



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Magistrati

Oggetto

Dott.ssa Lina RUBINO Presidente  
Dott. Emilio IANNELLO Consigliere  
Dott. Roberto SIMONE Consigliere Rel.  
Dott.ssa Laura GIRALDI Consigliere  
Dott. Salvatore SAIJA Consigliere

Comodato

ha pronunciato la seguente

ad. 17.2.2026

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 21009/2022 R.G.,  
proposto da

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ██████████,  
domiciliato *ex lege* come da indirizzo pec indicato, per procura su foglio  
separato allegato al ricorso,

- **ricorrente** -

**contro**

██████████ ██████████ in proprio e quale erede di ██████████ ██████████  
rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ e dall'avv. ██████████  
██████████, domiciliata *ex lege* come da indirizzo pec indicato, il primo per  
procura su foglio separato allegato al controricorso e il secondo per  
procura su foglio allegato alla comparsa di costituzione quale nuovo  
difensore depositata il 21.11.2025,

- **controricorrente** -

██████████ e ██████████

- **intimati** -



per la cassazione della sentenza n. 653/2022 della CORTE d'APPELLO di Salerno pubblicata il 24.6.2022;

udita la relazione svolta nella Camera di consiglio del 17.2.2026 dal Consigliere dott. Roberto Simone.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

**1.** Il Tribunale di [REDACTED] con sentenza pubblicata il 4.7.2019, rigettava le domande svolte da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] per la restituzione di un immobile sito in [REDACTED] [REDACTED] dato in comodato, nonché le domande riconvenzionali da quest'ultimo proposte.

Gli attori avevano riferito di aver concesso al figlio, in comodato gratuito e senza determinazione di durata, l'immobile di loro proprietà, sito in [REDACTED] via [REDACTED] (monocale destinato a studio professionale), e che la richiesta di restituzione del 6.10.2004, era stata da lui riscontrata negativamente il 12.11.2004.

Tanto premesso, gli attori avevano chiesto la dichiarazione di cessazione degli effetti del comodato e la condanna all'immediata restituzione dell'immobile, anche in subordine per essere il resistente detentore senza titolo.

[REDACTED] si era costituito e aveva resistito alle domande, eccependo in via pregiudiziale la nullità di esse e l'inammissibilità del ricorso. Nel merito aveva contestato di aver mai concluso un contratto di comodato, per essere possessore dell'immobile, ed eccepito la prescrizione della pretesa restitutoria. In via riconvenzionale, aveva proposto domanda di manutenzione nel possesso, aveva chiesto la condanna dei ricorrenti al rimborso degli esborsi sostenuti per l'effettuazione di opere di manutenzione straordinaria e urgente, nonché delle somme versate per tributi (ISI e poi ICI), con riconoscimento del diritto alla ritenzione ex art. 1152 cod. civ.

Il Tribunale, qualificato il contratto come comodato per un uso determinato, per essere stato destinato l'immobile al soddisfacimento



delle esigenze lavorative del resistente, rigettava tutte le domande e compensava le spese di lite.

**2.** La Corte d'Appello di Salerno, con sentenza pubblicata il 24.6.2022, rigettato l'appello principale di [REDACTED] [REDACTED] e accolto l'appello incidentale di [REDACTED] in proprio e in qualità di erede di [REDACTED] [REDACTED] qualificato il contratto come comodato precario, ne dichiarava la cessazione degli effetti e condannava l'appellante alla restituzione dell'immobile, onerandolo delle spese di lite dei due gradi.

**3.** Per la cassazione della sentenza della Corte ricorre [REDACTED] sulla base di quattordici motivi. Resiste con controricorso [REDACTED] in proprio e quale erede di [REDACTED] e [REDACTED] sono rimasti intimati.

In data 21.11.2025 si costituiva quale nuovo difensore di [REDACTED] [REDACTED] l'avv. [REDACTED]

La trattazione del ricorso era fissata in camera di consiglio, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. cod. proc. civ., per il giorno 2.12.2025, in occasione della quale il ricorrente depositava memoria. La camera di consiglio per impedimento del consigliere relatore era differita a nuovo ruolo e successivamente chiamata per la data odierna.

Il Pubblico Ministero presso la Corte non ha presentato conclusioni scritte.

Il ricorrente ha depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di nullità della costituzione in giudizio del nuovo difensore (Avv. [REDACTED]) della controricorrente per asserito "difetto assoluto di rappresentanza processuale". Il ricorrente sostiene che l'avv. [REDACTED] [REDACTED] agisce in sostituzione del precedente difensore avv. [REDACTED] [REDACTED], asseritamente deceduto, in virtù della procura rilasciata il 20.11.2025. Senonché, quella allegata alla comparsa di costituzione, in base al suo tenore, non sarebbe una procura speciale "per la proposizione di ricorso in



cassazione e/o per resistere al ricorso proposto da altre parti”, poiché essa non è denominata «procura speciale» e non sono menzionati né il giudizio di cassazione pendente, né la sentenza della Corte d’appello di Salerno, mentre “è compresa la facoltà di assistere la parte incaricante (██████████) nelle procedure mediatriche, attività che non solo è estranea al giudizio di legittimità, ma lo esclude del tutto in maniera implicita”.

