

Civile Ord. Sez. 3 Num. 9586 Anno 2026
Presidente: RUBINO LINA
Relatore: GIANNITI PASQUALE
Data pubblicazione: 15/04/2026

Rel.



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 23736/2022 R.G. proposto da:

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████
██████████ presso l'indirizzo di posta elettronica certificata del quale è
domiciliato per legge;

-ricorrente-

contro

██████████ ██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████
██████████ presso l'indirizzo di posta elettronica certificata del quale è
domiciliata per legge;

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di PERUGIA n. 101/2022
depositata il 22/03/2022;

udita la relazione svolta in camera di consiglio dal Consigliere Dott.
PASQUALE GIANNITI.

FATTI DI CAUSA

1. [REDACTED] con contratto di locazione verbale del 30 aprile 1994, concedeva in locazione un immobile di sua proprietà sito in [REDACTED] a [REDACTED] per il canone mensile di lire 750.000. La conduttrice continuava ad abitare l'immobile sino al rilascio forzoso avvenuto il 23 maggio 2012.

Nel corso del rapporto locativo insorgeva tra le parti un articolato contenzioso sulla rideterminazione del canone ex lege n. 392/1978.

La Corte d'appello di Perugia, con sentenza n.108/2013, riconosceva alla [REDACTED] un credito per canoni ultralegali percepiti dal [REDACTED]

Avverso tale sentenza, il [REDACTED] proponeva ricorso per cassazione, definito con l'ordinanza n. 13424/2015, con cui questa Corte confermava l'applicazione dell'equo canone e rinviava per la sola decorrenza degli interessi, causa poi decisa dalla Corte d'appello di Perugia, con sentenza n. 559/2016. Per effetto di tali pronunce è rimasto definitivamente accertato il diritto della [REDACTED] alla rideterminazione del canone legale (fissato in 326,39 euro mensili) e alla restituzione delle somme pagate in eccesso fino a ottobre 2003.

2. Nel 2012, il [REDACTED] conveniva dinanzi al Tribunale di Perugia la [REDACTED] per sentirla condannare al risarcimento dei danni: per canoni non corrisposti; per danni materiali riscontrati al rilascio dell'immobile; nonché, per il maggior danno da mancata locazione a terzi. A sostegno della domanda, deduceva che la conduttrice aveva occupato *sine titulo* l'immobile dal 1° maggio 2006 al 23 maggio 2012, data in cui aveva portato a esecuzione l'intimato sfratto.

Si costituiva la [REDACTED] per resistere alla domanda e spiegare domanda riconvenzionale, eccependo di aver corrisposto importi superiori all'equo canone e di essere creditrice del [REDACTED] come stabilito dalla sentenza n. 108/2013 della Corte d'appello di Perugia. Chiedeva, pertanto, il rimborso delle somme versate in eccedenza.

Il Tribunale di Perugia, con sentenza n. 1386/2019, rigettava tutte le domande e compensava le spese di lite.

Avverso tale pronuncia, il [REDACTED] proponeva appello chiedendo di accertare l'occupazione *sine titolo* dell'immobile per il periodo da maggio 2010 a maggio 2012 e condannare la [REDACTED] al risarcimento di tutti i danni arrecati per l'abusiva occupazione.

La [REDACTED] proponeva appello incidentale.

La Corte d'appello di Perugia, con sentenza n. 101/2022, riformando la sentenza impugnata, in accoglimento parziale dell'impugnazione principale, condannava la [REDACTED] al pagamento di euro 2.214,08, oltre interessi legali, e compensava le spese del doppio grado.

3. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione il [REDACTED] articolando tre motivi.

La [REDACTED] ha resistito con controricorso.

Per l'odierna adunanza camerale il Procuratore generale non ha rassegnato conclusioni scritte.

Il Difensore di parte resistente ha depositato memoria.

La Corte si è riservata il deposito della motivazione entro il termine di giorni sessanta dalla decisione.

FATTI DI CAUSA

1. Nella sentenza impugnata, la corte territoriale perugina, riformando la sentenza di primo grado che aveva rigettato ogni pretesa, ha parzialmente accolto l'appello del [REDACTED] In particolare:

a) quanto ai canoni: ha riconosciuto il credito del locatore per le mensilità non pagate, ma ha operato un ricalcolo basato sul canone legale (326,39 euro) stabilito nel precedente giudicato, rigettando la richiesta di [REDACTED] di utilizzare il canone pattuito di 387,34 euro. Operata la compensazione con i crediti della [REDACTED] ha condannato quest'ultima al pagamento di 2.214,08 euro;

b) quanto ai danni materiali: ha rigettato la domanda rilevando che, trattandosi di contratto verbale, mancava una descrizione dello stato dell'immobile al momento della consegna, rendendo impossibile provare un effettivo deterioramento imputabile alla conduttrice;

c) quanto al maggior danno: ha rigettato la richiesta ritenendo non provata la perdita di occasioni di locazione a prezzi superiori. La corte ha sottolineato che l'immobile era in precarie condizioni, ubicato in zona periferica e privo di impianti a norma, circostanze tutte che rendevano inverosimile la possibilità di locare l'immobile a 1.000 euro mensili come preteso dal locatore.

