



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Magistrati

Dott.ssa	Chiara	Graziosi	Presidente
Dott.ssa	Francesca	Fieconi	Consigliere
Dott.	Roberto	Simone	Consigliere-rel.
Dott.ssa	Laura	Giraldi	Consigliere
Dott.ssa	Paola	Proto Pisani	Consigliere

Oggetto

Mandato

ha pronunciato la seguente

ad. 15.9.2026

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 13765/2024 R.G.,
 proposto da

_____ - _____
 _____ in persona del legale rappresentante p.t. _____,
 rappresentata e difesa dall'avv. _____ e dall'avv. _____
 domiciliata *ex lege* come da indirizzo pec indicato

- **ricorrente** -

contro

_____ rappresentata e difesa dall'avv. _____
 _____, domiciliata *ex lege* come da indirizzo pec indicato

- **controricorrente** -

nonché contro

- **intimato** -



per la cassazione della sentenza n. 143/2024 della CORTE d'APPELLO di Cagliari – Sezione distaccata di Sassari, pubblicata il 22.4.2024;
udita la relazione svolta nella Camera di consiglio del 15.9.2026 dal Consigliere dott. Roberto Simone:

FATTI DI CAUSA

1. [REDAZIONE] convenne dinanzi al Tribunale di Sassari [REDAZIONE] [REDAZIONE] per accertare la non conformità del contratto di locazione a uso abitativo, stipulato in data 1.8.2009, relativo a immobile sito in [REDAZIONE] via [REDAZIONE], alla disciplina dei contratti a canone concordato di cui all'art. 2, comma 3, l. 431/1998, con conseguente condanna alla ripetizione delle somme indebitamente corrisposte in eccedenza rispetto al canone risultante dall'accordo territoriale del 2.12.1999 e riconduzione del rapporto alle condizioni previste da tale accordo.

Lo [REDAZIONE] aveva addotto che il contratto prevedeva un canone annuo di euro 5.040, pari a euro 420 mensili, successivamente rivalutato sino a euro 450 mensili dalla data 1.8.2014, mentre il canone applicabile secondo l'accordo territoriale era di euro 259,88 mensili.

La [REDAZIONE] costituitasi, aveva eccepito l'improponibilità della domanda e in via riconvenzionale chiesto la restituzione di euro 644, instando per la chiamata in causa di [REDAZIONE] - [REDAZIONE] (in seguito, [REDAZIONE] quale associazione di categoria incaricata della redazione o comunque dell'assistenza nella predisposizione del contratto, sostenendo che l'eventuale errore nella determinazione del canone doveva esserle imputato.

Costituitasi, la terza chiamata aveva chiesto il rigetto della domanda di manleva sul rilievo che l'attestazione di conformità del canone, rilasciata da [REDAZIONE] per la locatrice e dal [REDAZIONE] per la parte conduttrice, era stata formulata sulla base dei dati oggettivi relativi alle caratteristiche dell'immobile comunicati dalle parti contraenti e sotto la loro responsabilità.



Il Tribunale di Sassari, disposto il mutamento del rito, con sentenza n. 657/2021 accolse la domanda proposta dallo [REDACTED] condannando la [REDACTED] al pagamento della somma di euro 9.584,41, oltre agli interessi legali da ciascun pagamento al saldo, e accolse altresì la domanda di manleva, condannando [REDACTED] a tenere indenne la locatrice da quanto dovuto all'attore, rigettando la domanda riconvenzionale avanzata dalla convenuta.

