



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto:

RAFFAELE FRASCA

Presidente

EMILIO IANNELLO

Consigliere

RAFFAELE ROSSI

Consigliere

PAOLO SPAZIANI

Consigliere

SALVATORE SAIJA

Consigliere - Rel.

Locazione ad uso diverso -  
Occupazione *sine titulo* -  
Risarcimento del danno -  
Accessori del credito e  
maggior danno - Costituzione  
in mora -Esclusione

Ud. 10.4.2024 CC

Cron.

R.G.N. 30105/2020

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso N. 30105/2020 R.G. proposto da:

**s.r.l.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,  
domiciliata in Roma, Piazza Cavour, presso la cancelleria della Corte di  
cassazione, rappresentata e difesa dagli avv.ti

come da procura in calce al ricorso, domicilio digitale

- ricorrente -

contro

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**, in persona del Ministro  
*pro tempore*, rappresentato e difeso per legge dall'Avvocatura Generale dello  
Stato, presso i cui uffici in Roma, Via dei Portoghesi n. 12, è domiciliato,  
domicilio digitale [ags.rm@mailcert.avvocaturastato.it](mailto:ags.rm@mailcert.avvocaturastato.it)

- controricorrente -



avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania, n. 373/2020, depositata il 27.2.2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10.4.2024 dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija.

### **FATTI DI CAUSA**

Con rogito del 24.06.2004, la \_\_\_\_\_ s.r.l. acquistò la piena proprietà di un'unità immobiliare in Catania, già oggetto di locazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze (già Ministero del Tesoro, di seguito anche MEF), con contratto disdettato dalla precedente proprietaria-locatrice per il 4.11.2003. Il Ministero mantenne l'occupazione dell'immobile fino al 28.5.2009, allorché venne concluso un nuovo contratto di locazione, per il canone annuo di € 84.000,00, oltre IVA. Successivamente, la società chiese al Tribunale di Catania di condannare il Ministero al pagamento di € 63.998,46, somma risultante dalla sommatoria degli interessi maturati per il ritardato pagamento delle indennità di occupazione e dei canoni di locazione, nonché di quanto dovuto per l'aggiornamento ISTAT, sia sui canoni di locazione che sull'indennità di occupazione, nonché di € 27.621,67, a titolo di risarcimento dei danni derivati dalla illegittima occupazione dell'immobile e dai ritardi maturati nella stipula del nuovo contratto, come detto avvenuta solo in data 28.5.2009. Il Tribunale di Catania rigettò integralmente le domande della società con sentenza del 25.10.2017. La Corte d'appello di Catania, del pari, rigettò il gravame proposto dalla società con sentenza del 27.2.2020, osservando: 1) che l'aggiornamento ISTAT sulle somme dovute ai sensi dell'art. 1591 c.c. necessita, ai fini del



riconoscimento, di specifica richiesta del locatore di adeguamento dei canoni in costanza di rapporto: se tanto non sia avvenuto, l'indennità in parola non può ritenersi soggetta all'aggiornamento in discorso; 2) che la pretesa circa gli interessi dovuto per la ritardata corresponsione dell'indennità era infondata, occorrendo la previa costituzione in mora dell'occupante ex art. 1219 c.c., giacché trattasi di debito di valuta di natura contrattuale; 3) che pure infondata era la pretesa circa il maggior danno derivante dalla mancata consegna del bene, in difetto – anche in tal caso – di preventiva costituzione in mora del debitore, ex art. 1219 c.c.

Avverso detta sentenza ha proposto ricorso per cassazione la \_\_\_\_\_ s.r.l., sulla base di tre motivi, illustrati da memoria, cui resiste con controricorso il MEF.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.1** – Con il primo motivo si lamenta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1591 e 1219 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Si sostiene che il corrispettivo dovuto ex art. 1591 c.c. per il risarcimento del danno patito da essa ricorrente per la ritardata restituzione dell'immobile dev'essere integrato con i relativi aggiornamenti ISTAT, oltre interessi dovuti perché tardivamente corrisposti, senza necessità di richiesta o di costituzione in mora.

**1.2** – Col secondo motivo si lamenta, sotto altro profilo, la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1591 e 1219 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Si sostiene che la domanda di maggior danno ex art. 1591 c.c. non richiede la preventiva costituzione in mora del conduttore ex art. 1219 c.c.,



dovendosi questi ritenere, ove inadempiente all'obbligo di restituzione, automaticamente in mora per il fatto stesso dell'inadempimento; in ogni caso, si conclude, la domanda giudiziale produce gli effetti della costituzione in mora, donde l'erroneità della sentenza impugnata.

**1.3** - Con il terzo motivo, infine, si denuncia la violazione dell'art. 91 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, stante l'erronea condanna alle spese, derivante dagli errori precedentemente lamentati.

**2.1** – Il primo motivo è evidentemente fondato.

Il danno ex art. 1591 c.c. non può che essere comprensivo dell'aggiornamento secondo indici ISTAT, posto che esso è parametrato al canone dovuto (circa i criteri di liquidazione del danno, v. Cass., Sez. Un., n. 33645/2022).

Pertanto, se a contratto in essere sono dovuti gli aggiornamenti ISTAT, essi non possono che essere dovuti anche a contratto scaduto e fino al rilascio dell'immobile, anche se il locatore non ne abbia fatto espressa richiesta (Cass. n. 10560/2002), con relativo calcolo sulle somme dovute a titolo risarcitorio ex art. 1591 c.c. (Cass. n. 25599/2016; Cass. n. 19981/2016), e senza necessità di costituzione in mora (Cass. n. 10926/2018; Cass. n. 12213/2023). Su dette somme sono anche dovuti gli interessi, a far data dalle singole scadenze mensili di occupazione (Cass. n. 11736/2013).

Ha dunque errato la Corte etnea là dove ha negato la debenza da parte del MEF, sulle somme riconosciute alla ricorrente a titolo risarcitorio ex art. 1591 c.c., sia degli aggiornamenti secondo indici ISTAT, sia degli interessi dalle singole scadenze mensili, non essendosi attenuta ai superiori principi.





concedere, che un simile effetto potesse comunque ascrivarsi alla domanda giudiziale proposta, giacché – ai fini della positiva delibazione della domanda in parola – non sussisteva alcun problema di prescrizione, stante la ritenuta fondatezza del primo motivo d’appello della società sul punto.

**4.1** - Il terzo mezzo – che comunque è un “non motivo” – resta conseguentemente assorbito.

**5.1** - In definitiva, sono accolti i primi due motivi, mentre il terzo resta assorbito. La sentenza impugnata è dunque cassata in relazione, con rinvio alla Corte d’appello di Catania, in diversa composizione, che si atterrà ai superiori principi e provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

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

la Corte accoglie i primi due motivi del ricorso e dichiara assorbito il terzo; cassa la sentenza impugnata in relazione e rinvia alla Corte d’appello di Catania, in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di cassazione, il giorno 10.4.2024.

Il Presidente  
Raffaele Frasca

