Numero di raccolta generale 28743/2026
Data pubblicazione 09/11/2026

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Emilio Iannello	Presidente
Roberto Simone	Consigliere
Laura Giraldi	Consigliere Rel.
Marco dell'Utri	Consigliere
Raffaele Rossi	Consigliere

ha pronunciato la seguente

Oggetto:
LOCAZIONE ABITATIVA
Ud.16/10/2026 CC

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18992/2023 R.G. proposto da:

[redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] unitamente all'avvocato [redacted],

-ricorrente-

contro

[redacted] rappresentato e difeso dall'avvocato [redacted],

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 1339/2023 depositata il 23/06/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16/10/2026 dal Consigliere Laura Giraldi.

FATTI DI CAUSA

[redacted] concedeva in locazione a [redacted] un immobile sito in [redacted] per il periodo dal 1° luglio al 31 agosto 2020, verso il corrispettivo complessivo di euro 67.500,00. La conduttrice, dopo avere

Firmato Da: EMILIO IANNELLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 48bf1362cb36345

versato euro 55.000, dei quali euro 20.000 a titolo di caparra, conveniva in giudizio il locatore deducendo di non avere potuto fruire dell'immobile a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e chiedeva, in via principale, la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta non imputabile, con restituzione dell'intera somma corrisposta, e, in via subordinata, l'accertamento della legittimità del recesso, con restituzione dei soli euro 35.000,00 eccedenti la caparra. Il [redacted] resisteva alla domanda e chiedeva, in via riconvenzionale, il pagamento del residuo canone di euro 12.500,00.

Il Tribunale di Lucca dichiarava legittimo il recesso della [redacted] e condannava il [redacted] alla restituzione di euro 35.000,00, oltre interessi legali dalla messa in mora, compensando le spese di lite. Il primo giudice riteneva che con comunicazione del 12 giugno 2020 la conduttrice avesse espresso la volontà di sciogliersi dal contratto e che l'eventuale superamento del termine previsto per la disdetta fosse giustificato dalla pandemia; osservava, inoltre, che la finalità di villeggiatura della locazione era stata gravemente compromessa dalle misure sanitarie e precauzionali, sicché la conduttrice poteva recedere, mentre il locatore era tenuto a restituire le somme ricevute oltre la caparra, ancorché avesse mantenuto l'immobile a disposizione per l'intero periodo contrattuale.

Avverso la decisione interponeva appello principale il [redacted] contestando il cumulo delle domande, la qualificazione della comunicazione del 12 giugno 2020 come recesso, la tempestività della disdetta, la ritenuta impossibilità di esecuzione del contratto e la prova delle circostanze di forza maggiore riferite alla pandemia, alla malattia della figlia e alla permanenza del marito della conduttrice in Russia. La [redacted] resisteva e spiegava appello incidentale, censurando il rigetto della domanda principale di risoluzione ai sensi dell'art. 1463 cod. civ. e la compensazione delle spese.

Firmato Da: EMILIO IANNELLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 48bf1362cb36345

La Corte d'Appello di Firenze con sentenza del 23.6.2023 rilevava che la comunicazione del 12 giugno 2020 non conteneva una dichiarazione di recesso, ma una domanda di risoluzione per forza maggiore; che la facoltà di disdetta non era stata esercitata tempestivamente; e che, escludendo che la pandemia avesse determinato un'impossibilità totale e definitiva della prestazione, non era stata provata alcuna oggettiva impossibilità di eseguire il contratto, atteso che la [redacted] risiedeva in Germania, dalla quale erano consentiti gli spostamenti verso l'Italia, mentre la figlia, maggiorenne e non convivente, era affetta da una patologia cronica e le allegazioni relative alla residenza del marito in Russia non risultavano adeguatamente dimostrate. In integrale riforma della sentenza impugnata, la corte territoriale respingeva pertanto sia la domanda principale di risoluzione, sia quella subordinata di restituzione proposta dalla [redacted] restando estranea al devoluto la domanda riconvenzionale del [redacted] per il residuo canone.

