relativa pronuncia (Cass. n°28930 del 05/10/2022) ed il giudice deve tenere conto della svalutazione monetaria sopravvenuta fino alla decisione, anche di ufficio, a prescindere dalla prova della sussistenza di uno specifico danno. L'importo rivalutato all'attualità sarà dunque pari ad € 350.269,95 oltre interessi legali decorrenti dal deposito della presente sentenza fino al saldo. [...]*» (motivazione, pag. 6); «[...] *In parziale accoglimento della domanda di parte ricorrente condanna parte resistente* Parte\_1 *a corrispondere, titolo di ingiustificato arricchimento, l'importo di € 350.269,95 all'attualità oltre interessi legali decorrenti dal deposito della presente sentenza fino al saldo [...]*» (dispositivo); ed è appena il caso di osservare che gli interessi legali dovuti dopo la pronuncia della sentenza non hanno nulla a che fare con gli interessi compensativi, trattandosi di interessi di pieno diritto che spettano ai sensi dell'art. 1282 c.c. a far data dalla liquidazione giudiziale, che trasforma l'originario debito di valore in un debito di valuta;

(c) l'appello reitera la richiesta di riconoscimento di interessi compensativi, ma non ne tratta;

(d) neppure se ne occupa la memoria di costituzione dell'appellata.

**4.2.b.ii** La questione (della spettanza di interessi compensativi) non è coperta da giudicato interno, perché essa fa tutt'uno con la liquidazione del danno, che è oggetto di gravame da parte di CP\_5.

Infatti, costituisce parte di sentenza, ai fini dell'art. 329 c.c., solo la *sequenza logica costituita dal fatto, dalla norma e dall'effetto giuridico* (Cass. sez. 6<sup>^</sup> civ. ord. 8.10.2018 n. 24783; conf.: Cass. sez. 2<sup>^</sup> ord. 17.4.2019 n. 10760 rv 653408-01) e tale senz'altro non è il diniego, peraltro immotivato, degli interessi compensativi (in termini, sul debito di valuta, Cass. sez. 3<sup>^</sup> civ. 2.4.1997 n. 2873 rv 503459).

L'impugnazione sulla liquidazione della indennità e sulla sua misura, dunque, ha riaperto la cognizione sull'intero tema controverso e ne può e deve conoscere il giudice d'appello, anche in difetto di specifico motivo, *a fortiori* tenuto conto della reiterazione della richiesta di parte.

**4.2.b.iii** Prima di esaminare il merito stretto occorre precisare quali principî seguire.

**4.2.b.iii.1** Nell'evoluzione, anche più recente, della sua giurisprudenza, la S.C. ha anche avuto modo di osservare che:

(a) gli interessi c.d. compensativi necessitino di specifica domanda: «*Nei debiti di valore derivanti da fatto illecito, gli interessi compensativi sulla somma rivalutata non possono essere riconosciuti in mancanza di una specifica domanda di parte, perché tali interessi costituiscono la modalità liquidatoria del danno, che deve essere allegato e provato, causato dal ritardato pagamento dell'equivalente monetario attuale della somma dovuta all'epoca dell'evento lesivo e non potendosi onerare il creditore della prova di un danno in relazione al quale non abbia formulato una domanda* (Cass. n. 19063/2023; Cass. n. 4938/2023; Cass. 36878/2021; Cass. S.U. n. 1712/1995)» (Cass. sez. 3<sup>^</sup> civ. 5.9.2023 n. 25906; anche Cass. Sez. 3<sup>^</sup> civ. 10376/2024; Cass. sez. 3<sup>^</sup> civ. 7216/2025);

(b) gli interessi compensativi non possano essere riconosciuti in modo automatico, meno se il documento da ritardo sia in concreto coperto dalla rivalutazione: «*Nell'obbligazione risarcitoria da fatto illecito, che costituisce tipico debito di valore [n.d.r. il principio è da estendersi anche all'indennizzo ex art. 2041 c.c., in quanto parimenti debito di valore], è possibile che la mera rivalutazione monetaria dell'importo liquidato in relazione all'epoca dell'illecito, ovvero la diretta liquidazione in valori monetari attuali, non valgano a reintegrare pienamente il creditore, il quale va posto nella stessa condizione economica nella quale si sarebbe trovato se il pagamento fosse stato tempestivo: in tal caso, è onere del creditore provare, anche in base a criteri presuntivi, che la somma rivalutata (o liquidata in moneta attuale) sia inferiore a quella di cui avrebbe disposto, alla stessa data della sentenza, se il pagamento della somma originariamente dovuta fosse stato tempestivo. Tale effetto*

