

Rassegna Immobiliare n. 4/26

7 ottobre 2026



APPALTI PRIVATI

Incompleta esecuzione dell'opera

Nell'appalto, l'incompleta esecuzione dell'opera e la mancata consegna escludono l'applicabilità delle speciali azioni di garanzia e dei relativi termini di prescrizione e decadenza (artt. 1667 e 1669 c.c.), rimanendo la tutela del committente regolata esclusivamente dal regime generale dell'inadempimento contrattuale ex artt. 1218 e 1453 c.c.

(Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 06/07/2026, n. 22794)

Eliminazione dei vizi denunciati

L'impegno dell'appaltatore (o subappaltatore) a eliminare i vizi denunciati dal committente integra un tacito riconoscimento degli stessi che, senza determinare novazione dell'originaria obbligazione di garanzia legale ex art. 1667 c.c., aggiunge una autonoma obbligazione di facere di fonte negoziale, soggetta all'ordinario termine di prescrizione decennale. Tale obbligazione aggiuntiva, ove comporti l'imputazione dei costi sostenuti dal committente per la rimozione dei vizi al corrispettivo dovuto all'appaltatore e l'estinzione, tramite compensazione, di crediti che altrimenti sarebbero confluiti nell'attivo fallimentare, costituisce atto dispositivo lesivo della garanzia patrimoniale dei creditori e, in presenza della consapevolezza dello stato di insolvenza e del pregiudizio, è revocabile ai sensi dell'art. 2901 c.c.

(Cass. civ., Sez. I, Ordinanza, 27/06/2026, n. 22051)

Clausola di manleva del committente

Nel contratto di appalto, la clausola con cui l'appaltatore assume l'obbligo di manlevare il committente per i danni cagionati a terzi dall'esecuzione dell'opera conserva piena efficacia nei rapporti interni tra le parti, ai sensi dell'art. 1372 c.c., anche quando, verso il terzo danneggiato, sia stata accertata la responsabilità del committente ex art. 2051 c.c. per danno da cosa in custodia. Il regime di cui all'art. 2051 c.c. attiene alla responsabilità verso i terzi e non incide sulla distinta causa petendi contrattuale che governa la manleva tra committente e appaltatore.

(Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 23/06/2026, n. 21343)

Responsabilità dell'appaltatore: liquidazione del danno da vizi e interessi moratori ex art. 1284 c.c.

Risponde per inadempimento contrattuale l'appaltatore le cui opere di ristrutturazione presentino vizi accertati in CTU e non specificamente contestati dalla parte. Il credito relativo alle spese di eliminazione dei difetti costituisce debito di valore, da quantificare ai valori correnti con attribuzione di interessi compensativi fino alla pronuncia e, successivamente alla pubblicazione del provvedimento, dei soli interessi al saggio speciale di cui all'art. 1284, co. 4, c.c.

(Tribunale Bologna, Sentenza, 16/06/2026, n. 4969)

La denuncia dei gravi difetti dell'opera è efficace solo dal momento in cui perviene a conoscenza dell'appaltatore

In tema di azione ex art. 1669 c.c., la denuncia dei gravi difetti dell'opera, che può essere effettuata anche mediante un atto stragiudiziale, ha natura recettizia ed è, perciò, efficace solo quando pervenga a conoscenza (effettiva o presunta) del destinatario, sicché, non applicandosi il principio di scissione degli effetti della notificazione, essa deve essere ricevuta, e non soltanto spedita, entro il termine annuale dalla scoperta.

(Cassazione civile sez. I, 30/05/2026, n. 16973)

Responsabilità del direttore dei lavori

Nel contratto di appalto, sul direttore dei lavori incombe una responsabilità che deriva dai compiti di alta sorveglianza previsti in base al contratto d'opera professionale: dunque se è vero che il d.l. non è tenuto

ad una presenza costante sul cantiere, ma ad un controllo periodico e qualificato su tutte le fasi essenziali della costruzione, con potere-dovere di impartire ordini e di segnalare anomalie, deriva da ciò che la mancata vigilanza sulla costruzione di elementi essenziali dell'opera (quali la coibentazione delle strutture murarie) configura una condotta colposa del direttore dei lavori, non trattandosi di opere marginali, ma essenziali.

