



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. RAFFAELE FRASCA - Presidente -
- Dott. PASQUALE GIANNITI - Consigliere -
- Dott. ROBERTO SIMONE - Consigliere -
- Dott. MARCO DELL'UTRI - Rel. Consigliere -
- Dott.ssa ANNA MOSCARINI - Consigliera -

Oggetto

LOCAZIONE  
USO DIVERSO

Adunanza del  
27/06/2024 - CC  
R.G.N. 10936/2021

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 10936/2021 proposto da:

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, in persona del legale  
rappresentante, rappresentata e difesa dagli avv.ti

;

**- ricorrente -**

**contro**

I

, in

persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avv.to

);

**- controricorrente -**



avverso la sentenza n. 444/2021 della CORTE D'APPELLO DI ROMA, depositata il 4/2/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27/6/2024 dal Consigliere dott. MARCO DELL'UTRI;

**ritenuto che,**

con sentenza resa in data 4/2/2021, la Corte d'appello di Roma, in accoglimento per quanto di ragione dell'appello proposto da

s.r.l. in liquidazione e in parziale riforma della decisione di primo grado, ha rideterminato (in diminuzione) l'importo della condanna pronunciata dal primo giudice a carico di s.r.l. in liquidazione per il pagamento, in favore di I

, delle somme a quest'ultima dovute a titolo maggior danno ex art. 1591 c.c. in relazione al periodo di ritardo nella riconsegna, da parte della s.r.l., dell'immobile a quest'ultima precedentemente concesso in locazione commerciale da Inarcassa;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale – premessa la correttezza della decisione del primo giudice, nella parte in cui aveva valorizzato, al fine di comprovare l'effettività del maggior danno ex art. 1591 c.c. sofferto da Inarcassa, la proposta di una nuova locazione avanzata dalla stessa società conduttrice per un canone di maggiore importo – ha rilevato come erroneamente il primo giudice avesse commisurato tale maggior danno in relazione al periodo di tempo decorrente dalla scadenza del contratto di locazione fino all'epoca dell'effettiva riconsegna dell'immobile, dovendo necessariamente correlarsi, tale maggior danno, a partire dal momento in cui la locatrice ebbe a corrispondere concretamente l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale in favore della conduttrice,



atteso l'espresso condizionamento dell'obbligo di riconsegna dell'immobile, in capo del conduttore, al momento dell'effettiva corresponsione, da parte del locatore, dell'indennità ex art. 34 della legge n. 392/78;

avverso la sentenza d'appello, la s.r.l. in liquidazione propone ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi d'impugnazione;

I

resiste con controricorso;

entrambe le parti hanno depositato memoria;

**considerato che,**

con il primo motivo, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1591, 1227 e 2729 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto comprovata l'effettività del maggior danno ex art. 1591 c.c. asseritamente sofferto dalla controparte, attraverso l'attribuzione di un valore istruttorio determinante alla proposta avanzata dalla stessa s.r.l. (ossia dalla stessa conduttrice) per la conclusione di un nuovo contratto di locazione a un canone di maggiore importo rispetto al precedente, trascurando che la mancata conclusione di tale nuovo contratto di locazione dipese dal rifiuto espressamente opposto dall'I alla relativa conclusione, senza che a quest'ultima fosse mai stata avanzata alcuna proposta contrattuale alternativa da parte di terzi, con la conseguenza che il danno *ex adverso* lamentato non poteva che essere stato procurato dalla stessa Inarcassa con il proprio comportamento;

con il secondo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per omesso esame di un fatto decisivo controverso (in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.), per avere la corte territoriale omesso di valutare la



circostanza di fatto costituita dalla mancata locazione dell'immobile *de quo* anche dopo il relativo rilascio da parte di s.r.l. e per tutto il corso del giudizio, con la conseguente attestazione, anche attraverso l'esame di tale circostanza, dell'insussistenza di alcun maggior danno ex art. 1591 c.c. a carico di controparte;

con il terzo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1223, 1225 e 2697 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ommesso di contenere la liquidazione dei danni riconosciuti in favore della controparte ai soli danni che potevano prevedersi al momento del sorgere dell'obbligazione, ai sensi dell'art. 1225 c.c., nonché per aver erroneamente ommesso di considerare l'avvenuta elisione del nesso di causalità, tra la presunta condotta colpevole della conduttrice e il danno *ex adverso* denunciato, come conseguenza dell'inerzia della locatrice nel trascurare la conclusione di alcuna nuova locazione dell'immobile in esame;