*dipende prevalentemente, dal rapporto tra remuneratività media del denaro e tasso di svalutazione nel periodo in considerazione, essendo ovvio che in tutti i casi in cui il primo sia inferiore al secondo, un danno da ritardo non è normalmente configurabile; ne consegue, per un verso che gli interessi cosiddetti compensativi costituiscono una mera modalità liquidatoria del danno da ritardo nei debiti di valore; per altro verso che non sia configurabile alcun automatismo nel riconoscimento degli stessi»* (Cass. sez. 3<sup>^</sup> civ. 10.3.2025 n. 6351; cfr. anche Cass. sez. 3<sup>^</sup> civ. ord. 3.7.2018 n. 18564; Cass. sez. 3<sup>^</sup> civ. 18.3.2003 n. 3994).

Il collegio ritiene di poter recepire solo in parte le predette ulteriori indicazioni.

**4.2.b.iii.2** Non pare superata la impostazione concettuale data dalle sezioni unite del 1995, ossia che nel debito di valore:

(-) la rivalutazione è dovuta «[...] come effetto della natura del credito di valore, che è di per sé sottratto al rischio della svalutazione, poiché il suo importo in moneta deve essere determinato al momento della liquidazione, in corrispondenza ad un valore economico reale [...]» (SSUU 1712/95, in motivazione); si tratta, in altre parole, di un mero adeguamento – da un momento all’altro dell’arco temporale che va dal fatto alla liquidazione - della espressione nominale della somma di denaro (a es., se la liquidazione giunge in un periodo di continua deflazione da quello del fatto, l’importo diminuirà);

(-) gli interessi costituiscono un modo equitativo per ristorare il nocumento che patisce il danneggiato per il ritardo con cui, rispetto alla depauperazione del patrimonio (fatto illecito, inadempimento di obbligazione non pecuniaria, o, come qui, consumazione dell’indebito arricchimento), riceve la somma riparativa (liquidata in sentenza); non sono oggetto di un diritto risarcitorio a sé e «[...] la loro attribuzione costituisce una mera modalità o tecnica liquidatoria [...]» (Cass. SSUU civ. 5.4.2007 n. 8520 rv 596803); essi accedono anche al ristoro del danno futuro (Cass. sez. 3<sup>^</sup> civ. 23.1.2006 n. 1215, in particolare in motivazione, § 2.3).

Alla base sta la contingenza stessa che ha determinato l’elaborazione della nozione pretoria di debito di valore, ossia che nella gran parte dei casi il danno non è risarcito in forma specifica, ma per equivalente monetario. E allora, siccome liquidato per equivalente, «[...] deve comprendere sia l’equivalente del bene perduto (e, quindi, la rivalutazione monetaria della sua espressione monetaria al momento del fatto), sia l’equivalente del mancato

*godimento di quel bene e del suo controvalore monetario, per tutto il tempo che intercorre fra il fatto e la liquidazione [...]»* (SSUU 1712/95, in motivazione).

**4.2.b.iii.3** Non si vuol disconoscere che il danno che dà luogo a una obbligazione risarcitoria di valore, ancorché unitario, si componga di profili distinti, ossia il capitale, corrispondente al controvalore pecuniario dell'entità patrimoniale nel momento in cui fu perduta, la rivalutazione, ossia l'adeguamento della espressione nominale della somma di denaro al momento successivo della liquidazione, e gli interessi compensativi, ossia il ristoro per il mancato godimento del bene (e, sostitutivamente, della somma) nell'arco temporale che va dal danno alla liquidazione; così che si possa e debba pretendere una allegazione e una prova di ciascun segmento di cui si compone il nocumento.