(Corte appello Firenze sez. I, 18/05/2026, n. 1958)

L'appaltatore ed il progettista sono solidalmente responsabili

Tra appaltatore e progettista (o direttore dei lavori) sussiste una responsabilità solidale risarcitoria se il danno è imputabile ad entrambi. Pertanto nel caso di danno patito dal committente per concorrenti inadempimenti del progettista (oppure del direttore dei lavori) e dell'appaltatore, opera la detta solidarietà e di conseguenza il danneggiato potrà rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro per il risarcimento dell'intero danno, con diritto di rivalsa del debitore escusso verso l'altro corresponsabile.

(Tribunale Rieti sez. I, 14/05/2026, n. 206)

Rovina di edificio: la responsabilità oggettiva del proprietario-committente

La responsabilità del proprietario del fondo confinante, per i danni arrecati ad altro edificio demolito, ha natura oggettiva ex art. 2053 c.c.; detta presunzione juris tantum non è superata dal mero affidamento delle opere in appalto a terzi o dalla nomina di un direttore dei lavori, salvo che il proprietario provi il fatto del terzo avente efficacia causale del tutto autonoma. Difatti, nell'ipotesi di accertamento esclusivo di responsabilità dell'appaltatore e del direttore dei lavori, questi sono solidalmente responsabili del risarcimento nei confronti della parte danneggiata.

(Corte appello Napoli sez. VI, 11/05/2026, n. 3521)

Varianti eccedenti il quinto dell'importo originario

Qualora l'amministrazione appaltante richieda l'esecuzione di lavori diversi da quelli indicati nel contratto originario ed in variante ad essi, per un importo superiore al quinto dell'importo originario dell'opera, detta richiesta non trova fondamento nell'originario contratto di appalto e ad essa, pertanto, non corrisponde alcun obbligo da parte dell'appaltatore; con la conseguenza che il successivo accordo intervenuto tra le parti per l'esecuzione dei nuovi lavori in variante (nella forma di un atto di sottomissione o di un atto aggiuntivo), deve essere considerato come un contratto, autonomo rispetto a quello originario.

(Cassazione civile sez. I, 4/03/2026, n. 4893)

La responsabilità dell'appaltatore

L'appaltatore ha un'obbligazione di risultato ed è tenuto a rispettare le regole dell'arte con la diligenza qualificata (art. 1176, comma 2, c.c.). Anche in presenza di progetti o istruzioni fornite dal committente o dal Direttore dei Lavori, l'appaltatore deve verificare la bontà tecnica del progetto e segnalare tempestivamente errori o carenze. L'appaltatore va esente da responsabilità per i vizi dell'opera soltanto se prova di aver manifestato espressamente il proprio dissenso e di essere stato comunque obbligato a procedere su insistenza del committente, a rischio esclusivo di quest'ultimo, riducendosi a mero esecutore materiale (nudus minister).

(Corte appello Genova sez. I, 04/03/2026)

Superamento della presunzione di responsabilità del costruttore in materia di gravi difetti

La presunzione semplice di responsabilità del costruttore, prevista dall'art. 1669 cod. civ. in relazione al pericolo di rovina dell'opera o ad altri gravi difetti costruttivi manifestatisi entro il termine di dieci anni, può essere superata non mediante la prova dell'adozione della massima diligenza nell'esecuzione dei lavori, bensì attraverso la puntuale dimostrazione dell'assenza di responsabilità, desumibile da fatti positivi, precisi e concordanti.

(Corte appello Bari sez. II, 17/01/2026, n. 49)



COMPRAVENDITA

Promessa di vendita di un immobile con consegna anticipata

La promessa di vendita di un immobile con consegna anticipata integra un contratto misto, caratterizzato dalla fusione delle cause del preliminare di compravendita e del comodato precario, la cui disciplina è regolata dalla causa prevalente del preliminare. In caso di recesso legittimo del promittente venditore, il promissario acquirente che abbia ricevuto anticipatamente la detenzione dell'immobile è tenuto, oltre che alla restituzione del bene, anche alla corresponsione dei frutti derivanti dal godimento anticipato, trattandosi di effetti restitutori conseguenti alla sopravvenuta mancanza di causa delle prestazioni eseguite.