2. La Corte d'appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, con sentenza n. 143/2024, rigettò l'appello proposto da [REDACTED] gravandola delle spese del grado in favore degli appellati. Per quanto ancora di rilievo, osservò che alla luce della disciplina applicabile *ratione temporis* – la legge n. 431/1998, il D.M. 30 dicembre 2002 e l'accordo territoriale del 2.12.1999 – l'attività prestata dalle associazioni firmatarie, sebbene l'art. 1, comma 14, del decreto ministeriale non ne specificasse analiticamente il contenuto, doveva essere qualificata alla stregua di un mandato. In tale prospettiva, l'associazione era tenuta ad adempiere diligentemente la propria obbligazione contrattuale, verificando la conformità dei dati dell'immobile comunicati dai contraenti ai parametri previsti dagli accordi, così da accertare la riconducibilità del bene alla categoria di appartenenza e la congruità del canone rispetto ai criteri normativi e convenzionali. Aggiunse poi che l'attività [REDACTED] non si esauriva nella mera ricezione delle informazioni catastali, ma richiedeva un *quid pluris*, consistente nella verifica della corrispondenza delle caratteristiche dell'immobile ai criteri oggettivi previsti dalla legge e dall'accordo territoriale. Tale verifica non imponeva necessariamente un accertamento *in loco*, potendo essere svolta mediante visura catastale, dalla quale sarebbero stati evincibili la zona di ubicazione, la superficie e le caratteristiche del bene: elementi verificabili sulla base dei dati catastali forniti dalla locatrice.

3. Ha presentato ricorso [REDACTED] sulla base di quattro motivi. Si è difesa con controricorso la [REDACTED] non si è difeso l'intimato [REDACTED] Entrambe le parti hanno depositato memoria.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c. violazione e falsa applicazione dell'art. 1703 c.c.

1.1. La Corte d'appello, nel qualificare l'attività svolta dall'associazione alla stregua di un mandato, avrebbe ritenuto erroneamente che fosse gravata da un obbligo di verifica della corrispondenza dei dati forniti dalle parti ai parametri previsti dall'accordo territoriale. Al contrario, l'opera del mandatario si svolgerebbe nel perimetro informativo e operativo tracciato dalla mandante, onde l'associazione non sarebbe stata tenuta a controllare la veridicità dei dati immobiliari forniti dalla locatrice, ma soltanto a rapportarli ai parametri dell'accordo territoriale per la corretta definizione del canone. Qualora le parti avessero comunicato dati erronei, eventualmente anche per conseguire benefici fiscali non spettanti, la responsabilità di tale condotta non sarebbe potuta ricadere sul soggetto incaricato di compiere la mera correlazione tecnico-giuridica tra dati dichiarati e parametri convenzionali.

1.2. Il motivo è inammissibile.

Innanzitutto, in ordine al paradigma della violazione e falsa applicazione di legge ex art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c., va ricordato che, secondo consolidato principio sancito dalla giurisprudenza di legittimità: 1) ricorre un'ipotesi di violazione di legge quando ci si trova dinanzi a un'inesatta ricognizione, all'interno del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta, risolvendosi nell'erronea negazione o affermazione dell'esistenza o inesistenza di una norma ovvero nell'attribuzione ad essa di un contenuto sbagliato; 2) ricorre una falsa applicazione se la fattispecie concreta è assunta all'interno di una norma errata, ossia quando la fattispecie astratta – pur rettamente individuata e interpretata – non è idonea a regolarla.

È altresì principio notorio quello per cui in nessuno di tali ambiti applicativi rientra l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta mediante le risultanze di causa, essendo esterna all'esatta (o



errata) interpretazione della norma, che inerisce piuttosto alla valutazione riservata al giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (v. Cass., sez. III, 18 dicembre 2024 n. 33221; Cass., sez. II, 26 settembre 2024 n. 25704; Cass., sez. I, 21 agosto 2024 n. 22994; Cass., sez. I, 4 aprile 2023 n. 9293; Cass., sez. III, 4 marzo 2022 n. 7187; Cass., sez. I, 4 novembre 2021 n. 31839; Cass., sez. I, 14 gennaio 2019 n. 640).