Nondimeno,

(a) non si tratta di danni distinti, ma solo di profili nocivi sintetizzati nell'unico debito di valore; che è unico perché, appunto, sta in luogo, in via succedanea, dell'unica entità patrimoniale perduta, che non può essere risarcita in forma specifica: con la conseguenza che la richiesta di risarcimento del danno consistente nella perdita dell'entità patrimoniale implica la domanda di risarcire ognuno di quei profili, che tipicamente sono insiti in qualsiasi debito di valore ristorato a distanza di tempo;

(b) il mancato godimento dell'entità patrimoniale distrutta o del suo equivalente monetario nell'arco di tempo dal fatto alla liquidazione non è la lesione patrimoniale in sé (che è, appunto la pregressa perdita del bene), ma una conseguenza (non automaticamente necessaria, ma pur sempre) normale di essa;

(c) l'allegazione, dunque, può dirsi soddisfatta da una deduzione che, anche brevemente e senza necessità di una eccessiva specificazione, indichi le conseguenze negative della mancata disponibilità del bene (o del suo equivalente monetario) nell'arco temporale considerato;

(d) in punto di prova, infine, può dirsi soccorrere il danneggiato una presunzione semplice che discende dall'*id quod plerumque accidit*, poiché generalmente la mancanza di una somma (e, prima ancora, del bene perduto), della quale si dovrebbe godere lungo il corso di un periodo di tempo, dà luogo a un detimento patrimoniale.

**4.2.b.iii.4** Sotto questo ultimo profilo, possono sorgere effettivamente dubbi, dal momento che, come ha osservato acutamente la S.C. nell'ultimo precedente trascritto (che

trae spunto e riafferma quanto stabilito già da Cass. 18564/2018), l'importo della rivalutazione monetaria potrebbe di per sé solo coprire le utilità che il danneggiato, ove avesse disposto da subito della somma riparatoria, avrebbe potuto conseguire in base alla redditività media del denario nell'arco temporale considerato.

Tuttavia, la rivalutazione, come si è premesso, svolge una funzione non risarcitoria, ma di mero adeguatamente dell'espressione nominale della somma, così che pare indebito imputare a risarcimento (*i.e.*, ristoro del documento da ritardo), ciò che risarcimento non è. La corresponsione della rivalutazione, cioè, non dà al danneggiato alcun ristoro, se non quello di porlo al riparo del fenomeno inflattivo che ha caratterizzato il periodo.

Non si pone, se è questa la preoccupazione, un problema di indebito automatismo nella liquidazione degli interessi compensativi, ovvero, più in generale, di locupletazione del danneggiato.

La reintegrazione piena ed esaustiva del patrimonio del danneggiato si avrebbe solo se fosse possibile – ma non lo è – una reintegrazione in forma specifica (mediante la reintroduzione nel patrimonio della identica entità perduta) subitanea (un momento dopo il prodursi del danno).

Dovendosi per forza di cose ricorrere al risarcimento per equivalente, non si deve perdere di vista la sua natura succedanea, che connota sia il capitale (l'entità patrimoniale persa), sia gli interessi, che coprono il mancato godimento non tanto della somma di denaro in sé, ma, prima ancora, dell'entità patrimoniale perduta. Ciò che il creditore, in difetto della condotta lesiva, avrebbe avuto per sé nell'arco di tempo che ha dovuto poi impegnare per ricevere tutela giudiziale, non è una somma di denaro, ma l'entità patrimoniale distrutta, che, per l'appunto, sarebbe restata sua se il danneggiante non l'avesse fatta venir meno. Anche questo documento viene risarcito per equivalente, ovviamente parametrandolo, sotto forma di interesse, al valore del bene perduto, anch'esso espresso in via succedanea da una somma di denaro; ma si riconosce per ristorare il danneggiato della mancata disponibilità del bene, non della somma che ne esprime il valore (anche se, nella pratica, può spesso scriversi, per brevità, che gli interessi ristorano la mancata disponibilità della somma). Pare quindi ancor più incongruo imputare la rivalutazione a coprire questo profilo di danno.

Del resto, la questione non è neutra, nel senso che al mancato riconoscimento degli interessi compensativi si avrà l'arricchimento ingiustificato del danneggiante, che ha tenuto presso di sé, sino alla pronuncia del giudice, la somma riparatoria che avrebbe invece dovuto

corrispondere al momento del prodursi del danno: «[...] si tratta di un principio generale di equità che impone di compensare con l'attribuzione degli interessi il conseguimento, in ritardo rispetto al sorgere del credito, della disponibilità di una somma di denaro; somma che arricchisce il patrimonio del debitore che non paga subito, con correlativo lucro cessante di chi dovrebbe ottenerlo e non ne ha la disponibilità. [...]» (ivi).