con il quarto motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1218, 1223, 1226, 1227 e 2697 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale violato i principi che escludono il risarcimento per i danni che il danneggiato avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza, nonché dei danni che valgono a configurare obiettivamente l'attribuzione, in favore del danneggiato, di un'utilità superiore all'effettivo pregiudizio subito;

il primo motivo è infondato in forza di argomentazioni suscettibili di assorbire la rilevanza delle restanti censure;

osserva il Collegio come l'ambito in cui si muovono le doglianze avanzate dalla società ricorrente, con particolare riguardo al primo



motivo proposto, coincida con il tema della prova del maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c.;

in particolare, la società ricorrente sollecita la corte di legittimità a valutare se la sola proposta di nuova locazione, proveniente dal vecchio conduttore, a un canone di maggiore importo rispetto a quello originariamente convenuto, unita alla circostanza relativa al rifiuto della locatrice di addivenire a tale locazione e alla circostanza che l'immobile in esame rimase sfitto per tutta la durata del giudizio, valgano a configurare elementi presuntivi dotati di effettiva gravità, precisione e concordanza (nel senso della prova dell'effettività del maggior danno ex art. 1591 c.c. sofferto dal locatore);

al riguardo, secondo l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità, in tema di prova per presunzioni, se è vero che la valutazione della ricorrenza dei requisiti di precisione, gravità e concordanza richiesti dall'art. 2729 c.c. e dell'idoneità degli elementi presuntivi dotati di tali caratteri a dimostrare, secondo il criterio dell'*id quod plerumque accidit*, i fatti ignoti da provare, costituisce attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito (Sez. 1, Ordinanza n. 27266 del 25/09/2023, Rv. 669130 - 01, v. anche Sez. 2, Ordinanza n. 20553 del 19/07/2021, Rv. 661734 - 01), è altresì vero che il giudice di merito è tenuto, ai sensi dell'art. 2729 c.c., ad ammettere solo presunzioni 'gravi, precise e concordanti', là dove il requisito della 'precisione' è riferito al fatto noto, che deve essere determinato nella realtà storica, quello della 'gravità' al grado di probabilità della sussistenza del fatto ignoto desumibile da quello noto, mentre quello della 'concordanza', richiamato solo in caso di pluralità di elementi presuntivi, richiede che il fatto ignoto sia 'di regola' desunto da una pluralità di indizi gravi, precisi e univocamente convergenti nella dimostrazione della sua sussistenza, e ad articolare



il procedimento logico nei due momenti della previa analisi di tutti gli elementi indiziari, onde scartare quelli irrilevanti, e nella successiva valutazione complessiva di quelli così isolati, onde verificare se siano concordanti e se la loro combinazione consenta una valida prova presuntiva (c.d. convergenza del molteplice), non raggiungibile, invece, attraverso un'analisi atomistica degli stessi. Ne consegue che la denuncia, in cassazione, di violazione o falsa applicazione del citato art. 2729 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., può prospettarsi quando il giudice di merito affermi che il ragionamento presuntivo può basarsi su presunzioni non gravi, precise e concordanti ovvero fondi la presunzione su un fatto storico privo di gravità o precisione o concordanza ai fini dell'inferenza dal fatto noto della conseguenza ignota e non anche quando la critica si concreti nella diversa ricostruzione delle circostanze fattuali o nella mera prospettazione di una inferenza probabilistica diversa da quella ritenuta applicata dal giudice di merito o senza spiegare i motivi della violazione dei paradigmi della norma (Sez. 2, Ordinanza n. 9054 del 21/03/2022, Rv. 664316 – 01; v. altresì Sez. U, Sentenza n. 1785 del 24/01/2018 in motivazione, parr. 4 e segg.);

in breve, il giudice, dovendo esercitare la sua discrezionalità nell'apprezzamento e nella ricostruzione dei fatti in modo da rendere chiaramente apprezzabile il criterio logico posto a base della selezione delle risultanze probatorie e del proprio convincimento, è tenuto a seguire un procedimento che si articola necessariamente in due momenti valutativi: in primo luogo, occorre una valutazione analitica degli elementi indiziari per scartare quelli intrinsecamente privi di rilevanza e conservare, invece, quelli che, presi singolarmente, presentino una positività parziale o almeno potenziale di efficacia probatoria; successivamente, è doverosa una valutazione complessiva