In altri termini, non è il punto d'arrivo della decisione di fatto che determina l'esistenza del vizio di cui all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., ma l'impostazione giuridica che, espressamente o implicitamente, abbia seguito il giudice di merito nel selezionare le norme applicabili alla fattispecie e nell'interpretarle. Obbligo, quest'ultimo, al quale la ricorrente non ha ottemperato, non formulando in modo debito una censura della motivazione in relazione allo sviluppo argomentativo legato alla pretesa violazione dell'art. 1703 c.c.

Invero, pur formalmente denunciando la violazione e falsa applicazione dell'art. 1703 c.c., la ricorrente non individua l'affermazione in diritto contenuta nella sentenza impugnata che si porrebbe in contrasto con la norma evocata, né chiarisce quale regola giuridica alternativa avrebbe dovuto governare il rapporto tra la locatrice e l'associazione incaricata dell'assistenza nella predisposizione o attestazione del contratto a canone concordato, limitandosi, piuttosto, ad affermare che [REDACTED] ha operato sulla base dei dati forniti dalla mandante e che non potrebbe rispondere dell'eventuale erroneità di essi. Tale affermazione, oltre a non chiarire quale dato sarebbe stato erroneamente comunicato e in quali termini esso avrebbe inciso sulla decisione - sulla base della effettuata consulenza d'ufficio il Tribunale, con statuizione ormai passata in giudicato, condannò la [REDACTED] alla restituzione in favore dello [REDACTED] di euro 9.584,91 -, si risolve nella prospettazione di una diversa ricognizione della fattispecie concreta e del contenuto dell'incarico, estranea al paradigma della violazione di legge.

La censura, infatti, non illustra come la Corte territoriale abbia erroneamente interpretato la nozione di mandato, né affronta il tema della



correttezza di siffatto inquadramento rispetto a un rapporto di prestazione d'opera (v. Cass., sez. III, 15 marzo 2007 n. 5893; Cass., sez. III, 26 luglio 2005 n. 15607; Cass., sez. III, 29 maggio 2002 n. 7830), ma contesta l'accertamento che, nel caso concreto, l'attività demandata all'associazione comportasse un obbligo di verifica della corrispondenza dei dati necessari alla determinazione del canone ai parametri dell'accordo territoriale, cosicché il motivo perviene a sollecitare una rivalutazione del contenuto dell'obbligazione assunta e delle modalità del suo adempimento: profilo, questo, chiaramente riservato al giudice del merito.

La ricorrente ha censurato la sentenza impugnata limitandosi al solo richiamo della norma asseritamente violata, trattando in modo indistinto i vizi di violazione di legge rispetto a quello di falsa applicazione, senza darne alcuna spiegazione e sviluppando una censura che, nel complesso, invece di consistere in specifiche argomentazioni sul perché le affermazioni contenute nella decisione gravata sarebbero in contrasto con tale norma, riguarda piuttosto il merito delle ragioni, già prospettate nel ricorso e nei precedenti atti di causa e non accolte dai giudici di merito.

2. Il secondo motivo lamenta, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., violazione dell'art. 12 delle preleggi, violazione e falsa applicazione degli artt. 13, comma 4, 2, comma 3 e 13 della legge n. 431/1998, falsa applicazione dell'accordo territoriale del Comune di Sassari del 2.12.1999, violazione e falsa applicazione del D.M. 5 marzo 1999 e dell'art. 1, comma 14, del D.M. 30 dicembre 2002.

2.1. La ricorrente si duole dell'interpretazione estensiva dei compiti delle associazioni di categoria sostenuta nella sentenza impugnata, poiché nessuna delle norme indicate in intestazione prevede un obbligo dell'associazione dei locatori di appurare la veridicità dei dati oggettivi dell'immobile comunicati dalle parti, ma solo quello di verifica della congruità del canone di locazione rispetto ai criteri previsti nell'accordo territoriale, pertanto nessun inadempimento era prospettabile a suo carico. L'attestazione di rispondenza deve essere rilasciata sulla base degli



elementi dichiarati dai contraenti sotto la loro responsabilità, mentre l'attività tecnico-professionale dell'associazione è limitata alla riconduzione di tali elementi all'interno delle zone e delle tipologie previste nell'accordo territoriale, individuando il canone di locazione tra gli importi (minimo e massimo) previsti per la specifica tipologia.