(Cassazione civile sez. II, 18/08/2026, n. 24687)

Consegna ritardata

In un contratto preliminare di compravendita immobiliare, ove il promittente venditore non consegni l'immobile entro il termine convenuto e l'immobile non venga ad esistenza, il promissario acquirente può legittimamente esercitare il recesso ex art. 1385 c.c. e ha diritto alla restituzione degli acconti versati nonché al pagamento del doppio della caparra confirmatoria, indipendentemente dalle vicende interne tra i co-promittenti venditori, solidalmente obbligati verso il promissario acquirente.

(Corte d'Appello Bari, Sez. II, Sentenza, 04/08/2026, n. 1024)

Vendita di un immobile parzialmente abusivo

La vendita di un immobile parzialmente abusivo, in cui taluni corpi edilizi siano stati realizzati sine titolo in epoca successiva all'entrata in vigore della L. 1150/1942, integra inadempimento del venditore e legittima l'acquirente ad agire ex art. 1489 c.c. per riduzione del prezzo e risarcimento dei danni, anche laddove l'abuso emerga solo in occasione di un successivo intervento di riqualificazione urbanistica. In tale ambito, sono risarcibili i costi di sanatoria (sanzione pecuniaria e contributo di costruzione), le spese tecniche connesse alla pratica amministrativa e i costi di demolizione delle opere abusive, trattandosi di esborsi necessari per rendere legittimo l'intervento edilizio programmato.

(Corte d'Appello Trento, Sez. II, Sentenza, 01/08/2026, n. 131)

Mutuo per l'acquisto della casa e collegamento negoziale

Nel mutuo finalizzato all'acquisto di un immobile si configura un mutuo di scopo convenzionale, collegato alla compravendita, quando l'obbligo di destinare la somma a quello specifico bene entra nella causa del finanziamento ed è voluto da tutte le parti per realizzare un interesse comune, inclusa la banca.

Tale legame rende i due contratti interdipendenti. Di conseguenza, l'eventuale nullità della compravendita — anche se dipendente da abusi edilizi o violazioni urbanistiche — travolge anche il mutuo, rendendolo nullo per difetto di causa.

(Cassazione civile sez. II, 17/07/2026, n. 23465)

Contratto nullo: inconfigurabilità dell'usucapione decennale per difetto di titolo idoneo

La dichiarazione di nullità del contratto di compravendita opera retroattivamente, privando il negozio di qualsiasi effetto fin dall'origine. Ne deriva l'inapplicabilità dell'usucapione abbreviato (artt. 1146, comma 2, e 1159 c.c.), la quale postula l'esistenza di un titolo astrattamente idoneo a trasferire il diritto di proprietà.

(Tribunale Caltagirone, Sez. Unica, Sentenza, 07/07/2026, n. 269)

Danni coperti dall'azione risarcitoria

L'azione risarcitoria di cui all'art. 1494 c.c. copre tutti i danni conseguenti ai vizi della cosa venduta (costi di eliminazione dei vizi, mancato godimento dell'immobile, spese necessarie per l'utilizzo alternativo dell'abitazione durante i lavori, costi tecnici strettamente funzionali all'accertamento e al ripristino), ma

non comprende gli oneri per interventi migliorativi o non direttamente collegati al danno (quali sostituzione di canne fumarie in amianto, installazione di sistemi anticaduta non obbligatori per il mero rifacimento della copertura, posa di guaine impermeabilizzanti non preesistenti e non necessarie alla tenuta). Il giudice, sulla base delle risultanze peritali, deve scomporre la stima tecnica, espungendo le voci qualificabili come migliorie, e può determinare equitativamente le spese ulteriori, come il costo di sistemazione temporanea del compratore in altra abitazione per la durata dei lavori.