**1.1.** ██████████ a fronte della notifica del ricorso effettuata il 5.8.2022, in data 6.10.2022 ha provveduto alla notifica del controricorso con il patrocinio dell’avv. ██████████, giusta procura su foglio separato allegato al controricorso. Diversamente da quanto rappresentato dal ricorrente l’avv. ██████████ all’atto di costituirsi per conto della ██████████ in sostituzione dell’avv. ██████████ non ha precisato né il preteso decesso di quest’ultimo, nemmeno documentato dal ricorrente, né l’intervenuta revoca della precedente procura da parte della controricorrente. Revoca, quest’ultima, non riportata nemmeno nella procura allegata alla comparsa di costituzione dell’avv. ██████████.

Questa Corte ha affermato che “la costituzione di un nuovo difensore in corso di giudizio si considera operata in sostituzione del precedente se il nuovo avvocato dichiara, nell’atto difensivo con cui si costituisce, che la parte patrocinata ha revocato il precedente e ciò in quanto con la sottoscrizione della procura apposta a margine o in calce a detto atto la parte revocante assume la paternità e fa propria la dichiarazione di revoca in esso contenuta, sebbene non formalmente sottoscritta, con il deposito dell’atto di costituzione del nuovo difensore operandosi altresì la conoscenza legale della sostituzione nei confronti della controparte” (v. Cass., sez. I, 15 marzo 2025, n. 6906) e che “la nomina, nel corso del giudizio, di un secondo procuratore non autorizza, di per sé sola, in difetto di univoche espressioni contrarie, a presumere che la stessa sia fatta in sostituzione del primo, dovendosi, invece, presumere che ne sia stato aggiunto a questi un altro e che ognuno di essi sia munito di pieni poteri di rappresentanza processuale della parte, in base al principio del carattere



ordinariamente disgiuntivo del mandato stabilito dall'art. 1716, comma 2, c.c." (Cass., sez. III, 17 novembre 2021, n. 34800; Cass., sez. II, 31 marzo 2017, n. 8525).

Da ciò consegue che l'avv. ██████████ non ha sostituito il precedente difensore, ma lo ha affiancato nella difesa della ██████████ la quale si è ritualmente costituita mediante il primo difensore munito di «procura speciale» relativa al presente giudizio di cassazione.

In secondo luogo, quanto alla costituzione dell'avv. ██████████ è stato affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte che in tema di procura alle liti "il requisito della specialità, richiesto dall'art. 365 c.p.c. come condizione per la proposizione del ricorso per cassazione (del controricorso e degli atti equiparati), è integrato, a prescindere dal contenuto, dalla sua collocazione topografica, nel senso che la firma per autentica apposta dal difensore su foglio separato, ma materialmente congiunto all'atto, è in tutto equiparata alla procura redatta a margine o in calce allo stesso; tale collocazione topografica fa sì che la procura debba considerarsi conferita per il giudizio di cassazione anche se non contiene un espresso riferimento al provvedimento da impugnare o al giudizio da promuovere, purché da essa non risulti, in modo assolutamente evidente, la non riferibilità al giudizio di cassazione, tenendo presente, in ossequio al principio di conservazione enunciato dall'art. 1367 c.c. e dall'art. 159 c.p.c., che nei casi dubbi la procura va interpretata attribuendo alla parte conferente la volontà che consenta all'atto di produrre i suoi effetti" (v. Cass., Sez. Un., 9 dicembre 2022, n. 36057).

L'avv. ██████████ all'atto del deposito della comparsa di costituzione, quale nuovo difensore della controricorrente, ha ritualmente depositato procura speciale alle liti rilasciata in calce, su foglio separato, ma materialmente congiunto, ex art. 83 c.p.c., e contenuta nella medesima busta telematica, con cui è avvenuto il deposito telematico della medesima comparsa (v. Cass., Sez. Un., 19 gennaio 2024, n. 2077; negli stessi termini v., Cass., sez. I, 25 giugno 2025, n. 17017), mentre non è



determinante che la procura contenga riferimenti ad attività tipiche del giudizio di merito, dovendo ritenersi invalida la procura solo quando sia stata redatta in modo tale da escludere con certezza che la parte nel conferirla abbia inteso attribuire al difensore il potere di proporre il ricorso per cassazione o di resistere a questo (v. Cass., Sez. Un., 36057/2022, cit.). Riferimenti non presenti nel caso di specie.

**2.** Con il primo motivo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 4, cod. proc. civ., la violazione degli artt. 327 e 334 cod. proc. civ.

Il ricorrente sostiene che l'appello incidentale proposto dalla ██████ avverso la sentenza del Tribunale era inammissibile, poiché depositato il 23.7.2020 oltre il termine annuale, previsto dall'art. 327 cod. proc. civ. (nel testo applicabile *ratione temporis*), per l'impugnazione della sentenza pubblicata il 4.7.2019. Afferma che la controparte non avrebbe potuto proporre la propria impugnazione come "incidentale tardiva", perché già totalmente soccombente in primo grado sulla domanda principale (rilascio dell'immobile) e, quindi, l'interesse a impugnare non era sorto per effetto dell'impugnazione principale. L'inammissibilità dell'appello incidentale era stata eccepita nella prima difesa utile con le note del 15.1.2021, ferma restando la rilevabilità d'ufficio della decadenza.