**4.2.b.iii.5** In conclusione, il riconoscimento di interessi costituisce uno dei metodi necessariamente equitativi (nulla vieta di elaborarne di diversi) per coprire quella particolare lesione patrimoniale dovuta al mancato godimento del bene durante il tempo necessario per giungere alla pronuncia riparativa del giudice, lesione che, nell'ordine:

(a) non richiede, per essere ristorata, di una domanda specifica: gli interessi compensativi, infatti, sono solo una modalità liquidatoria di una componente interna del debito di valore, sicché la richiesta di risarcimento contiene in sé, per forza di cose, anche la richiesta di ristoro di quel peculiare profilo costituito dalla mancata disponibilità del bene o del suo equivalente monetario nell'arco di tempo dal fatto alla liquidazione;

(b) richiede, invece, l'allegazione da parte del danneggiato, perché, se è vero che la domanda risarcitoria copre, ai fini del rispetto del principio della domanda, l'*intero danno*, è poi vero anche che la indicazione di quale sia questo *intero danno* è rimesso all'attività assertiva della parte; peraltro, il relativo onere deve considerarsi assolto in base a uno standard non rigoroso, sì che basti una indicazione generica del documento patito in conseguenza della mancata disponibilità del bene (o del suo equivalente monetario) nell'arco temporale determinato;

(c) richiede anche la prova, pur se, anche in questo caso, l'onere probatorio è alleggerito dalla presunzione semplice che ordinariamente quel mancato godimento nel tempo ha determinato la perdita di possibili vantaggi economici;

(d) non può essere coperta dall'importo della rivalutazione, per la diversa funzione che questa svolge nel risarcimento di un debito di valore.

**4.2.b.iv** Così giustificati i principî ai quali il collegio intende uniformarsi, si ritiene che gli interessi non spettino per una carenza di allegazione.

L'appellante, che già in prime cure aveva supportato la sua richiesta con una deduzione quasi solo apparente (nel senso che gli interessi si pretendevano per una sorta di automatismo), ha reiterato sì, con l'impugnazione, la richiesta di interessi compensativi, ma

senza effettuare la benché minima allegazione sul sottostante documento, bensì replicando il paradigma d'una sorta di dovuto automatismo.

Ritiene il collegio che in una tale situazione processuale, la domanda sia al di sotto dello standard – pur davvero minimo, come si è precisato – indispensabile affinché il tema entri nel processo.

La ricognizione del danno, dunque, non può essere estesa a un profilo che la parte non ha introdotto in modo efficace nel processo.

**4.3.** Il **quarto motivo** di appello risulta assorbito dall'intervenuta riforma della sentenza gravata, che onera, per ciò solo, il Giudice del secondo grado di riliquidare *ex novo* le spese anche del grado precedente, come da successivo paragrafo 7 (cfr. Cass. civ., Sez. V, sent. n. 15557/2006, Cass. civ., Sez. III, sent. n. 27606/2019).

**5.** Procedendo, adesso, alla disamina dell'**appello incidentale condizionato**, si rileva quanto segue.

**5.1.** Con riferimento alla pretesa indennità da occupazione illegittima, la censura è infondata, atteso che, come recentemente statuito da Cass. civ., Sez. Un., sent. n. 33645/2022, il danno da occupazione illegittima, come del resto ogni danno, non può ritenersi sussistente *in re ipsa*, in quanto, altrimenti, si risarcirebbe il danno evento (quale lesione del diritto giuridicamente protetto) e non il danno conseguenza (richiesto dal nostro ordinamento), quale conseguenza pregiudizievole, immediata e diretta, discendente dall'evento dannoso (art. 1223 c.c.).

Grava, pertanto, sul preteso danneggiato l'onere di allegare e provare il fatto costitutivo del diritto al risarcimento del danno, sia come danno emergente (quale concreta possibilità, andata perduta, di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto), sia come lucro cessante (quale perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato), benché con un alleggerimento dell'onere probatorio con riferimento al danno emergente, inteso come danno non automatico, ma comunque “normale” (rientrante, cioè, nella normalità degli accadimenti), ritenendosi sussistente ove non specificamente contestato dall'occupante *ex art. 115 c.p.c.*, dovendo, altrimenti (ossia, in caso di contestazione), essere provato anche mediante presunzioni o richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza.