(Tribunale Prato, Sentenza, 02/07/2026, n. 532)

Lavori interrotti e profili di responsabilità

In tema di appalto, se i lavori vengono interrotti per problemi insorti durante l'esecuzione che ne impediscono la prosecuzione a regola d'arte, non si applica la disciplina speciale della garanzia per vizi e difformità (artt. 1667, 1668 e 1669 c.c.). La controversia ricade invece sotto le regole ordinarie sull'inadempimento contrattuale.

Di conseguenza, l'eventuale azione di responsabilità promossa dal committente contro i tecnici incaricati (geologo, progettista e direttore dei lavori) deve essere giudicata in base al singolo contratto d'opera professionale stipulato con ciascuno di essi.

(Corte appello Milano sez. IV, 13/06/2026, n. 1861)

La qualificazione dei difetti costruttivi dipende dalla loro concreta incidenza sulla funzionalità dell'immobile

Negli appalti per la costruzione di immobili destinati a lunga durata, spetta al giudice di merito accertare in concreto se i difetti riscontrati rientrano nella garanzia ordinaria per vizi (artt. 1667 e 1668 c.c.) oppure nella responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore per gravi difetti (art. 1669 c.c.).

Rientra sempre nella valutazione del giudice di merito verificare se le prove raccolte siano sufficienti a qualificare tali vizi. A tal fine, il giudice non deve limitarsi a verificare il pericolo di crollo o l'incidenza sulle parti strutturali dell'edificio, ma deve accertare se i difetti — anche quando riguardino elementi secondari o accessori — compromettano in modo considerevole e duraturo la normale funzionalità e il godimento dell'immobile.

(Cassazione civile sez. II, 26/05/2026, n. 16396)

Mancata consegna agibilità

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, l'inadempimento dell'obbligo del venditore di consegnare all'acquirente il certificato di agibilità integra ex se un danno emergente, correlato al minor valore di scambio del bene; tale danno, una volta accertato nell'an, è suscettibile di liquidazione equitativa, potendo essere commisurato ai costi necessari per ottenere il certificato. Rientra, pertanto, nell'azione risarcitoria per inadempimento anche la domanda di rimborso delle spese sostenute dall'acquirente per procurarsi il certificato di agibilità, qualora il venditore abbia assunto l'obbligo di curare, a proprie spese, la relativa pratica e non vi abbia adempiuto.

(Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 27/05/2026, n. 16630)

Ritardo nel rogito e responsabilità del promittente venditore

Nel preliminare di compravendita il promittente venditore che si obbliga a trasferire entro una certa data un immobile dichiarato regolare sotto il profilo urbanistico risponde del ritardo nel rogito anche quando questo derivi dai tempi e dagli esiti del procedimento di regolarizzazione edilizia o dagli errori del tecnico incaricato, rientrando tali evenienze nel normale rischio della sua prestazione. Ciò vale a maggior ragione quando, in sede di preliminare, il venditore abbia attestato una situazione di regolarità solo "in fase di aggiornamento", non ancora effettivamente avviata, e abbia presentato un titolo edilizio poi rivelatosi errato. In tale ipotesi, la successiva sostituzione del titolo con altro corretto, avvenuta solo dopo la scadenza del termine per la stipula del definitivo, non esclude la responsabilità per l'inadempimento, che resta imputabile al promittente venditore.

(Corte appello Milano sez. IV, 11/05/2026, n. 1477)

Mancato integrale versamento della caparra

In tema di preliminare di compravendita immobiliare, il mancato integrale versamento della caparra confirmatoria entro il termine pattuito, unitamente all'omesso pagamento del saldo prezzo e alla mancata attivazione del promissario acquirente per la stipula del definitivo entro il termine essenziale convenuto, integra grave inadempimento idoneo a giustificare la risoluzione del contratto ex artt. 1453 ss. c.c., con diritto del promittente venditore di trattenere la somma ricevuta a titolo di caparra ai sensi dell'art. 1385 c.c.