**2.1.** Il motivo è infondato.

Questa Corte ha da tempo affermato che l'appello incidentale tardivo è sempre consentito nei confronti dell'appellante principale, anche se rivolto contro capi della sentenza diversi da quelli oggetto dell'appello principale (Cass., Sez. Un., 27 novembre 2007, n. 24627; Cass., Sez. Un., 7 novembre 1989, n. 4640). Questo indirizzo è stato confermato più di recente da Cass., Sez. Un., 24 marzo 2024, n. 8486, che ha ribadito i seguenti punti: l'impugnazione incidentale tardiva è ammissibile contro qualunque capo di sentenza; non esistono limiti oggettivi all'area che può essere investita dall'impugnazione incidentale tardiva; essa può riguardare anche capi autonomi, non legati all'impugnazione principale, né dipendenti



da essa, e sui quali l'interesse a impugnare preesisteva già al deposito della sentenza.

Questo indirizzo è stato riaffermato dalla giurisprudenza prevalente di questa Corte, secondo cui è ammessa l'impugnazione incidentale tardiva (da proporsi con l'atto di costituzione dell'appellato o con il controricorso nel giudizio di cassazione) anche quando sia scaduto il termine per l'impugnazione principale, indipendentemente dal fatto che si tratti di un capo autonomo della sentenza stessa e che, quindi, l'interesse ad impugnare fosse preesistente, dato che nessuna distinzione in proposito è contenuta negli artt. 334, 343 e 371 c.p.c. (v. Cass., sez. III, 17 settembre 2025, n. 25469; Cass., sez. III, 29 maggio 2024, n. 15100; Cass., sez. III, 17 aprile 2024, n. 10477; Cass., sez. III, 5 settembre 2022, n. 26139; Cass., sez. III, 11 novembre 2020, n. 25285; Cass., sez. 6-III, 7 luglio 2020, n. 14094 del 2020, trattasi, come si è detto, dell'indirizzo prevalente, a fronte di quello minoritario espresso da Cass., sez. lav., 14 marzo 2018, n. 6156; Cass., sez. lav., 14 aprile 2025, n. 9686).

La *ratio* della norma che si ricava dal sistema delle impugnazioni è quella di consentire alla parte parzialmente soccombente, che avrebbe di per sé accettato la sentenza di primo grado, di contrastare, con l'impugnazione tardiva, l'iniziativa della controparte, volta a rimettere in discussione il rapporto controverso e, quindi, l'assetto di interessi derivanti dalla pronuncia impugnata, senza subire pregiudizio nell'apprezzamento delle proprie difese dall'iniziativa di controparte, la quale abbia - magari - impugnato la sentenza nell'ultimo giorno disponibile. L'istituto della impugnazione incidentale tardiva garantisce, in attesa della decisione da cui dipende la definitiva regolamentazione degli interessi dedotti dalle parti in causa, un ragionevole bilanciamento delle facoltà processuali delle stesse ed evita l'inutile moltiplicazione dei giudizi.

Deve così consentirsi alla parte, che avrebbe di per sé accettato la decisione, di contrastare l'iniziativa della controparte, volta a rimettere in



discussione l'assetto di interessi derivante dalla pronuncia impugnata, in coerenza con i principi della c.d. parità delle armi tra le parti e della ragionevole durata del processo, atteso che una diversa, e più restrittiva, interpretazione indurrebbe ciascuna parte a cautelarsi proponendo un'autonoma impugnazione tempestiva sulla statuizione rispetto alla quale è rimasta soccombente, con inevitabile proliferazione dei processi di impugnazione (Cass., sez. V, 12 luglio 2018, n. 18415).

Nel caso di specie, l'impugnazione si è svolta tra due sole parti, in una situazione di reciproca soccombenza. In tale evenienza deve ribadirsi la possibilità per la parte, contro la quale risulti proposta l'impugnazione principale, di proporre quella incidentale senza limiti oggettivi, potendo essa investire qualsiasi capo della sentenza, ancorché autonomo rispetto a quello aggredito dalla impugnazione principale.

L'appello principale è stato proposto dall'odierno ricorrente il quale ha visto rigettate interamente le proprie difese, sia rispetto alla domanda attorea tesa alla dichiarazione di cessazione degli effetti del comodato, sia le proprie domande riconvenzionali, mentre l'appello incidentale tardivo ha riguardato l'affermazione fatta dal Tribunale a proposito dell'essere al cospetto di un comodato per un uso determinato, atteso che l'eventuale accoglimento dell'appello principale avrebbe potuto mutare l'assetto degli interessi derivanti dalla sentenza di primo grado.

**3.** Con il secondo motivo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 4, cod. proc. civ., la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ.

Il ricorrente si duole del fatto che la Corte d'appello non abbia affrontato la doglianza relativa ai fatti rimasti incontestati ed ha dedotto che nella memoria di costituzione aveva: contestato l'esistenza di un contratto di comodato; affermato di essere divenuto possessore dell'immobile nel 1990, avendo ricevuto le chiavi dall'avv. [REDACTED] e non dai genitori; il 3.4.1991 aveva stabilito nell'immobile il suo studio professionale, che poi aveva lasciato (trattenendo le chiavi) per servirsi di altro studio insieme ad altro professionista; nel novembre 1992 era



tornato nell'immobile per esercitare la sua attività professionale "senza chiedere il permesso di chicchessia".

Tali fatti non sarebbero stati contestati dai ricorrenti, sì che ai sensi dell'art. 115 cod. proc. civ. dovevano ritenersi provati, mentre il Tribunale li aveva qualificati alla stregua di mere allegazioni non provate. La decisione del Tribunale era stata debitamente impugnata, ma la Corte d'appello ha omesso la pronuncia sul punto.