Per converso, con riguardo al lucro cessante, il suddetto onere di contestazione specifica non viene in gioco, attenendo quest'ultimo ai soli fatti "noti", ossia suscettibili di essere contestati (e tali non potrebbero essere quelli relativi alla perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo/canone superiore a quello di mercato), con la conseguenza che, in tal caso, l'onere di allegazione e prova deve essere assolto *ab initio* dal preteso danneggiato, a prescindere da ogni contestazione della controparte.

Tuttavia, affinché detto danno, sotto il profilo del danno emergente (per il quale l'onere probatorio si è ritenuto alleggerito), possa essere effettivamente riconosciuto, è comunque necessario l'assolvimento del previo onere di allegazione degli asseriti pregiudizi patiti in conseguenza dell'altrui occupazione illegittima, in termini di perdita del godimento - diretto o indiretto - dell'azienda.

In altre parole, se è pur vero che il danno emergente può ritenersi provato grazie al principio di non contestazione, il presupposto fondamentale per attivare l'onere di specifica contestazione in capo alla controparte è che sia, anzitutto, allegato, altrettanto specificamente, il danno patito, non potendo contestare ciò che, a priori, non è stato puntualmente allegato in giudizio (ad esempio, il non aver potuto affittare o vendere l'azienda a terzi ad un prezzo/canone di mercato).

*CP\_3* si limitava, infatti, a richiedere la corresponsione di un'indennità configurandola quale risarcimento *in re ipsa*, automaticamente dovuto per il solo fatto della natura *sine titulo* dell'occupazione, limitandosi a quantificarne il valore avvalendosi della perizia giurata di stima del compendio aziendale della Dott.ssa *Per\_1*. In tal modo, tuttavia, non consentiva alla controparte *Controparte\_5* di poter, in ipotesi, specificamente contestare il pregiudizio asseritamente sofferto, onde la necessità di rigettare, per mancato assolvimento all'onere di allegazione, prima ancora che di prova, la domanda riconvenzionale in commento. Né potrebbe supplire a tale necessario comportamento processuale di parte l'ammissione della richiesta C.T.U. volta alla quantificazione dell'asserito danno, qualificandosi essa come esplorativa, in quanto diretta a dimostrare l'esistenza di fatti il cui onere di allegazione era a carico della pretesa parte lesa.

*A fortiori*, per le considerazioni svolte, non può essere dovuto il risarcimento del danno *sub specie* di lucro cessante, che, come detto, per la sua natura di danno normalmente "non noto" (vendita o locazione a un prezzo/canone superiore a quello di mercato), presuppone un

onere di allegazione e prova che il preteso danneggiato è tenuto ad assolvere *ab initio*, a prescindere dalle contestazioni dell'altra parte.

**5.2.** Venendo, invece, alla domanda riconvenzionale relativa alla restituzione dei frutti, naturali e civili, percepiti e percipiendi, essa non merita accoglimento per le ragioni di cui appresso.

Giova richiamare, al riguardo, quanto statuito da Cass. civ., Sez. VI-2, ord. n. 23035/2013 a pag. 3: “*La tesi, come è stato già evidenziato dalla corte di merito e ribadito dal relatore, è palesemente infondata, basandosi su una erronea interpretazione della sopra indicata norma civilistica (e della invocata giurisprudenza) [n.d.r. art. 1148 c.c.], che lungi dal limitare a tale categoria (dei possessori in buona fede) l’obbligo di restituzione in questione, costituisce invece un temperamento (analogo a quello contenuto nell’art. 2033 c.c. in tema di pagamento indebito) del principio generale, secondo cui la pronunzia dell’invalidità del titolo comporta un integrale effetto ripristinatorio, in virtù del quale devono essere dall’acciens restituiti non solo il bene indebitamente goduto in base allo stesso, ma anche le utilità ab initio dallo stesso ricavate; principio applicabile sia ai possessori, sia ai detentori (o apparenti tali), con la sola limitazione temporale, quanto ai primi, ove in buona fede e relativamente ai frutti della decorrenza dalla domanda giudiziale*”.