La ricorrente, inoltre, critica l'aver affermato la Corte d'appello che l'attività di verifica si sarebbe potuta svolgere sulla base della visura catastale, da cui si sarebbe potuta ricavare la superficie dell'immobile. La Corte d'appello erroneamente ha dato per acquisita la disponibilità dei dati relativi alla superficie dell'immobile all'epoca del contratto, perché nel 2009, data di stipulazione del contratto, le visure catastali non riportavano i metri quadri dell'immobile ma soltanto i vani, mentre solo a partire dal 2015 nelle visure catastali è stato riportato anche il dato della superficie.

2.2. Il motivo si espone a un analogo rilievo in termini di inammissibilità: ancora una volta, non illustra il tenore della censura svolta sulla base delle numerose disposizioni normative indicate nell'intestazione, il cui contenuto non è in alcun modo esplicitato, se non al fine rappresentare che nessuna di esse imponeva l'obbligo di verificare il contenuto dei dati oggettivi dell'immobile comunicati dalle parti del contratto di locazione, ma che l'unica possibile interpretazione del dato normativo sarebbe che "l'esecuzione dell'incarico di assistenza [REDACTED] richiesto dalle parti si sostanzia nella verifica di congruità del canone di locazione – a sua volta determinato secondo i dati del bene comunicati dalle parti – rispetto ai criteri previsti nell'Accordo territoriale null'altro!" (pagina 12 del ricorso, primo capoverso).

La doglianza, pertanto, è svolta in modo del tutto assertorio, omettendo di focalizzare l'affermazione in diritto contenuta nella sentenza impugnata che si porrebbe in contrasto con le molte norme evocate, né chiarisce la ragione in base alla quale quanto affermato dalla Corte d'appello ("l'apposizione del timbro da parte della [REDACTED] in calce al contratto di locazione del 2009, nonché la successiva attestazione di conformità del



canone di locazione, sottoscritta sia [REDACTED] che dal [REDACTED] nell'anno 2012, hanno portata univoca nel senso dell'espletamento dell'attività assistenziale cui la [REDACTED] era preposta in forza dell'incarico conferitole dalla [REDACTED] pagina 6, quinto capoverso) sarebbe in contrasto con la corretta interpretazione delle norme.

Di natura puramente fattuale, invece, si palesa quanto espresso dalla ricorrente a pagina 13, secondo capoverso, laddove riferisce che la minore determinazione del canone per i periodi dal 2009 al 2012 e dal 2012 al 2014 è la conseguenza di un dato obiettivo errato comunicato dalla locatrice, nonché nel penultimo e nell'ultimo capoverso, per aver asseritamente valorizzato la Corte d'appello il dato della superficie dell'immobile sulla base dell'esame della visura catastale.

3. Il terzo motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 4, c.p.c., violazione dell'art. 115 c.p.c. per errore di percezione del giudice sul contenuto oggettivo della prova a disposizione nonché omesso esame di un fatto decisivo in relazione all'art. 360, comma primo, n. 5, c.p.c.

3.1. Si censura ulteriormente quanto affermato dalla Corte d'appello in ordine alla possibilità di evincere dalla visura catastale la superficie del bene, sostenendo che sussiste un'erronea percezione del contenuto oggettivo della prova poiché la visura catastale disponibile all'epoca del contratto non conteneva il dato metrico della superficie, cosicché il giudice ha attribuito alla prova un contenuto diverso da quello effettivo. Inoltre, vi sarebbe omesso esame del fatto decisivo e discusso costituito dalla indisponibilità nel 2009 dei metri quadri nelle visure catastali.