### **3.1.** Il motivo è inammissibile.

Quando il motivo di impugnazione è fondato sul rilievo che la controparte ha mantenuto una condotta processuale di non contestazione, al fine di consentire a questa Corte di legittimità di prendere cognizione delle doglianze mosse il ricorrente ha l'onere di indicare non solo con quale atto e in quale sede abbia operato la deduzione in fatto, ma anche in quale modo la circostanza sia stata provata o risultata pacifica (Cass., sez. I, 18 luglio 2007, n. 15961; sez. III, 28 giugno 2006, n. 10583; sez. 6-I, 12 ottobre 2017, n. 24062; sez. 6-III, 13 ottobre 2017, n. 20637; sez. II, 4 luglio 2018, n. 17474; sez. III, 5 marzo 2019, n. 6303; sez. 6-III, 4 aprile 2022, n. 10761).

Il ricorrente avrebbe, quindi, dovuto quantomeno indicare l'atto processuale in cui i ricorrenti in primo grado [REDACTED] e [REDACTED] avrebbero mancato di sollevare la contestazione e dare poi conto del relativo contenuto, in modo di consentire a questa Corte di vagliare la decisività della censura.

**4.** Con il terzo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, cod. proc. civ., "violazione e falsa applicazione" degli artt. 1140, 1141, 1803, 2697, 2727, 2729, 2730, 2734 cod. civ., 228 e 229 cod. proc. civ.

Lamenta il ricorrente il cattivo governo da parte della Corte d'appello dell'onere della prova in ordine al contratto di comodato. Osserva che la corte territoriale ha affermato che il resistente nel costituirsi in primo grado aveva svolto «difese compatibili con l'ammissione dell'esistenza del



rapporto di comodato» per aver dichiarato di aver ricevuto le chiavi del bene dall'avv. [REDACTED] precedente occupante e che, dopo aver lasciato l'immobile trascorso un anno per unirsi a uno studio di altro professionista, i genitori gli avessero chiesto la restituzione del bene.

Tale affermazione è stata integrata dalla corte con quanto dichiarato in sede di interrogatorio dai ricorrenti, i quali avevano riferito che le chiavi erano state consegnate dall'avv. [REDACTED] a [REDACTED] e poi da quest'ultimo consegnate al figlio. Trattasi di dichiarazioni non inerenti al capitolo articolato, debitamente contestate, sebbene non necessaria la contestazione ai sensi dell'art. 2734 cod. civ., perché non si era in presenza di dichiarazioni aggiunte alla confessione, per aver i ricorrenti riferito spontaneamente una circostanza a loro favore, diversa da quanto capitolato, e in quanto tale priva di valore probatorio.

La Corte d'appello, inoltre, ha affermato che il resistente aveva ammesso «implicitamente» l'avvenuta consegna del bene in suo favore nella lettera del 13.10.2014 "laddove parla di donazione dei mobili di arredo dello studio, sia pure dichiarandosi possessore [dell'immobile]".

Le presunzioni operate dalla Corte d'appello, tuttavia, sono in contrasto con l'art. 2729 cod. civ., perché poggianti su fatti privi dei requisiti di gravità, precisione e concordanza con riguardo sia alla donazione dell'arredamento, sia all'affermazione di aver ricevuto il possesso del bene da parte di un terzo (avv. [REDACTED] un anno prima dell'inizio dell'attività professionale, non potendo da queste inferirsi l'esistenza di un contratto di comodato "che istituisce la detenzione".

#### **4.1.** Il motivo è inammissibile.

Il ricorrente, dopo aver illustrato quanto detto dal Tribunale a proposito della mancata dimostrazione della sussistenza di un titolo diverso rispetto a quello indicato dai ricorrenti, tale da giustificare la disponibilità dell'immobile da parte sua, ha esordito in questa sede lamentando il malgoverno da parte della Corte d'appello dei principi sull'onere della prova.



Tuttavia, in ordine alla prospettata violazione dell'art. 2967 cod. civ. è appena il caso di ricordare il principio fatto proprio dalle Sezioni Unite di questa Corte, ai sensi del quale la violazione dell'articolo 2697 cod. civ. si configura se il giudice di merito applica la regola di giudizio fondata sull'onere della prova in modo erroneo, cioè attribuendo l'*onus probandi* a una parte diversa da quella che ne era onerata secondo le regole di scomposizione della fattispecie basate sulla differenza fra fatti costitutivi ed eccezioni (v. Cass., Sez. Un., 5 agosto 2016, n. 16598, in motivazione espressa, sebbene non massimata sul punto; Cass., 6-III, 23 ottobre 2018, n. 26769; sez. lav., 19 agosto 2020, n. 17313; 15 ottobre 2024, n. 26739). Ipotesi non ricorrente nel caso di specie, non solo in relazione a quanto detto in occasione dell'esame del secondo motivo, ma anche perché la corte ha provveduto a uno scrutinio completo, basato su prove c.d. storiche e su prove c.d. critiche, del materiale probatorio offerto dai ricorrenti in primo grado, i quali avevano chiesto la dichiarazione di cessazione degli effetti del comodato.

