



Il danno per l'acquisto di una abitazione necessitata dallo stato di disabilità

Descrizione

La Corte di Cassazione (sentenza del 23 marzo 2026 n. 6947) conferma la **rimborsabilità del costo sopportato dal danneggiato per il cambio di abitazione**, necessitato dalle menomazioni subite a causa delle lesioni esitate da un sinistro. Il Collegio infatti a tale proposito precisa che: *“il risarcimento del danno deve comprendere il lucro cessante ed il danno emergente (art. 1223 c.c.). Il danno emergente è rappresentato dai costi sostenuti per elidere le conseguenze pregiudizievoli del fatto illecito. Per una persona disabile sono conseguenze dannose del fatto illecito la perdita possibilità di compiere in autonomia i gesti della vita quotidiana ed il bisogno di assistenza domestica e fisioterapica. Se una e l'altra di tali conseguenze non possono essere eliminate in ragione delle dimensioni o delle caratteristiche strutturali dell'abitazione della vittima, il costo sostenuto per l'acquisto d'una diversa abitazione costituisce un danno emergente, risarcibile ai sensi dell'art. 1223 c.c.*

Il risarcimento del danno tuttavia soggiace al **c.d. principio di indifferenza**, in virtù¹ del quale il risarcimento non può² eccedere il pregiudizio effettivamente subìto (art. 1223 c.c.). Se dunque, per le caratteristiche del danno e del risarcimento, questo non possa avvenire se non incrementando per forza di cose il patrimonio della vittima rispetto allo status quo ante, tale circostanza va tenuta presente nella liquidazione. È il caso, ad esempio, in cui la cosa danneggiata, a riparazione avvenuta, acquisti maggior pregio di quanto ne avesse prima del danno. In questi casi non è mestieri a decorrere n^o di compensatio lucri cum damno (la quale presuppone l'acquisto di un credito o di un vantaggio ulteriore e diverso rispetto al risarcimento); n^o di ingiustificato arricchimento. Si tratterà semplicemente di compiere **una operazione matematica di sottrazione, il cui minuendo è il patrimonio della vittima antesinistro, e il sottrattore il patrimonio della vittima nella consistenza acquisita a risarcimento avvenuto.**

La sentenza impugnata non contiene pertanto errori, laddove ha affermato che nella stima del danno consistito nella **necessità di acquistare un immobile privo di barriere architettoniche** occorre tenere conto del valore dell'immobile abitato dalla vittima prima dell'infortunio. Se, infatti, il danneggiato lasciasse la propria abitazione di proprietà per acquistarne un'altra



consona alle sue mutate esigenze di vita, delle due l'una: o il vecchio immobile Ã messo a reddito per locazione; oppure Ã conservato nella disponibilitÃ del proprietario. Nel primo caso, a risarcimento avvenuto, il danneggiato viene a godere di frutti civili per l'avanti non goduti; nel secondo caso viene a godere della disponibilitÃ di due immobili, per l'avanti inesistente. Corretta, dunque, Ã l'affermazione per cui **la stima del danno di cui si discorre non puÃ², in casi come quello di specie, ritenersi pari tout court al prezzo d'acquisto d'un nuovo immobile**. Tuttavia la decisione impugnata non Ã rispettosa dell'art 1226 c.c., nella parte in cui da un lato ha accertato in facto che: effettivamente Fe.Ma. era affetta da invaliditÃ grave; effettivamente Fe.Ma. aveva necessitÃ di modificare e/o abbandonare l'immobile fino ad allora abitato; dall'altro ha rigettato integralmente la domanda di risarcimento â per difetto di provaâ.

Questa statuizione viola l'art. 1226 c.c., perchÃ© il danno patrimoniale rappresentato dai costi sostenuti per un forzoso mutamento dell'abitazione, per quanto detto non puÃ² essere liquidato nel suo esatto ammontare. Il valore degli immobili infatti Ã fluttuante e non risulta da listini o mercuriali; **nÃ puÃ² stabilirsi ad nummum quanta parte del costo sostenuto per l'acquisto d'un immobile sia resa necessaria dall'infortunio, e quanta no**. Ricorreva, dunque, nel caso di specie l'esatta fattispecie astratta disciplinata dall'art. 1226 c.c. La violazione dell'art. 1226 c.c. ha avuto per conseguenza la violazione dell'art. 1223 c.c., in quanto a fronte d'un danno ritenuto esistente la Corte territoriale ne ha omessa la liquidazione.

La censura in esame va dunque accolta e la sentenza impugnata cassata con rinvio, in applicazione del seguente **principio di diritto**: **La persona che, resa disabile dal fatto illecito, abbia necessitÃ di trasferirsi in una abitazione adeguata alle sue mutate esigenze, ha diritto di essere risarcita del danno rappresentato dai costi sostenuti per l'acquisto d'un nuovo immobile. La liquidazione di tale danno, essendo impossibile nel suo esatto ammontare, deve avvenire in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., tenendo conto tuttavia dei proventi o dei frutti che la vittima potrÃ ricavare dalla vendita o dalla locazione della sua precedente dimora**

Categoria

1. Focus giuridico

Data di creazione

27 Mar 2026