2. [REDACTED] articola in ricorso tre motivi. Precisamente:

- con il primo motivo denuncia: <<Violazione, falsa ed errata applicazione degli artt. 1591 e 2909 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n.3 e n.5, c.p.c. Violazione del giudicato esterno. Violazione del principio del *ne bis in idem*>>, nella parte in cui la corte territoriale ha ridotto l'importo dovuto per i 24 mesi di protratta occupazione dell'immobile. Sostiene che il calcolo operato sia di difficile decifrazione e ricostruisce i canoni dovuti nel corso del rapporto di locazione, in violazione del principio del *ne bis in idem*, per la precedente sentenza definitiva resa tra le parti, sulla medesima fattispecie;

- con il secondo motivo denuncia <<Violazione, falsa ed errata applicazione dell'art. 1590, comma 2, c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5, c.p.c.>>, nella parte in cui la corte territoriale ha rigettato la domanda di risarcimento dei danni arrecati all'immobile, ritenendo non provata la condizione dell'immobile al momento della consegna iniziale, disapplicando la presunzione legale secondo cui il conduttore riceve il bene in buono stato, in mancanza di descrizione contrattuale. Sostiene che le prove depositate, quali il verbale di rilascio corredato da documentazione fotografica e la perizia tecnica, dimostravano il deterioramento imputabile alla conduttrice, mentre

quest'ultima non aveva fornito contestazioni idonee a superare tale presunzione;

- con il terzo motivo denuncia <<Violazione, falsa ed errata applicazione dell'art. 1591 c.c., nonché dell'art. 115 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5, c.p.c.>>, nella parte in cui la corte territoriale ha ridotto la domanda di risarcimento del maggior danno da occupazione *sine titulo*, escludendo l'esistenza del danno in quanto non provato, senza considerare che la conduttrice non aveva contestato specificamente le allegazioni relative alla concreta intenzione del proprietario di locare l'immobile a un canone più elevato. Sostiene che le lettere raccomandate inviate alla [REDACTED] contenenti l'indicazione di proposte di nuova locazione e dell'importo mensile ricavabile, costituivano prova sufficiente di un pregiudizio economicamente valutabile, da liquidare quantomeno in via equitativa.

3. Il secondo motivo è fondato.

3.1. **Contratto di locazione verbale e presunzione ex art. 1590 comma 2 c.c.:** la corte territoriale ha ritenuto che, in presenza di un contratto di locazione verbale e in mancanza di una descrizione dello stato dell'immobile al momento della consegna, non fosse possibile accertare un deterioramento imputabile al conduttore.

Tale affermazione non è conforme al disposto dell'art. 1590, comma 2, c.c., secondo cui, proprio in difetto di descrizione iniziale, il conduttore si presume aver ricevuto il bene in buono stato di manutenzione, con conseguente onere, a suo carico, di fornire la prova rigorosa contraria.

La mancanza di un verbale di consegna o di pattuizioni scritte non determina, quindi, una situazione di incertezza probatoria neutra, bensì l'operatività di una presunzione legale posta a tutela del locatore, che può essere superata solo mediante prova positiva dello stato iniziale difforme.

In estrema sintesi, il contratto verbale non attenua la tutela, ma la rafforza.

Occorre aggiungere che la corte di merito non ha operato la dovuta distinzione tra lo stato originario dell'immobile e l'eventuale deterioramento ulteriore riscontrato al momento della restituzione, limitandosi ad affermare che l'assenza di prova dello stato iniziale impedirebbe ogni valutazione comparativa.

Al contrario, proprio la presunzione di cui all'art. 1590, comma 2, c.c. consente di assumere come parametro di riferimento un bene consegnato in buono stato, ferma la necessità di accertare se i danni riscontrati eccedano il normale deperimento derivante dall'uso conforme al contratto.

In definitiva il motivo secondo viene accolto sulla base del seguente principio di diritto:

<<In tema di locazione, la natura verbale del contratto non esclude né attenua l'operatività della presunzione di cui all'art. 1590, comma 2, c.c.; ne consegue che, in mancanza di una descrizione pattizia dello stato dell'immobile al momento della consegna, il conduttore si presume aver ricevuto il bene in buono stato locativo, gravando su di lui l'onere di dimostrare che i danni riscontrati al momento della restituzione trovino causa in vizi originari o nel normale deterioramento d'uso>>.

