



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott.ssa LINA RUBINO

- Presidente -

LOCAZIONE USO  
DIVERSO

Dott. CRISTIANO VALLE

- Consigliere -

Dott. MARCO DELL'UTRI

- Rel. Consigliere - Adunanza del  
2/10/2025 - CC

Dott. PAOLO SPAZIANI

- Consigliere - R.G.N. 18366/2021

Dott. LUIGI LA BATTAGLIA

- Consigliere - Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 18366/2021 proposto da:

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO, in persona del legale  
rappresentante, rappresentata e difesa dalle avv.te

, con domicilio digitale *ex lege*;

**- ricorrente -**

**contro**

FONDAZIONE in persona del legale  
rappresentante, rappresentata e difesa dagli avv.ti

, con domicilio digitale *ex lege*;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 625/2021 della CORTE D'APPELLO DI  
MILANO depositata l'11/3/2021;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 2/10/2025 dal Consigliere dott. MARCO DELL'UTRI;

**ritenuto che,**

con sentenza resa in data 11/3/2021, la Corte d'appello di Milano, in accoglimento dell'appello proposto dalla Fondazione

e in riforma della decisione di primo grado, ha condannato la Città Metropolitana di Milano al pagamento, in favore della fondazione appellante, di quanto a quest'ultima dovuto a titolo di importi residui di canoni di locazione, in relazione alla concessione in godimento di un immobile nella specie destinato, dalla Città Metropolitana di Milano, al Liceo \_\_\_\_\_ affinché lo adibisse alla relativa attività scolastica;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha ritenuto illegittima la pretesa della Città Metropolitana di Milano di avvalersi della riduzione del canone di locazione prevista, dall'art. 3, co. 4 e 7, del d.l. n. 95/2012 convertito nella legge n. 135/2012 (così come modificato dall'art. 24, co. 4, lett. b), del d.l. n. 66/2014 convertito nella legge n. 89/2014), al fine specifico del contenimento della spesa pubblica;

in particolare, secondo la corte territoriale, detta riduzione dei canoni di locazione doveva ritenersi limitata, secondo l'espressa dizione legislativa, ai soli contratti di locazione aventi a oggetto immobili destinati a un uso istituzionale dell'ente pubblico;

ciò posto, essendo stato l'immobile *de quo* propriamente destinato all'uso scolastico (costituente espressione di una funzione istituzionale specifica di un ente diverso dalla Città Metropolitana di Milano), la



riduzione del canone prevista dalla legge a fini di contenimento della spesa pubblica, doveva ritenersi inapplicabile al caso di specie;

avverso la sentenza d'appello, la Città Metropolitana di Milano propone ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo d'impugnazione;

la Fondazione \_\_\_\_\_ resiste con controricorso;  
entrambe le parti hanno depositato memoria;

**considerato che,**

con l'unico motivo di impugnazione proposto, la Città Metropolitana di Milano censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione dell'art. 3, co. 1 e 4, del d.l. n. 95/2012 convertito nella legge n. 135/2012 come modificato dall'art. 24, co. 4, del d.l. n. 66/2014 convertito nella legge n. 89/2014 (in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente escluso l'applicazione, al caso di specie, della riduzione del canone di locazione previsto dalle norme richiamate, dovendo ritenersi che l'adibizione dell'immobile oggetto di lite a sede del Liceo configurasse in concreto l'esercizio istituzionale di una funzione propria della Città Metropolitana, ossia l'espletamento dell'attività istituzionale consistente nella 'fornitura' degli edifici per l'attività scolastica, come tale ricompresa nella generale funzione di "gestione dell'edilizia scolastica" individuata dalla legge quale attività istituzionale della Città Metropolitana, con la conseguente piena integrazione dei presupposti per l'applicazione della riduzione del canone di locazione oggetto di lite in favore dell'ente territoriale ricorrente;

il motivo è infondato;



osserva il Collegio come, secondo quanto già rilevato dalla giurisprudenza di questa Corte (sulla base di argomentazioni da intendersi qui integralmente condivise e riproposte al fine di assicurarne continuità), il riferimento operato dall'art. 3 della legge n. 135 del 2012 alla finalizzazione del contratto di locazione per l'uso istituzionale dell'amministrazione evoca una relazione diretta dell'ente conduttore con l'immobile locato, non configurabile ove quest'ultimo sia affidato a terzi, sebbene per fini di utilità sociale (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 32428 del 22/11/2023, Rv. 669498 - 01; v., in senso sostanzialmente conforme, Sez. 5, Sentenza n. 22157 del 16 ottobre 2006; Sez. 5, Sentenza n. 3275 del 5 febbraio 2019. V. altresì Sez. 5, Sentenza n. 10483 del 20/05/2016, Rv. 639985 - 01 e successive conformi);

nel caso di specie, se è vero che l'assunzione, da parte della Città Metropolitana di Milano, dell'obbligazione di pagamento dei canoni in favore del locatore (e, dunque, la conclusione del corrispondente contratto) costituì effettivamente l'espressione concreta della funzione di 'fornitura' degli immobili destinati all'attività scolastica (quale manifestazione della funzione di 'gestione dell'edilizia scolastica', così come configurata dalla legge come attribuzione propria della Città Metropolitana), è altresì vero che la legge che ha disposto il diritto alla riduzione dei canoni ai fini del contenimento della spesa pubblica non ha individuato, quale presupposto della riduzione, la 'conclusione' di contratti di locazione nell'espletamento di una pubblica funzione, bensì l'adibizione 'dell'oggetto' del contratto di locazione concluso ad un uso corrispondente all'esercizio di una funzione istituzionale dell'ente pubblico (*«Ai fini del contenimento della spesa pubblica, con*



*riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni centrali, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) i canoni di locazione sono ridotti a decorrere dal 1° luglio 2014 della misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto»);*

in particolare, l'immobile oggetto del contratto in esame è stato concretamente adibito all'uso scolastico che, in quanto tale, non corrisponde affatto all'esercizio di una funzione istituzionale della Città Metropolitana, quanto invece all'esercizio di una funzione istituzionale di un diverso ente pubblico;

ciò posto, dalla natura eccezionale della norma che ha disposto autoritativamente la riduzione dei canoni di locazione aventi a oggetto immobili destinati all'esercizio di una funzione istituzionale pubblica (in evidente deroga ai principi della libertà contrattuale) - sì da non consentire interpretazioni analogiche o estensive, né applicazioni a casi diversi da quelli espressamente previsti - non può che derivare il riscontro della correttezza della decisione assunta dalla corte d'appello;

sulla base di tali premesse, rilevatane la complessiva infondatezza, dev'essere pronunciato il rigetto del ricorso;

l'esito difforme dei precedenti giudizi di merito e l'oggettiva complessità delle questioni interpretative trattate giustificano, ad avviso del Collegio, l'integrale compensazione tra le parti delle spese del 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 2/10/2025.

**Il Presidente**

Lina Rubino