La censura veicolata con il terzo motivo tende a suscitare da parte della Corte di cassazione un nuovo giudizio di merito in contrapposizione a quello espresso dalla Corte d'appello, omettendo di considerare che tanto l'accertamento dei fatti, quanto la valutazione - ad esso funzionale - delle risultanze istruttorie e della loro inferenza probatoria è attività riservata al giudice del merito, cui compete non solo la valutazione delle prove in base al libero apprezzamento, ma anche la scelta, insindacabile in sede di legittimità, di quelle ritenute più idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi (Cass., sez. 6-III, 4 luglio 2017, n. 16467; Cass., sez. I, 23 maggio 2014, n. 11511; Cass., sez. lav., 13 giugno 2014, n. 13485; Cass., sez. lav., 15 luglio 2009, n. 16499).

Anche la violazione delle norme in tema di presunzioni è stata svolta in termini non conformi al paradigma consentito.

La violazione degli artt. 2727 e 2729 cod. civ. è censurabile solo come "vizio di sussunzione". Ciò accade quando il giudice, pur qualificando



gli indizi come gravi, precisi e concordanti, neghi loro valore probatorio, o viceversa, quando attribuisca valore a indizi che lui stesso definisce carenti (Cass., Sez. Un., 24 gennaio 2018, n. 1785, non massimata, ma espressamente in motivazione; Cass., sez. lav., 16 novembre 2018, n. 29635; Cass., sez. 6-III, 13 febbraio 2020, n. 3541; Cass., sez. II, 21 marzo 2022, n. 9054).

Il giudice di merito gode di autonomia nel risalire dal fatto noto a quello ignoto, dovendo rispettare il solo canone della "ragionevole probabilità" secondo l'*id quod plerumque accidit*, senza che sia necessaria una certezza assoluta (Cass., sez. II, 6 febbraio 2019, n. 3513; Cass., sez. 6-III, 26 luglio 2021, n. 21403; Cass., sez. lav., 11 agosto 2022, n. 24719). È dunque inammissibile il motivo che si limiti a proporre una diversa ricostruzione dei fatti o una differente inferenza probabilistica, poiché tale critica attiene al merito e non alla legittimità. Un controllo sulla ricostruzione della *quaestio facti* è ammesso solo ai sensi dell'art. 360, n. 5 c.p.c., qualora venga dimostrato che il giudice ha ommesso l'esame di un fatto storico decisivo e chiaramente individuato (Cass., Sez. Un., 7 aprile 2014, nn. 8053 e 8054; Cass., Sez. Un., 1785/2018, cit.).

L'illustrazione del motivo in esame non prospetta la falsa applicazione dell'articolo 2729, comma primo, cod. civ. nei termini su indicati, ma si risolve in una generica contestazione delle circostanze fattuali, per essere il giudice (asseritamente) partito da presupposti irrilevanti (a proposito dell'inferenza basata sull'ammissione della donazione dei mobili arredanti lo studio e sulle modalità con cui sarebbe pervenuta al ricorrente la disponibilità materiale dell'immobile) e senza spiegare i motivi della violazione dei paradigmi della norma. Da ciò consegue che il motivo non presenta le caratteristiche della denuncia di un vizio di falsa applicazione dell'articolo 2729, comma primo, cod. civ.

Da ultimo, la pretesa violazione degli artt. 2730 e 2734 cod. civ. non è decisiva, in quanto esprime una denuncia di carattere perplesso, laddove lo stesso ricorrente afferma che la contestazione fatta in



occasione dell'interrogatorio formale di genitori non sarebbe stata necessaria, poiché non si trattava di dichiarazioni aggiunte a quelle di portata confessoria, ma di circostanza spontaneamente riferita favorevole alla parte e diversa da quanto capitolato, sì che essa era rimessa al libero apprezzamento del giudice (v. Cass., sez. I, 3 aprile 2024, n. 8768; Cass., sez. II, 22 gennaio 2018, n. 1530) e, in quanto tale, non sindacabile in questa sede.

**5.** Con il quarto motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5, "omissione motivazionale".

Il ricorrente, nel lamentarsi dell'esito sfavorevole del giudizio per non aver provato la sua domanda, nonostante la mancata contestazione di quanto affermato da parte dei ricorrenti, si duole che la Corte d'appello ha ommesso di considerare gli argomenti inerenti all'onere della prova e all'inesistenza della prova della consegna del bene, in quanto "fatti decisivi della controversia".

**5.1.** Il motivo è inammissibile.

È stato chiarito da questa Corte che l'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia) (Cass. Sez. Un., nn. 8053-8054/2014, citt.).

Il ricorrente con il motivo in esame non indica quale sarebbe il fatto ommesso, dovendo intendersi per tale un preciso accadimento o una precisa circostanza in senso storico – naturalistico, non assimilabile in alcun modo a «questioni» o «argomentazioni» che, pertanto, risultano irrilevanti (v. Cass., sez. I, 29 febbraio 2024, n. 5375; Cass., sez. V, 23 febbraio 2024, n. 4942; Cass., sez. III, 15 febbraio 2024, n. 4163; Cass., sez. lav., 22



gennaio 2024, n. 2226; Cass., sez. III, 14 dicembre 2023, n. 35106), mentre la censura si risolve nella mera prospettazione dell'omessa considerazione degli argomenti inerenti all'onere della prova e alla pretesa mancata dimostrazione della consegna del bene.

**6.** Con il quinto motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., "deficienza motivazionale".

Il ricorrente lamenta che la Corte si sia limitata a riportare principi astratti relativi alla distinzione fra comodato precario e non precario, senza spiegare perché il rapporto concreto dovesse essere ricondotto all'art. 1810 cod. civ. e non all'art. 1809 cod. civ., né perché dovesse essere riformata la valutazione del Tribunale.