di tutti gli elementi presuntivi isolati per accertare se essi siano concordanti e se la loro combinazione sia in grado di fornire una valida prova presuntiva, che magari non potrebbe dirsi raggiunta con certezza considerando atomisticamente uno o alcuni di essi. Ne consegue che deve ritenersi censurabile in sede di legittimità la decisione in cui il giudice si sia limitato a negare valore indiziario agli elementi acquisiti in giudizio senza accertare se essi, quand'anche singolarmente sforniti di valenza indiziaria, non fossero in grado di acquisirla ove valutati nella loro sintesi, nel senso che ognuno avrebbe potuto rafforzare e trarre vigore dall'altro in un rapporto di vicendevolesse completamente (cfr. Sez. 3, Ordinanza n. 9059 del 12/04/2018, Rv. 648589 - 01);

in termini ancora più chiari, qualora il giudice di merito sussuma erroneamente sotto i tre caratteri individuatori della presunzione (gravità, precisione e concordanza) fatti concreti che non sono invece rispondenti a quei requisiti, il relativo ragionamento è censurabile in base all'art. 360, n. 3, c.p.c. (e non già alla stregua del n. 5 dello stesso art. 360), competendo alla Corte di cassazione, nell'esercizio della funzione di nomofilachia, controllare se la norma dell'art. 2729 c.c., oltre ad essere applicata esattamente a livello di proclamazione astratta, lo sia stata anche sotto il profilo dell'applicazione a fattispecie concrete che effettivamente risultino ascrivibili alla fattispecie astratta (Sez. 3, Sentenza n. 19485 del 04/08/2017, Rv. 645496 - 02);

ferme tali premesse, ritiene il Collegio che la corte territoriale abbia del tutto appropriatamente proceduto all'applicazione dell'art. 2729 c.c. nell'individuare i fatti noti suscettibili, per inferenza, di comprovare l'entità del danno da mancato guadagno subito dal locatore, correttamente richiamando il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte secondo cui la specifica e seria proposta di nuova locazione suscettibile di rilevare, in relazione al disposto



dell'art. 1591 c.c., ai fini della prova del danno subito dal locatore per non aver potuto dare in locazione il bene ad un canone più elevato, a causa del ritardo nella restituzione dell'immobile - può identificarsi anche con quella proveniente dallo stesso conduttore (Sez. 3, Ordinanza n. 18370 del 27/06/2023, Rv. 668459 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 5051 del 03/03/2009, Rv. 606948 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 13653 del 13/06/2006, Rv. 591118 - 01;

in breve, la circostanza che il conduttore, attinto dalla cessazione della locazione (per disdetta), offra un nuovo canone maggiorato in funzione di canone per un nuovo eventuale contratto, deve ragionevolmente ritenersi tale da risolversi in una sorta di riconoscimento della commisurazione del (maggior) danno (rispetto al corrispettivo dovuto e da pagare come indennità di occupazione derivante dal perdurare dell'illegittimo godimento dell'immobile non rilasciato e fino al rilascio) nella differenza fra il canone e l'importo oggetto della proposta, atteso che il conduttore, nell'inoltrare una simile offerta, riconosce che *in ogni caso* il valore del godimento dell'immobile sia quello corrispondente all'ammontare del canone offerto;

tale riconoscimento deve quindi ritenersi tale da assumere un carattere assorbente rispetto alla mancata dimostrazione, da parte del locatore, dell'eventuale diversa destinazione dell'immobile in caso di immediato rilascio, dovendo in ogni caso ritenersi che l'assenza di alcun dovere del locatore di accettare la proposta avanzatagli dal conduttore impedisce di attribuire alcuna rilevanza al suo rifiuto, ai sensi dell'art. 1227, co. 1, c.c. o addirittura in funzione di elisione del nesso di causalità;

deve pertanto ritenersi che i giudici del merito abbiano correttamente gestito il valore rappresentativo degli elementi



presuntivi valorizzati ai fini della determinazione del maggior danno dovuto in favore del locatore, con la conseguente complessiva infondatezza delle censure in questa sede avanzate dal ricorrente;

sulla base di tali premesse, rilevata la complessiva infondatezza delle censure esaminate, dev'essere pronunciato il rigetto del ricorso;

l'obiettiva complessità delle questioni giuridiche trattate vale a giustificare, ad avviso del Collegio, l'integrale compensazione tra le parti delle spese del presente giudizio di legittimità;

si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002;

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

Rigetta il ricorso.

Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione del 27 giugno 2024.

**Il Presidente**

Raffaele Frasca