4. Gli altri articolati motivi sono inammissibili.

4.1. Inammissibile è il primo motivo.

██████ lamenta che la Corte abbia ridotto il canone dovuto per gli ultimi 24 mesi applicando l'equo canone del 2013 anziché quello pattuito, violando il *ne bis in idem*.

Va preliminarmente osservato che la questione, agitata dalla difesa del ricorrente, relativa al numero delle mensilità rimaste insolute (23 ovvero 24), è priva di decisività ai fini del presente scrutinio. La corte territoriale, infatti, non ha fondato la propria decisione su un mero

conteggio aritmetico delle singole mensilità, bensì ha proceduto a una ricostruzione complessiva dei rapporti dare-avere tra le parti sull'intero periodo di protratta occupazione dell'immobile, individuato in complessivi 103 mesi, applicando a tale arco temporale il canone legale definitivamente accertato. Ne consegue che ogni disputa circa il numero delle mensilità singolarmente non corrisposte resta assorbita nel computo globale effettuato dal giudice di merito e non si presta a fondare alcuna censura rilevante in sede di legittimità.

Tanto premesso, l'inammissibilità del motivo consegue al fatto che la censura muove dall'erroneo presupposto che, nel periodo di protratta occupazione dell'immobile successivo alla cessazione del rapporto locativo, l'indennità dovuta ai sensi dell'art. 1591 c.c. possa essere parametrata al canone contrattualmente pattuito, ancorché dichiarato ultralegale con giudicato definitivo.

Senonché, l'accertamento contenuto nella sentenza n. 108/2013 della Corte d'appello di Perugia, confermata da questa Corte, ha definitivamente fissato la misura del canone dovuto in applicazione della disciplina dell'equo canone, con efficacia vincolante sull'intero rapporto locatizio.

Orbene, secondo il costante orientamento di questa Corte, nei rapporti di durata l'accertamento definitivo della misura del canone esplica i propri effetti anche per le prestazioni successive, precludendo l'utilizzo di parametri diversi sia a titolo di canone sia a titolo di indennità per ritardata restituzione.

Ne consegue che la corte territoriale ha correttamente individuato nel canone legale, come cristallizzato dal giudicato esterno, il parametro di riferimento anche per l'indennità ex art. 1591 c.c., sicché il motivo si risolve in una inammissibile contestazione dell'efficacia preclusiva del giudicato.

4.2. Inammissibile è anche il secondo motivo

Il [REDACTED] sostiene che il danno da mancata locazione, pari a 1.000 euro mensili, era risultato provato sulla base delle raccomandate inviate e della non specifica contestazione della [REDACTED]. Pertanto, la Corte territoriale avrebbe erroneamente escluso la sussistenza del maggior danno da occupazione *sine titulo*, nonostante la dedotta mancata contestazione delle allegazioni attoree.

La censura non coglie nel segno.

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, il danno da ritardata restituzione dell'immobile non è configurabile come danno *in re ipsa*, ma richiede la prova dell'effettiva perdita subita dal locatore, quale conseguenza immediata e diretta dell'occupazione protratta, ai sensi degli artt. 1223 e 2056 c.c.

Nel caso di specie, la corte di merito ha escluso la sussistenza di tale danno all'esito di un apprezzamento di merito sorretto da motivazione congrua e non apparente, valorizzando, tra l'altro, le caratteristiche oggettive dell'immobile, il suo stato manutentivo, l'assenza di impianti a norma e la mancanza di elementi idonei a dimostrare concrete e attuali occasioni di locazione a condizioni più vantaggiose.

A fronte di tale accertamento, il richiamo al principio di non contestazione di cui all'art. 115 c.p.c. si rivela inconferente, poiché esso non può supplire alla mancata prova del danno-conseguenza, né trasformare in fatto pacifico una mera prospettazione ipotetica di lucro cessante.

La doglianza si risolve, pertanto, in una sollecitazione a una nuova valutazione delle risultanze istruttorie e delle circostanze di fatto già esaminate dal giudice di merito, operazione preclusa in sede di legittimità.

5. In definitiva: il secondo motivo va accolto, con cassazione della sentenza limitatamente al capo relativo ai danni materiali e rinvio per nuovo esame alla luce della presunzione ex art. 1590 c. 2 c.c.; mentre

gli altri motivi vanno dichiarati inammissibili. Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

Stante l'accoglimento del ricorso, non sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma *1-bis* dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiarati inammissibili il primo ed il terzo motivo, e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Perugia, in diversa Sezione e comunque in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

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

Il Presidente
Lina Rubino