Quanto affermato dalla Corte d'appello a proposito dell'invito fatto dal ricorrente ai genitori di locare l'immobile, quando lui si era trasferito presso altro studio professionale, e del successivo rifiuto immaginando che il bene sarebbe tornato utile in caso di un suo rientro, è in contrasto insanabile con la ritenuta natura precaria del comodato.

**6.1.** Il motivo è inammissibile.

Il ricorrente nel prospettare un vizio della motivazione richiama la previgente formulazione dell'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., così ponendosi fuori dal perimetro segnato dalle Sezioni Unite di questa Corte in termini di riduzione al «minimo costituzionale» del sindacato di legittimità sulla motivazione; pertanto, è denunciabile in Cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; tale anomalia si esaurisce nella «mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico», nella «motivazione apparente», nel «contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili» e nella «motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile», esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di «sufficienza» della



motivazione» (cfr. Cass., Sez. Un., nn. 8053-8054/2014, citt.; Cass., sez. III, 12 ottobre 2017, n. 23940; Sez. VI-3, 25 settembre 2018, n. 22598; sez. I, 3 marzo 2022, n. 7090).

Il ricorrente lamenta che la Corte si sarebbe limitata a riportare in modo generico i principi astratti relativi alla distinzione fra comodato precario e non precario, senza spiegare in concreto le ragioni in base alle quali il rapporto concreto dovesse essere ricondotto all'art. 1810 cod. civ. e non all'art. 1809 cod. civ., né per quale ragione dovesse essere riformata la valutazione del Tribunale.

La motivazione resa dalla Corte d'appello non si pone sotto la soglia del c.d. minimo costituzionale e quanto detto riguardo all'invito fatto dal ricorrente ai genitori di locare l'immobile, quando nel 1991 ebbe a trasferire la sede della sua attività professionale presso altro studio professionale, e del successivo rifiuto da parte dei primi immaginando che il bene sarebbe tornato utile in caso di un suo rientro, non è in insanabile contrasto con l'affermazione della natura precaria del comodato. La corte territoriale ha parlato di utilità dell'immobile per il figlio in caso di ritorno, e non ha fatto riferimento alla specifica destinazione a sede dell'attività professionale.

**7.** Con il sesto motivo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, cod. proc. civ., "violazione e falsa applicazione" degli artt. 1803, 1809, 1810, 2697 cod. civ., 113, 115, 441 e 416 cod. proc. civ.

Il ricorrente si duole per aver ritenuto la Corte d'appello che il Tribunale aveva qualificato il contratto di comodato come non precario in mancanza della debita eccezione. Poiché la prova del contratto doveva essere data dall'attore, non si sarebbe potuto affermare che incombesse sul convenuto, che aveva negato l'esistenza del comodato, l'onere di eccepire "l'esistenza di un comodato precario per non vedersi applicare la disciplina di quello non precario". Né il potere di qualificazione di un contratto dedotto in via di azione poteva dipendere dall'eccezione del convenuto.



### 7.1. Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha affermato: "Ritiene la Corte che il comodato esistente tra le parti in causa debba essere qualificato come «precario», trattandosi di contratto a titolo gratuito e senza determinazione della scadenza. Non si condivide, infatti, la diversa qualificazione operata dal Giudice di prime cure, il quale ha autonomamente - ossia, senza alcuna eccezione di parte - ritenuto che la semplice destinazione di fatto a studio professionale dell'immobile concesso in comodato consentisse di, per sé sola l'applicazione della diversa disciplina giuridica di cui all'art. 1809 cc, con obbligo di restituzione della cosa quando il comodatario "se ne è servito in conformità del contratto [...]" (pagina 8, righe da 8 a 14); e successivamente ha precisato "La giurisprudenza della Suprema Corte ha costantemente affermato che nel contratto di comodato il termine finale può, a norma dell'art. 1810 cod. civ., risultare dall'uso cui la cosa deve essere destinata, se tale uso abbia in sé connaturata una durata predeterminata nel tempo, mentre in mancanza di particolari prescrizioni di durata, ovvero di elementi certi ed oggettivi che consentano "ab origine" di prestabilirla, l'uso corrispondente alla generica destinazione dell'immobile configura un comodato a tempo indeterminato e, perciò, a titolo precario, e, dunque, revocabile "ad nutum" da parte del comodante, a norma del medesimo art. 1810 [...] La circostanza che un immobile concesso in comodato sia destinato ad attività commerciale non è sufficiente per ritenere il relativo contratto soggetto ad un termine implicito, sicché il comodante può domandare la restituzione del bene prima della cessazione di tale attività [...] A ragionar diversamente si arriverebbe all'assurda conclusione che se l'immobile è destinato per sua natura ad una determinata attività, commerciale o di altro tipo, il comodato diventerebbe "perpetuo" per la semplice ragione che tale attività potrebbe non avere alcun termine prevedibile, espropriando di fatto il comodante: *«pacifico, in particolare, è il principio secondo cui il termine del comodato può risultare dall'uso cui la cosa deve essere*



*destinata solo "se tale uso abbia in sé connaturata una durata predeterminata nel tempo"; in mancanza, invece, di particolari prescrizioni di durata, ovvero di elementi certi ed oggettivi che consentano ab origine di prestabilirla, l'uso corrispondente alla generica destinazione dell'immobile configura un comodato a tempo indeterminato e, perciò, a titolo precario, e, dunque, revocabile ad nutum da parte del comodante, a norma dell'art. 1810 c.c.»" (da pagina 9, secondo capoverso, a pagina 10, primo capoverso).*

La Corte d'appello ha riformato la decisione del Tribunale, che aveva qualificato, in assenza dell'eccezione della parte resistente, il contratto come ad uso determinato, conseguentemente, una volta raggiunta la prova che di comodato si trattava, ma senza la predeterminazione di un termine di durata o dalla specifica destinazione impressa al bene in sede contrattuale, non la generica destinazione del bene, ha concluso per l'inquadramento nell'art. 1810 cod. civ.