3.2. Il motivo è inammissibile per un duplice ordine di rilievi.

3.2.1 In primo luogo, se fosse vera la premessa, ossia che la Corte d'appello abbia rapportato la valutazione della responsabilità sui dati contenuti nella visura catastale, assumendo come esistente un dato (la superficie del bene) all'epoca dei fatti nella visura non riportato, il vizio prospettato dovrebbe implicare un errore revocatorio, in quanto sarebbe espressione di una "svista concernente il fatto probatorio in sé e non di



verifica logica della riconducibilità dell'informazione probatoria al fatto probatorio", che trova il suo istituzionale rimedio nell'impugnazione per revocazione per errore di fatto, laddove ricorrano i presupposti richiesti dall'art. 395, n. 4, c.p.c. (v., Cass., Sez. Un., 25 marzo 2024 n. 5792; Cass., Sez. Un., 19 luglio 2024 n. 20013).

3.2.2 In secondo luogo, la valutazione della Corte d'appello non si è basata sulla visura catastale - in relazione alla quale la ricorrente neppure specifica, in violazione del principio di autosufficienza, se e quando essa sia stata prodotta nel corso del giudizio di merito, salvo produrre in questa sede il comunicato dell'Agenzia delle entrate n. 172 del 9.11.2015 per sostenere che solo a partire da quell'anno il dato della superficie è stato riportato nelle visure, nonché la visura storica catastale dell'immobile -. La Corte d'appello ha affermato che "l'attività di assistenza espletata dalla [REDACTED] dunque, non si limita alla mera ricezione delle informazioni catastali dell'immobile fatto oggetto di contratto di locazione ... ma richiede un *quid pluris*. Quest'ultimo si sostanzia in una verifica della corrispondenza delle caratteristiche dell'immobile locato rispetto ai criteri oggettivi previsti dalla legge e dall'accordo territoriale, al fine di ricondurre l'immobile alla categoria di appartenenza e di accertare la congruità del prezzo pattuito..." (sentenza impugnata, da pagina 5, penultimo capoverso, a pagina 6, primo capoverso). La Corte d'appello ha poi precisato: "Una simile attività di verifica da parte dell'associazione non richiede necessariamente un accertamento *in loco*, ben potendo la stessa espletarsi mediante una mera visura catastale, atteso che gli accordi territoriali dettano specifici ed oggettivi criteri per la qualificazione dell'immobile e per la correlativa quantificazione del canone di locazione. Le dichiarazioni rese dalla [REDACTED] si palesano sufficienti ... ha indicato espressamente i dati catastali dell'immobile locato, dai quali era possibile evincere agevolmente la zona di ubicazione del bene, la superficie e le sue caratteristiche, al fine di accertarne la conformità ai parametri stabiliti dagli Accordi Territoriali con riferimento alla zona di collocazione e alla sua superficie ... l'attività delle



associazioni si sostanzia pertanto in una assistenza di tipo tecnico, tesa a supplire alle eventuali carenze conoscitive dei privati contraenti sotto tale profilo e a consentire l'effettiva e corretta attuazione degli accordi territoriali di cui le stesse sono firmatarie" (pagina 6, capoversi secondo, terzo e quarto).

Ne consegue che la valutazione operata dal giudice di secondo grado non si è basata su quanto lamentato dalla ricorrente, ossia sulla possibilità di trarre dalla visura catastale il dato della superficie, ma sulla possibilità per [REDACTED] di accertare, alla luce delle informazioni rese dalla locatrice, la conformità del contratto ai parametri dell'accordo territoriale, di cui la stessa associazione era firmataria.

4. Il quarto motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c., violazione dell'art. 132, comma secondo, n. 4, c.p.c. con riferimento agli artt. 13, comma 4, 2, comma 3 e 13 della legge n. 431/1998, 1703 c.c. e all'oggetto del mandato professionale.