(Tribunale Nocera Inferiore, Sentenza, 08/05/2026, n. 1228)

Vizi evidenti

Nel caso di vendita di un appartamento sito in edificio condominiale molto risalente nel tempo, le condizioni dell'immobile e dello stabile devono indurre l'acquirente ad un'attenta analisi delle condizioni di manutenzione, operando uno sforzo di diligenza onde riscontrare le cause dei possibili vizi facilmente conoscibili: l'esclusione della garanzia nel caso di facile riconoscibilità dei vizi della cosa venduta, ai sensi dell'art. 1491 c.c., consegue in tal caso all'inosservanza di un onere di diligenza del compratore, posto che i difetti materiali conseguenti al concreto ed accertato stato di vetustà ovvero alla risalenza nel tempo delle tecniche costruttive utilizzate, non integrano un vizio rilevante ai fini previsti dall'art. 1490 c.c..

(Corte appello Ancona sez. I, 5/05/2026, n. 488)

Contratto preliminare e condizione sospensiva

La clausola del preliminare di vendita che subordina la stipula del definitivo all'esito di una controversia pendente sulla titolarità del bene si qualifica come condizione sospensiva e non come semplice termine, data l'intrinseca incertezza della pronuncia giudiziale.

Pertanto, l'esito negativo della lite per i promittenti alienanti — consistito nella dichiarazione di nullità dei loro titoli d'acquisto — concreta il mancato avveramento della condizione, con conseguente inefficacia definitiva del contratto preliminare per sopravvenuta impossibilità.

Escluso ogni inadempimento imputabile ai promittenti venditori, viene meno il diritto del promissario acquirente a pretendere il doppio della caparra confirmatoria, residuando a carico degli alienanti il solo obbligo di restituire la somma originariamente ricevuta.

(Tribunale Nola sez. I, 30/04/2026, n. 1773)

Perdita delle agevolazioni fiscali "superbonus"

In tema di c.d. "superbonus" ai fini della risarcibilità del danno legato alla perdita dei benefici fiscali per inadempimento addebitabile al costruttore o al tecnico, è preciso onere del soggetto committente dimostrare non solo l'osservanza degli adempimenti e la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi e tecnici richiesti dalla normativa per usufruire del beneficio fiscale andato perduto a causa dell'altrui inadempimento, ma anche il nesso tra l'inadempimento dell'appaltatore ed il danno patrimoniale lamentato, ossia l'impossibilità di ottenere (o conservare) il risparmio di spesa finale.

(Tribunale Pavia sez. III, 28/04/2026, n. 373)

Obblighi del mediatore

Nella stipula di un preliminare di vendita immobiliare, il mediatore ha l'obbligo di comunicare al promissario acquirente le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza richiesta in relazione al tipo di prestazione, non essendo egli tenuto, in difetto di uno specifico incarico, a svolgere particolari indagini di natura tecnico-giuridica

(Tribunale Civitavecchia, 17/04/2026, n. 501)

Vendita immobile abusivo

La vendita di un immobile destinato ad abitazione che risulti integralmente abusivo e insanabile, perché privo ab origine di valido titolo edilizio e non regolarizzabile alla luce della normativa vigente, integra un'ipotesi di consegna di aliud pro alio, atteso che il bene è strutturalmente inadatto a soddisfare l'utilità perseguita dall'acquirente; ne consegue che l'azione esperita dall'acquirente è riconducibile alla

risoluzione contrattuale ex art. 1453 c.c. e al risarcimento del danno, sottratta ai termini di decadenza e prescrizione previsti dagli artt. 1495 e 1497 c.c. e soggetta all'ordinaria prescrizione decennale.

(Tribunale Catania, Sez. V, Sentenza, 08/04/2026, n. 1693)

Mendace dichiarazione dell'alienante relativa al titolo abilitativo

In caso di vendita immobiliare la mendace dichiarazione dell'alienante relativa al titolo abilitativo determina la nullità dell'atto ai sensi degli artt. 46 d.P.R. n. 380 del 2001 e 40 l. n. 47 del 1985, dovendo il titolo realmente esistere ed essere riferibile al bene oggetto del trasferimento, perché la norma è volta a escludere il commercio di immobili abusivi. (Nella specie la S.C. ha ritenuto mendace la dichiarazione del venditore di aver presentato domanda di condono perché era falsa la dichiarazione, contenuta in tale domanda, circa la data di ultimazione dei lavori, e l'immobile non era, pertanto, suscettibile di sanatoria).

