

# Immobile inutilizzabile per danni condominiali: come si calcola il lucro cessante

*La Corte di Cassazione chiarisce che il risarcimento per perdita dei canoni non può essere ridotto in modo generico richiamando oneri fiscali ipotetici o altri costi non adeguatamente motivati*

di [Redazione tecnica](#) – 20.04.2026

Quando un immobile diventa inutilizzabile a causa di un problema legato alle **parti comuni condominiali**, il danno ricade sul condominio e può includere anche il **mancato reddito da locazione**.

Un aspetto su cui è intervenuta la **Corte di Cassazione** con l'**ordinanza del 12 marzo 2026, n. 5484** chiarendo fino a che punto il giudice può spingersi nella quantificazione del **lucro cessante**, e specificando che la liquidazione del danno può avvenire in via equitativa.

Questo però non significa che possa essere ridotto in modo indistinto o poco motivato, ma va sempre spiegato quali elementi sono stati considerati e quale peso hanno avuto nella decisione, così da rispettare i principi del **danno effettivo** e della **integralità del risarcimento**.

## **Danni condominiali e immobile inutilizzabile: la Cassazione sul calcolo del lucro cessante**

Il caso in esame riguarda un contenzioso nato a seguito degli allagamenti ripetuti di alcuni locali commerciali, diventati così inutilizzabili, a causa del cattivo stato delle **tubazioni condominiali** collocate proprio all'interno degli immobili.

La proprietà ha quindi agito in giudizio contro il condominio chiedendo, da un lato, il **ripristino delle opere** e, dall'altro, il **risarcimento dei danni**, comprensivo sia del danno emergente sia del **lucro cessante**, quantificato nel mancato reddito da locazione.

In primo grado, il Tribunale ha accolto la domanda e condannato il condominio sia agli interventi necessari sia al pagamento del risarcimento.

In appello, però, pur aumentando l'importo complessivo riconosciuto, la Corte territoriale è intervenuta in modo significativo proprio sulla voce più delicata, cioè il lucro cessante.

La Corte d'appello, infatti, ha riconosciuto il mancato reddito per il periodo in cui i locali sono rimasti inutilizzabili, ma ha applicato una **riduzione del 40%** rispetto ai valori stimati dal consulente tecnico, basandosi sull'incerta possibilità di locare gli immobili per tutto il periodo considerato e sulla necessità di tenere conto dei costi che il proprietario avrebbe sostenuto in caso di locazione, indicati in modo generico come **"costi fiscali e non solo"**.

## **Lucro cessante: quando e come si può ridurre il risarcimento**

La Cassazione non ha escluso che il giudice possa ridurre il lucro cessante quando vi siano elementi concreti che incidono sulla sua effettiva entità. Ad esempio, la mancata prova della continuità della locazione può legittimare una valutazione più prudente. Quello che non è ammesso, però, è un abbattimento **indistinto e non motivato in modo puntuale**.

Nel caso esaminato, il riferimento ai "costi fiscali" è stato ritenuto inadeguato per due motivi:

- il risarcimento che sostituisce un reddito mantiene la stessa natura di quel reddito e, quindi, non può essere ridotto richiamando gli oneri fiscali che graverebbero sul reddito stesso;
- il richiamo a costi "non solo fiscali" resta del tutto **generico**, perché non chiarisce quali siano questi costi né quale incidenza abbiano avuto nella quantificazione finale.

In questo modo diventa impossibile comprendere il percorso logico seguito dal giudice.

## **Liquidazione equitativa del danno: quali limiti deve rispettare il giudice**

Da qui il principio ribadito dalla Corte: la **liquidazione equitativa** del danno è legittima, ma deve essere costruita in modo trasparente. Questo significa che i fattori considerati devono essere individuati con precisione, il loro peso deve essere esplicitato e il ragionamento deve risultare chiaramente ricostruibile.

In assenza di questi elementi, il rischio è quello di comprimere il risarcimento in modo arbitrario, in contrasto con il principio della sua integrale reintegrazione.

Per queste ragioni, la Cassazione ha accolto il motivo relativo al lucro cessante, cassando la sentenza con rinvio al giudice di merito per una nuova valutazione della quantificazione del danno.

Guardando oltre il singolo caso, il principio espresso dagli ermellini si inserisce direttamente nella gestione delle controversie legate a **danni da parti comuni condominiali**.

#### **Danni da condominio: come dimostrare il lucro cessante**

Quando un immobile diventa inutilizzabile e il proprietario perde la possibilità di locarlo, il **lucro cessante** rappresenta una componente rilevante del danno. La sua eventuale riduzione deve però poggiare su elementi chiari e verificabili, non su richiami generici a costi ipotetici.

La **liquidazione equitativa** resta possibile, ma solo se il giudice esplicita con chiarezza criteri, fattori e percorso logico: la quantificazione del danno non può essere corretta a valle con tagli forfettari, ma deve essere costruita a monte, attraverso un ragionamento motivato e coerente.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*