



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da:

LINA RUBINO

Presidente

PASQUALE GIANNITI

Consigliere

ROBERTO SIMONE

Consigliere

LAURA IRENE EMILIA GIRALDI

Consigliere

STEFANIA TASSONE

Consigliere Rel.

Oggetto:

LOCAZIONE

ABITATIVA

Ud.08/04/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19946/2025 R.G. proposto da:

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████

██████████ domiciliato ex lege all'indirizzo Pec in atti.

-ricorrente-

contro

██████████ ██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████

██████████ domiciliata ex lege all'indirizzo Pec in atti.

-controricorrente-

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA n. 1005/2025 depositata il 19/06/2025.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 08/04/2026 dal Consigliere dr.ssa STEFANIA TASSONE.



FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza resa ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c., pronunciando sulla domanda, proposta da [REDACTED] [REDACTED] con ricorso introduttivo di procedimento semplificato, diretta ad ottenere l'accertamento dell'occupazione senza titolo, da parte di [REDACTED] [REDACTED] dell'immobile di sua proprietà sito in Castel San Pietro, il Tribunale di Bologna condannava il resistente [REDACTED] [REDACTED] all'immediato rilascio dell'immobile ed al pagamento della indennità di occupazione.

2. Avverso la indicata sentenza [REDACTED] [REDACTED] proponeva appello, cui resisteva [REDACTED] [REDACTED]

3. Con sentenza n. 1005/2025, previo mutamento del rito, la Corte d'Appello di Bologna rigettava l'appello.

4. Avverso tale sentenza [REDACTED] [REDACTED] propone ricorso per cassazione, affidato a due motivi.

Resiste con controricorso [REDACTED] [REDACTED]

5. La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c.

Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo il ricorrente censura l'impugnata sentenza "Ex art. 360, 1° comma, n.3 e n.4 cod. proc. civ. per violazione e falsa applicazione dell'art. 354 cod. proc. civ. e per non aver dichiarato la nullità della sentenza della Corte territoriale e rimesso la causa al primo giudice".

Lamenta che la corte di merito avrebbe omesso di rilevare che egli aveva subito una violazione del suo diritto di difesa, giacché: -) la causa, che avrebbe dovuto essere trattata con il rito speciale locatizio, era stata instaurata dalla controparte a mezzo di procedimento semplificato, senza che il tribunale provvedesse alla conversione del rito; -) a



definizione del procedimento, senza mutare il rito da semplificato a locatizio, il tribunale aveva pronunciato una sentenza che non era "conforme al modello di cui all'art. 281-sexies"; -) il giudice di prime cure non aveva letto il dispositivo in udienza e non aveva depositato la sentenza nei trenta giorni previsti dall'art. 281-sexies, bensì molti mesi dopo; -) l'erronea trattazione della causa con il rito semplificato, anziché con il rito locatizio, e la sua definizione con pronuncia ex art. 281-sexies c.p.c., aveva comportato una violazione del contraddittorio e del suo diritto di difesa.

Conclude, pertanto, che, la corte di merito avrebbe dovuto dichiarare la nullità della sentenza impugnata e "rimettere la causa al primo giudice".

1.1. Il motivo è in parte infondato ed in parte inammissibile, nei termini e per le ragioni che seguono.

1.2. Pur nella pluralità delle censure formalmente articolate, il motivo è, nella sua sostanza, univocamente preordinato a conseguire la rimessione della causa al primo giudice, ma un simile esito processuale ricorre soltanto nei casi, tassativi, previsti dagli artt. 353 e 354 c.p.c. e non configurabili nella fattispecie in esame (v. Cass., n. 3099/2026; Cass., n. 5644/2025).

1.3. Per il resto, in disparte il pur non marginale rilievo per cui la pur suggestiva tesi secondo cui il rito semplificato non è compatibile con le controversie locatizie ex art. 447-bis e ss. c.p.c., risulta essere questione nuova proposta per la prima volta nella presente sede di legittimità, il ricorrente lamenta solo genericamente ed assertivamente il mancato mutamento del rito, senza specificare quale lesione al proprio diritto di difesa avrebbe concretamente subito, giusto il principio per cui "L'omesso mutamento del rito (da quello speciale locatizio a quello ordinario e viceversa) non determina "ipso iure" l'inesistenza o la nullità della sentenza ma assume rilevanza invalidante soltanto se la parte che



se ne dolga in sede di impugnazione indichi lo specifico pregiudizio processuale concretamente derivatole dalla mancata adozione del rito diverso, quale una precisa e apprezzabile lesione del diritto di difesa, del contraddittorio e, in generale, delle prerogative processuali protette della parte” (v. Cass., n. 14374/2023; Cass., n. 1448/2015).