Pertanto, se è pur vero che l’art. 1148 c.c. menzionato non possa trovare applicazione nel caso di specie per regolare l’obbligo di restituzione dei frutti in caso di nullità del titolo (in ragione del fatto che l'affittuario non può dirsi possessore, ma solo detentore, seppur qualificato, attesa la detenzione nell'interesse proprio), ciò non esclude, conseguentemente, la ripetizione dei frutti percepiti in applicazione del più generale principio della ripetizione dell’indebito oggettivo ex art. 2033 c.c., il quale pure prevede il “*diritto ai frutti e agli interessi dal giorno del pagamento, se chi lo ha ricevuto era il mala fede, oppure, se questi era in buona fede, dal giorno della domanda*”.

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità afferma che: “*In materia di indebito oggettivo, la buona fede dell’“acciens”, rilevante ai fini della decorrenza degli interessi dal giorno della domanda, va intesa in senso soggettivo, quale ignoranza dell’effettiva situazione giuridica, derivante da un errore di fatto o di diritto, anche dipendente da colpa grave, non trovando applicazione l’art. 1147, comma 2, c.c., relativo alla buona fede nel possesso, sicché, essendo essa presunta per principio generale, grava sul “solvens”, che*

*intenda conseguire gli interessi dal giorno del pagamento, l'onere di dimostrare la malafede dell' "acciopiens" all'atto della ricezione della somma non dovuta, quale consapevolezza della insussistenza di un suo diritto a conseguirla" (cfr. Cass. civ., Sez. I, ord. n. 23448/2020; Cass. civ., Sez. I, ord. n. 12362/2024).*

Nel caso di specie, non avendo *CP\_3* dimostrato la mala fede di *CP\_5* [...] nel ricevere la prestazione poi divenuta indebita per effetto della declaratoria di nullità del contratto di affitto di azienda agraria, avrebbe diritto, come conseguenza del venir meno del titolo (in realtà, mai divenuto efficace in quanto nullo) alla restituzione dei frutti, naturali e civili, che l'affittuaria abbia eventualmente percepito non *ab initio* dalla stipula del contratto, ma dalla proposizione della relativa domanda di indebito oggettivo nel presente giudizio in primo grado (domanda riconvenzionale proposta con memoria tempestivamente depositata in data 22.09.2022 e successivamente notificata, *ex art. 418 c.c.*, a cura della Cancelleria alla parte ricorrente, unitamente al decreto di spostamento dell'udienza di discussione).

Tuttavia, la domanda in parola non può essere accolta, in quanto non supportata da alcun elemento probatorio e, prima ancora, di allegazione. Ne discende che neanche la invocata C.T.U. estimativa del valore dei suddetti frutti può essere ammessa, traducendosi, altrimenti, in un'inammissibile consulenza esplorativa, volta a sopperire alle carenze di allegazione e prova della parte a ciò onerata.

Invero, *CP\_3* si limitava semplicemente a richiedere la restituzione dei frutti, percepiti e percipiendi, in misura corrispondente a € 600.000 (pari ad € 150.000 per ciascun anno, dal mese di agosto 2015 al mese di giugno 2019), senza neanche precisare i criteri adoperati per pervenire alla suddetta quantificazione. Né sul punto può assumere valenza indiziaria la perizia giurata di stima prodotta sub doc. 7, in quanto del tutto inconferente rispetto al *thema probandum* dei frutti e interessi, vertendo essa sulla stima del valore del compendio aziendale complessivamente inteso, ritenuto, alla data del 30.01.2018, pari a € 6.289.428,43, senza nulla dire, per converso, in ordine ai discussi frutti e interessi.

Ne discende, allora, il rigetto anche di tale seconda domanda riconvenzionale, così confermando, sul punto, la sentenza di prime cure.

**5.3.** Infine, posto che la domanda riconvenzionale originaria, richiamata anche nel giudizio di appello così come formulata nel "paragrafo VI" della memoria di replica di *CP\_3* in primo grado, verteva anche sull'accertamento dell'esistenza, ai fini della

successiva compensazione, del controcredito di € 1.192.876,76 (che sarebbe stato ceduto alla *CP\_3*, nei confronti di *Controparte\_5*, con atto del 1° giugno 2022; sulla quale cessione, poi, si specificava che pendeva un giudizio), deve ritenersi che, in mancanza di doglianze specifiche mosse sul rigetto disposto sul punto dal Tribunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 434 c.p.c., la domanda debba essere, *in parte qua*, dichiarata inammissibile, essendosi sul relativo rigetto formato il giudicato per acquiescenza parziale.

**6.** La sentenza gravata deve essere, quindi, riformata in accoglimento dell'appello principale, rigettando, invece, quello incidentale, salva la declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale di cui al precedente paragrafo 5.3.