Non è pertinente il richiamo fatto dal ricorrente di Cass., sez. II, 5 agosto 2016, n. 16574 (fattispecie nella quale è stata ritenuta come rilevabile d'ufficio anche in appello, l'eccezione con cui il convenuto deduca il diritto di permanere nella detenzione dell'immobile per averne ricevuto l'assegnazione con un provvedimento giudiziale emesso in sede di separazione coniugale, derivando da tale provvedimento la sua efficacia impeditiva), poiché la circostanza che in sede di comodato il bene sia stato dato per un uso determinato non è un profilo meramente qualificatorio della fattispecie, ritualmente acquisito e provato nel corso del giudizio (v. Cass., sez. III, 26 luglio 2019, n. 20317; Cass., sez. II, 18 agosto 2020, n. 17216), mentre [REDACTED] aveva negato che la disponibilità derivasse da un contratto di comodato e affermato di esserne possessore per intervenuta interversione.

**8.** Con il settimo motivo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., "deficienza motivazionale".



Il ricorrente espone che la sentenza del Tribunale era stata da lui impugnata per l'omessa pronuncia sull'eccezione di prescrizione della domanda di restituzione, considerato che nel settembre 1991 aveva lasciato l'immobile per trasferire il proprio studio in altra sede e che nel novembre 1992 era rientrato nel possesso del bene con un atto di interversione, sì che l'azione di restituzione si sarebbe prescritta nel 2001. Su tale questione la Corte d'appello ha speso poche righe della motivazione, affermando che il termine di prescrizione decorreva dalla prima formale richiesta di restituzione del 2004 e dal successivo diniego, omettendo di motivare su quanto riportato nell'impugnazione e ritenendo la continuità della detenzione dal 1991 sino alla richiesta di restituzione.

**8.1.** Il motivo è inammissibile.

Come già detto in occasione dello scrutinio del quinto motivo, la censura svolta si colloca fuori dal perimetro del consentito sindacato di legittimità della motivazione, laddove evoca la previgente formulazione dell'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., omettendo di censurare in modo pertinente la motivazione resa sul punto dalla Corte d'appello, che ha trattato la questione dell'eccezione di prescrizione nel paragrafo C (pagina 10).

**9.** Con l'ottavo motivo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, cod. proc. civ., la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ.

Il ricorrente lamenta che aveva impugnato la sentenza del Tribunale per il rigetto della domanda riconvenzionale per il rimborso delle spese sostenute per lavori edili sul bene e di quanto versato per tributi (ICI e IMI). La Corte d'appello non ha esaminato la domanda riconvenzionale relativa ai tributi (ISI/ICI) da lui versati, respingendo la domanda riconvenzionale ma solo con riferimento alle spese per i lavori.

**9.1.** Il motivo è fondato.

Il ricorrente, e di questo ne dà atto la stessa sentenza impugnata (pagina 3, riga 9), aveva dedotto di essersi fatto carico a partire dal 1992 del pagamento dell'ICI relativa all'immobile e aveva chiesto in via



riconvenzionale il controvalore dei miglioramenti, delle opere e delle addizioni apportate all'immobile "posseduto", pari a euro 10.000,00, "in uno ad ulteriori euro 1.140,00 versati a titolo di imposte" (pagina 3, riga 14).

Sta di fatto che la Corte d'appello nei paragrafi d) ed e) (da pagina 10 a pagina 12, primo capoverso) si è occupata solo delle somme pretese da [REDACTED] a titolo di miglioramenti, opere e addizioni apportate all'immobile, ma non di quanto preteso a titolo di ristoro dei tributi corrisposti.

**10.** Con il nono motivo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, cod. proc. civ., [la violazione degli] artt. 1140, 1141, 1150 e 1152 cod. civ.

Il ricorrente ricorda di aver proposto appello avverso la sentenza del primo grado per il rimborso di euro 10.000,00 a titolo di spese per lavori straordinari eseguiti nel bene perché necessari e urgenti. La Corte d'appello ha respinto il motivo d'appello sul rilievo che il [REDACTED] fosse comodatario/detentore e non possessore. Qualora accolti il secondo e il terzo motivo del ricorso, la decisione della Corte d'appello sarebbe caducata, giustificando, in ragione della qualifica di possessore, l'applicazione degli artt. 1150 e 1152 cod. civ.

**10.1.** Il motivo è inammissibile perché del motivo di impugnazione non ha la sostanza. Trattasi di un non-motivo.

La ragione è che si limita a postulare che sarebbero stati male applicati gli artt. 1140, 1141, 1150 e 1152 cod. civ. come conseguenza degli errori inammissibilmente censurati con il secondo e il terzo motivo. Senonché, le parti della sentenza censurata sarebbero cadute in base all'art. 336, comma primo, cod. proc. civ., se fossero stati accolti il primo o il secondo o uno di essi. Di qui l'inammissibilità del motivo.