1.4. Anche la doglianza secondo cui la corte di merito avrebbe trascurato di rilevare che il giudice di prime cure non avrebbe dato lettura del dispositivo della sentenza pronunciata ai sensi dell’art. 281-sexies c.p.c. non risulta correlata alla motivazione dell’impugnata sentenza, che di tale evenienza non fa menzione alcuna; né il ricorrente si perita di precisare e di localizzare se, dove e quando, essa sia mai stata discussa tra le parti, nel precedente contesto processuale.

Ne deriva, pertanto, la sua inammissibilità, a mente del consolidato principio di diritto, secondo cui “Qualora una questione giuridica - implicante un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che la proponga in sede di legittimità, onde non incorrere nell’inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, per consentire alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la censura stessa” (v. Cass., n. 3473/2025; Cass., n. 32804/2019).

1.5. Infine, il ricorrente evoca nuovamente la nullità della sentenza di prime cure, per essere stata depositata oltre il termine di giorni trenta previsto dall’art. 281-sexies c.p.c., senza confrontarsi con quanto statuito dalla corte territoriale, che ha espressamente argomentato che si tratta di un termine ordinatorio la cui violazione non integra alcuna nullità (“... *il termine di trenta giorni per il deposito della sentenza è un*



termine meramente ordinatorio la cui inosservanza non vizia la sentenza, la cui pretesa nullità non escluderebbe comunque l'esame nel merito in questo grado non ricorrendo nella specie una delle ipotesi tassative di rimessione della causa al primo giudice ex art.354 c.p.c.” : v. p. 3 dell'impugnata sentenza).

Orbene, secondo consolidato orientamento di legittimità, con i motivi di ricorso per cassazione, ed al di là della loro formale rubrica, la parte non può limitarsi a riproporre le tesi difensive svolte nelle fasi di merito e motivatamente disattese dal giudice dell'appello, senza considerare le ragioni offerte da quest'ultimo, poiché in tal modo si determina una mera contrapposizione della propria valutazione al giudizio espresso dalla sentenza impugnata, che si risolve, in sostanza, nella proposizione di un "non motivo", come tale inammissibile ex art. 366, comma 1, n. 4, cod. proc. civ. (v. Cass., 24/09/2018, n. 22478).

La censura, infatti, deve essere supportata da una critica concreta delle soluzioni adottate dal giudice di merito, attraverso contestazioni specifiche e puntuali; è necessario un confronto analitico tra le soluzioni giuridiche adottate dal giudice e quelle proposte nel motivo di ricorso, e non è sufficiente una semplice contrapposizione tra le conclusioni del ricorrente e la motivazione della sentenza impugnata. In assenza di tale approccio critico e comparativo, il motivo di ricorso risulta inammissibile ai sensi dell'art. 366, n. 4, cod. proc. civ., impedendo alla Corte di Cassazione di svolgere il proprio ruolo istituzionale di verifica della fondatezza della violazione lamentata (v. di recente Cass., n. 5202/2025).

2. Con il secondo motivo il ricorrente censura l'impugnata sentenza “Ex art. 360, 1 comma, n. 4 cod. proc. civ. per violazione dell'art. 132, comma 2, n.4 cod. proc. civ. e dell'art. 111 Costituzione, per motivazione della sentenza assertiva o apparente”.

Denuncia che, nel limitarsi a confermare la decisione di prime cure,



che era pervenuta a riconoscere una occupazione illegittima dell'immobile da parte di [REDACTED] [REDACTED] la corte d'appello avrebbe reso una motivazione meramente assertiva ed apparente, al di sotto del "minimo costituzionale".

2.1. Il motivo è infondato.

2.2. Dalla lettura della sentenza impugnata emerge che la corte d'appello ha innanzitutto rilevato che l'allora appellante non aveva contestato i fatti posti dal tribunale a fondamento della decisione, ma soltanto la qualificazione del rapporto, assumendone la natura locatizia. Su tale premessa, la corte territoriale ha integralmente confermato la decisione di primo grado, anche in punto di riconoscimento della debenza dell'indennità di occupazione, valorizzando congiuntamente circostanze di fatto non controverse e risultanze documentali acquisite al giudizio, ritenute idonee ad escludere la sussistenza di un contratto di locazione e ad affermare, invece, l'illegittima permanenza del ricorrente nell'immobile.

Ne consegue che l'accertamento in fatto e la valutazione delle prove risultano sorretti da una motivazione effettiva, idonea a rendere percepibile il percorso logico-argomentativo seguito dal giudice di merito nella formazione del proprio convincimento, senza che possa essere ravvisata violazione alcuna dell'art. 111 Cost.

3. Dalla ritenuta infondatezza di entrambi i motivi deriva il rigetto dell'intero ricorso.

4. Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 5.000,00 per compensi, oltre spese forfettarie nella misura



del 15 per cento, esborsi, liquidati in euro 200,00, ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione l'8 aprile 2026.

Il Presidente

LINA RUBINO