(Cassazione civile sez. II, 31/03/2026, n. 7972)

Appalto e Superbonus

Nel contratto di appalto avente ad oggetto interventi agevolati con superbonus 110%, qualora sia pattuito che il corrispettivo, comprensivo delle spese tecniche, sia integralmente corrisposto mediante sconto in fattura collegato ai SAL, le spese tecniche di progettazione rientrano nel corrispettivo complessivo e non costituiscono, prima della maturazione del primo SAL, un credito certo, liquido ed esigibile ai sensi dell'art. 633 c.p.c.; ne deriva l'inidoneità di tali sole spese, in difetto di risoluzione del contratto, a legittimare l'emissione di decreto ingiuntivo.

(Tribunale Firenze, Sez. III, Sentenza, 23/02/2026, n. 941)



LOCAZIONE

Nullità clausola recesso

È nulla, ai sensi dell'art. 79 L. n. 392/1978, la clausola inserita nel contratto di locazione ad uso diverso che attribuisca al locatore, sin dalla stipula, la facoltà di recedere alla prima scadenza con preavviso, in quanto derogatoria della durata legale minima e del regime vincolistico previsto dagli artt. 27 e 29 L. n. 392/1978, che ammettono la cessazione del rapporto ad iniziativa del locatore solo in presenza delle tassative ipotesi di legge. La deroga convenzionale alla durata legale è ammissibile solo mediante pattuizioni successive alla conclusione del contratto.

(Cass. civ., Sez. III, Ordinanza, 23/09/2026, n. 25727)

Locazione commerciale e accertata esistenza di vizi originari e sopravvenuti dell'immobile

Nel contratto di locazione commerciale, l'accertata esistenza di vizi originari e sopravvenuti dell'immobile (mancanza di locali essenziali all'uso pattuito, carenze degli impianti, difetti di conformità alla normativa antincendio) integra inadempimento del locatore agli obblighi di cui agli artt. 1575-1576 c.c., ma non legittima, di regola, la totale sospensione unilaterale del pagamento del canone da parte del conduttore, salvo che venga meno integralmente la controprestazione. Tuttavia, l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. può essere accolta quando l'inesatto adempimento del locatore comporti un'apprezzabile menomazione dell'utilità del godimento, purché il rifiuto (o la riduzione) della prestazione risulti proporzionato e conforme ai canoni di buona fede, potendo il giudice, in sede comparativa dei reciproci inadempimenti, ridurre equitativamente il canone.

(Tribunale Viterbo, Sentenza, 24/07/2026, n. 510)

È valida la locazione abitativa anche se il contratto non indica espressamente l'importo del canone

È valida la locazione abitativa anche se il contratto non indica espressamente l'importo del canone, purché questo sia comunque determinabile sulla base di elementi contenuti nel negozio (nella specie, il deposito cauzionale indicato come pari a due mensilità, da cui si ricava il canone con semplice operazione aritmetica). Ne consegue l'insussistenza della nullità per violazione degli artt. 1325, 1346 e 1418 c.c.

(Tribunale Ortona, Sentenza, 10/07/2026, n. 120)

Risarcimento delle spese necessarie per la rimessione in pristino

Il locatore di un immobile concesso in locazione commerciale ha diritto al risarcimento delle spese necessarie per la rimessione in pristino quando il conduttore viola l'obbligo di restituzione previsto dall'art. 1590 c.c. Non spetta, invece, il risarcimento del danno da mancata locazione se le opere lasciate nell'immobile sono compatibili con una nuova utilizzazione commerciale del bene.