4.1. La ricorrente prospetta la nullità della sentenza per motivazione apparente, illogica o incongrua. Lamenta che la Corte d'appello, da un lato, ha qualificato come meramente cartolare l'attività di verifica esigibile dall'associazione, dall'altro, ha trascurato che nel giudizio di merito era stata necessaria una consulenza tecnica d'ufficio articolata, protrattasi per mesi e accompagnata da chiarimenti, proprio per accertare la congruità del canone e l'inquadramento dell'immobile. La Corte d'appello avrebbe dovuto statuire che l'attività di assistenza tecnica prestata non avrebbe potuto includere anche una valutazione di stima in relazione ai dati resi dalle parti. Risulta, pertanto, perplessa e apparente la motivazione resa dal giudice di secondo grado, laddove è stato affermato che l'associazione avrebbe potuto compiere agevolmente una verifica cartolare, mentre il giudice di primo grado aveva reputato necessaria una indagine tecnica affidata all'ausiliario con accertamento *in loco*.

4.2. Il motivo è infondato.



La censura articolata dalla ricorrente si colloca fuori dal perimetro segnato dalle Sezioni Unite in termini di riduzione al «minimo costituzionale» del sindacato di legittimità sulla motivazione, per cui è denunciabile solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; tale anomalia si esaurisce nella «mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico», nella «motivazione apparente», nel «contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili» e nella «motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile», esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di «sufficienza» della motivazione» (v., per tutti, Cass., Sez. Un., 7 aprile 2014 nn. 8053 e 8054, Cass., Sez. Un., 3 novembre 2016 n. 22232 e Cass. Sez. Un., 5 marzo 2024 n. 5792), nessuna delle quali, non solo sussiste nel caso in esame, ma neppure è idoneamente prospettata.

La Corte d'appello ha espresso in modo pienamente comprensibile il percorso logico-giuridico alla base dell'accertamento a proposito della natura e dell'estensione dell'obbligo comportamentale gravante sull'associazione di categoria, laddove ha escluso che si fosse limitato al solo recepimento dei dati comunicati dalla locatrice, per essere richiesto un *quid pluris*: "quest'ultimo si sostanzia in una verifica della corrispondenza delle caratteristiche dell'immobile locato rispetto ai criteri oggettivi previsti dalla legge e dall'accordo territoriale, al fine di ricondurre l'immobile alla categoria di appartenenza e di accertare la congruità del prezzo pattuito..."

Neppure sussiste la riferita inconciliabilità tra la mera verifica cartolare ricadente sull'associazione e lo svolgimento della consulenza d'ufficio in primo grado, poiché quest'ultima aveva richiesto una verifica *in loco* per la concreta determinazione del canone dovuto, a fronte della richiesta di ripetizione svolta dall'attore, mentre la considerazione della Corte d'appello attiene all'ambito della verifica di congruità del canone ai parametri dell'accordo territoriale.



La ricorrente, anche in questo caso, chiede al giudice di legittimità un nuovo giudizio di fatto, all'esito del quale prospetta non tanto un vizio della motivazione, ma un preteso errore *in iure* in cui sarebbe incorso il giudice di secondo grado, dovendosi statuire, a suo dire, che l'attività di assistenza tecnica prestata non avrebbe potuto includere anche una valutazione di stima in relazione ai dati resi dalle parti.

5. Il ricorso, conclusivamente, va rigettato. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.p.r. n. 115/2002, 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 per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese, che liquida in euro 3.500 per compensi ed euro 200 per esborsi, oltre a spese forfettarie nella misura del 15% e accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.p.r. n. 115/2002, 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 per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 15 settembre 2026

Il Presidente
Chiara Graziosi



Numero registro generale 13765/2024

Numero sezionale 2416/2026

Numero di raccolta generale 26029/2026

Data pubblicazione 01/10/2026