**11.** Con il decimo motivo è denunciata "deficienza motivazionale" ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ.



Il [REDACTED] lamenta la "deficienza motivazionale" della sentenza impugnata in relazione al preteso rimborso delle spese effettuate nell'immobile. La corte ha fatto generico riferimento alle spese straordinarie, necessarie e urgenti, rimborsabili al comodatario, e a quelle non rimborsabili, ma ha omesso di accertare la tipologia di lavori, il cui ammontare non era stato contestato dai ricorrenti.

**11.1.** Il motivo è inammissibile.

La censura svolta, a prescindere dalla reiterata evocazione della vecchia formulazione dell'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., non evidenzia lacune di carattere testuale della motivazione basandosi solo sul suo tenore, ma è argomentata sulla base di elementi desunti *aliunde* dal confronto con altri atti e risultanze processuali, risultando così inammissibile secondo il consolidato orientamento espresso dalle Sezioni Unite di questa Corte (v. per tutte, Cass., Sez. Un., 8053-8054/2014).

Nondimeno, nella prospettata censura per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ("natura e consistenza delle opere"), il ricorrente nuovamente si è collocato fuori dal perimetro dell'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., avendo formulato la censura per l'omesso esame delle risultanze istruttorie, evenienza che non integra, di per sé, il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 5), cod. proc. civ., qualora il fatto storico, rilevante in causa "sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie" (cfr. da ultimo, Cass. Sez. II, 20 giugno 2024, n. 17005; Cass. Sez. 6-Lav., 8 novembre 2019, n. 28887; Cass. Sez. II, 29 ottobre 2018, n. 27415; Cass. Sez. 6-Lav., 10 febbraio 2015, n. 2498; Cass. Sez. 6-Lav., 1° luglio 2015, n. 13448; Cass. Sez. Un., 8053/2014, cit.).

**12.** Con l'undicesimo motivo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 4, cod. proc. civ., la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ.

Il ricorrente riferisce di aver appellato la sentenza di primo grado per la mancata ammissione del teste maresciallo [REDACTED] [REDACTED] sulla circostanza capitolata della riparazione della porta d'ingresso e del



rifacimento del telaio a causa di un atto vandalico. Del pari, con l'atto di appello si era lamentato per la mancata ammissione di una C.T.U. descrittiva ed estimativa delle opere.

**12.1.** Il motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 366, comma primo, n. 4, cod. proc. civ.

Il ricorrente ha esposto di aver impugnato la sentenza di primo grado in relazione alla mancata ammissione del teste █████ e di una consulenza tecnica d'ufficio descrittiva ed estimativa delle opere realizzate, ma, a parte l'enunciazione dell'intestazione del motivo della violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., non esplicita una censura rispetto alla decisione della Corte d'appello.

Il ricorrente, pertanto, è incorso nella violazione del costante orientamento espresso da questa Corte a proposito della modalità articolazione dei motivi di ricorso: il motivo è ammissibile solo se identifica l'errore del giudice e ne offre una rappresentazione critica e specifica. Senza un confronto analitico che intercetti le ragioni della decisione, il motivo si configura come un «non motivo» (Cass., Sez. Un., n. 16598/2016; Cass., Sez. Un., n. 22226/2016; Cass., Sez. Un., n. 7074/2017; Cass., sez. III, n. 1341/2024; Cass., sez. III, n. 9059/2025).

**13.** Con il dodicesimo motivo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., "deficienza motivazionale".

Il ricorrente lamenta che, non avendo la Corte d'appello preso in esame la doglianza relativa alla prova testimoniale, ha omesso di considerare che, se confermata la circostanza capitolata, sarebbe risultato il carattere necessario e urgente dei lavori di ripristino dell'unica porta di ingresso e l'utilità di liquidarli mediante C.T.U. "insieme alle opere di ripristino del tetto".

**13.1.** Il motivo è inammissibile.

Come già detto in occasione dello scrutinio del quinto motivo e del settimo motivo, la censura svolta si colloca fuori dal perimetro del consentito sindacato di legittimità della motivazione, laddove evoca la



previgente formulazione dell'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., evocando una mera insufficienza motivazionale.

Deve essere, altresì, notato che il motivo declina sul piano della motivazione, la stessa doglianza contenuta nell'undicesimo motivo in relazione ai mezzi di prova, la cui inammissibilità, stante l'assenza di una specifica censura apprezzabile ai sensi dell'art. 366, comma primo, 4, cod. proc. civ., condiziona la sorte anche del motivo in esame.

**14.** L'accoglimento dell'ottavo motivo, determina l'assorbimento del tredicesimo e del quattordicesimo motivo (rispettivamente, violazione degli artt. 91 cod. proc. civ. e 4 D.M. 55/2014; violazione e falsa applicazione degli artt. 91 cod. proc. civ. e 4 D.M. 55/2014; difetto di motivazione).

**15.** Accolto l'ottavo motivo di ricorso, assorbiti il tredicesimo e il quattordicesimo, disattesi i restanti, la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione, rinviando alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie l'ottavo motivo di ricorso, assorbiti il tredicesimo e il quattordicesimo, disattesi i restanti, cassa la sentenza impugnata in relazione e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Salerno, in diversa composizione.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 17 febbraio 2026.

Il Presidente

Dott.ssa Lina Rubino