**7.** Le spese di lite, tanto del primo che del secondo grado, seguono la soccombenza; pertanto, vengono interamente poste a carico della soccombente *CP\_3*.

Si liquidano, per il primo grado, ai sensi del D.M. 55/2014, come successivamente modificato dal D.M. 147/2022, § 2, valore di causa da € 2.000.001,00 a € 4.000.000,00 (assumendo come valore quello delle domande riconvenzionali spiegate da *CP\_3* - € 403.200,00 + € 600.000,00 + € 1.192.876,76 -, superiore rispetto al valore della domanda principale, le quali non si sommano secondo Cass. civ., Sez. II, ord. n. 23406/2023, Cass. civ., Sez. II, sent. n. 14691/2015), parametri medi. Gli aumenti dovuti ai sensi dell'art. 6 D.M. vengono reputati congrui nella misura del 10%.

Si hanno, dunque: € 4.717,00 fase 1 (studio), € 3.110,00 fase 2 (introduttiva), € 13.856,00 fase 3 (istruttoria/trattazione) ed € 8.203,00 fase 4 (decisionale), per un totale di € 29.886,00, oltre accessori come per legge; oltre spese vive per € 1.713,00.

Si compensano, invece, le spese di C.T.U., come già liquidate in primo grado, trattandosi di consulenza necessaria per entrambe le parti.

Per l'appello, si liquidano ai sensi del medesimo D.M., § 12, stesso valore di causa, parametri medi; si hanno, dunque: € 5.840,00 fase 1 (studio), € 3.395,00 fase 2 (introduttiva), € 9.713,00 fase 4 (decisionale), esclusa la fase 3 per mancato esperimento di attività istruttoria, per un totale di € 18.948,00, oltre accessori come per legge; oltre spese vive per € 843,00.

Si dà atto che ricorrono nei confronti dell'APPELLANTE INCIDENTALE le condizioni per il raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 co. 1-*quater* d.P.R. 115/2002.

## P.Q.M.

La Corte d'Appello di Firenze, Sezione Specializzata Agraria, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, anche istruttoria, disattesa, così provvede:

1. in accoglimento dell'appello principale proposto da [...]

Controparte\_1 nei confronti di Controparte\_3

[...] , avverso la sentenza n. 221/2025, emessa dal Tribunale di Siena – Sezione Specializzata Agraria, pubblicata il 01.04.2025, in sua corrispondente riforma sul punto, condanna Controparte\_3 a pagare ad Controparte\_1 , a titolo di indennità ex art. 2041 c.c., in luogo della somma di € 350.269,95, la somma di € 1.443.222,00, oltre interessi legali dalla presente sentenza al saldo;

2. rigetta l'appello incidentale condizionato proposto da Controparte\_3

[...] nei confronti di Controparte\_1

[...] , conferma nel resto la sentenza gravata, dichiarando *in parte qua* inammissibile la riproposizione della domanda riconvenzionale relativa al controcredito opposto in compensazione di € 1.192.876,76;

3. condanna Controparte\_3 alla rifusione, in

favore di Controparte\_1 , delle spese processuali del primo grado di giudizio, che liquida in complessivi € 31.599,00, di cui € 1.713,00 per esborsi ed € 29.886,00 per compensi professionali di avvocato, oltre al 15% sui compensi per rimborso forfettario di spese generali, nonché oltre CAP e IVA secondo legge;

4. compensa integralmente tra le parti le spese di C.T.U., come già liquidate, ponendole definitivamente a carico di entrambe le parti al 50%;

5. condanna Controparte\_3 alla rifusione, in

favore di Controparte\_1 , delle spese processuali del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi € 19.791,00, di cui € 843,00 per esborsi ed € 18.948,00 per compensi professionali di avvocato, oltre al 15% sui compensi per rimborso forfettario di spese generali, nonché oltre CAP e IVA secondo legge;

**6.** dà atto della sussistenza nei confronti di

*Controparte\_3*

[...] delle condizioni processuali per il raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 co. 1-*quater* d.P.R. 115/2002.

Firenze, camera di consiglio del 25.11.2025

Il Presidente est.  
Carlo Breggia

Sentenza redatta con la collaborazione della CP\_8 ott.ssa Greta Politella.

**Nota**

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.