(Tribunale Foggia, 19/06/2026)

Manutenzione a carico del conduttore ed onere probatorio incombente sul locatore

In base all'art. 1609 c.c. il conduttore è tenuto al pagamento delle sole spese di piccola manutenzione della cosa locata, necessarie in ragione dell'uso; spettano invece al locatore le altre spese di piccola manutenzione. Dunque spetta al locatore che agisce contro il conduttore per il rimborso delle spese di riparazione che ritiene dipendenti da omessa manutenzione dimostrare che si tratta di danni conseguenti a condotta negligente del conduttore, che si è disinteressato di eseguire la piccola manutenzione resa necessaria dal deterioramento prodotto dall'uso.

(Corte appello Messina sez. II, 25/05/2026, n. 258)

Risarcimento per maggior danno

In tema di locazione, il diritto al risarcimento del maggior danno di cui all'articolo 1591 del Cc, richiede, la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e

tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente od in altre analoghe situazioni pregiudizievoli, non essendo sufficiente l'astratta configurabilità di ipotesi di locazione o di vendita del bene a condizioni più vantaggiose, gravando sul locatore medesimo l'onere di provare l'esistenza di concrete proposte contrattuali o trattative. Il locatore è tenuto, pertanto, a provare che, se avesse tempestivamente ricevuto la restituzione dell'immobile, lo avrebbe subito impiegato ottenendo in cambio un'utilità maggiore della sola indennità di occupazione dovuta dal conduttore (Nel caso di specie, il giudice adito ha ritenuto che parte ricorrente non avesse provato concretamente l'esistenza del maggior danno derivante dall'impossibilità di disporre dell'immobile a seguito dell'avvenuta cessazione del contratto di locazione, non avendo allegato specifiche proposte di locazione o di compravendita relative all'immobile "de quo" successive alla scadenza del rapporto, né altre concrete offerte di utilizzazione dello stesso ad un prezzo più vantaggioso, non potendosi considerare quale concreta proposta la mera e generica dichiarazione di un terzo di essere interessato all'acquisto dell'immobile).

(Tribunale Treviso sez. III, 20/05/2026, n. 688)

Locazione immobiliare e patto occulto di maggiorazione del canone

In tema di locazione immobiliare ad uso abitativo o diverso, nell' ipotesi in cui il conduttore deduca l' esistenza di un accordo simulatorio contestuale alla stipula del contratto scritto e registrato, volto a stabilire un canone maggiore rispetto a quello formalmente indicato, la prova per testimoni di tale patto aggiunto o contrario al contenuto del documento è inammissibile, operando la presunzione legale secondo cui le clausole contrattuali modificative coeve all' accordo devono essere consacrate nel medesimo atto scritto. Ai fini del superamento di tale divieto, non integrano il principio di prova per iscritto le ricevute di pagamento prive dell' indicazione dell' importo volturate in bianco, giacché l' omissione testuale non rende verosimile il fatto allegato e non assume i caratteri della provenienza documentale dalla controparte contraria all' assunto. Allo stesso modo non è consentito al conduttore utilizzare, a fini probatori e in contrasto con le risultanze documentali del contratto registrato, una propria precedente dichiarazione difforme resa in un autonomo e diverso giudizio civile, ostandovi il principio processuale per cui nessuno può costituire elementi di prova a favore di sé stesso.

(Corte appello Napoli sez. IV, 30/04/2026, n. 3250)

I danni di parti strutturali dell'immobile locato gravano sul proprietario

In tema di danni da cose in custodia, poiché la responsabilità ex articolo 2051 del codice civile implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione, mentre grava sul solo conduttore la responsabilità per i danni provocati dagli accessori e dalle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità.

(Cassazione civile sez. III, 11/03/2026, n. 5485)

Regolamento condominiale contenente clausole che limitano l'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva

In tema di regolamento condominiale, le clausole che limitano l'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, incidendo sul diritto di proprietà, sono di stretta interpretazione e non possono essere applicate oltre il loro tenore letterale; pertanto, il divieto di esercizio dell'attività di affittacamere non comprende, di per sé, la mera locazione turistica/locazione breve in assenza di servizi alla persona tipici delle strutture ricettive, gravando su chi deduce la violazione l'onere di provarne in concreto i presupposti e i fatti lamentati.

(Corte d'Appello Milano, 26/02/2026, n. 514)