Avverso tale pronuncia [redacted] ha proposto ricorso articolato in tre motivi.

[redacted] ha resistito con controricorso.

Fissata l'odierna adunanza camerale, parte ricorrente ha depositato memoria ex art. 380-*bis.1* c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.Con il primo motivo parte ricorrente censura la sentenza impugnata per «violazione, erronea e falsa applicazione degli artt. 1463 c.c., 112 e 346 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.».

Deduce che la corte territoriale ha ritenuto provata la circostanza dedotta in primo grado dal Sig. [redacted] circa la presenza in Italia della sig.ra [redacted] in data 12 giugno 2020, onde sottoscrivere per adesione e conferma la missiva di risoluzione del contratto, nonostante la relativa

Firmato Da: EMILIO IANNELLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 48bf1362cb36345

deduzione non fosse stata riproposta nel giudizio di secondo grado e che, in forza di detta circostanza, è stata quindi rigettata la domanda di risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione dovuta.

In tal modo il giudice del gravame è incorso in violazione del disposto dell'art. 346 c.p.c. secondo il quale le domande e le eccezioni non accolte nella sentenza di primo grado, che non sono espressamente riproposte in appello, si intendono rinunciate.

1.1 Il motivo è infondato.

La deduzione relativa al luogo di residenza della conduttrice non costituisce eccezione di merito, ma mera allegazione che doveva essere oggetto di prova in giudizio; il richiamo, pertanto, ai citati artt. 346 e 112 c.p.c. non risulta pertinente.

L'art. 346 cod. proc. civ., infatti nel considerare rinunciate «le domande e le eccezioni non accolte nella sentenza di primo grado, che non sono espressamente riproposte in appello», si riferisce a quelle ragioni delle parti in cui il giudice non può pronunciarsi se ne manchi l'allegazione ad opera delle stesse parti, e non riguarda i fatti dedotti dalle parti a fondamento della domanda o della eccezione né le inerenti deduzioni probatorie, che, sottoposte al giudice di primo grado, tornano a costituire oggetto di esame, valutazione ed accertamento da parte del giudice di appello, in quanto questi, a causa della impugnazione, torna a doversi pronunciare sulla domanda accolta o sulla eccezione respinta e quindi a dover esaminare fatti, allegazioni probatorie e ragioni giuridiche già dedotte in primo grado e rilevanti ai fini del giudizio sulla domanda o sull'eccezione (Cass. n. 14135/2000; Cass. n. 4322/2000; Cass. n. 5895/2002; Cass. n. 6701/2018; Cass. n. 1186/2020)

Firmato Da: EMILIO IANNELLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 48bf1362cb36345

Parte locatrice nella specie ha, peraltro, evidenziato e documentato nelle produzioni allegate al controricorso di aver prodotto in atti sia nel giudizio di primo grado che in quello di gravame il certificato di residenza in Germania della conduttrice e che nell'atto di appello era stata richiamata espressamente la facoltà di movimento concessa alla [redacted] durante il periodo estivo, in quanto residente in Germania (pag.7,11 e 17 atto di appello).

La dedotta possibilità di sottoscrivere il mandato tramite strumenti di comunicazione elettronica è questione che, da un lato, non si indica se già allegata nei precedenti gradi di giudizio e, dall'altro, in ogni caso, attiene ad un profilo di merito ovvero alla valutazione della vicenda fattuale e come tale è inammissibile in questa sede.

Quanto all'assunta violazione dell'art. 1463 c.c. la ricorrente invoca nuovamente l'impossibilità di fruire dell'immobile durante il periodo di epidemia da Covid -19 e dunque l'erronea valutazione da parte del giudice di merito del venir meno della funzione del contratto di locazione turistica.

La corte territoriale, in primo luogo, ha evidenziato che "in materia di locazione è da escludere che la grave situazione epidemiologica nonché i provvedimenti limitativi della libertà di iniziativa economica emanati per effetto della diffusione del virus Covid-19 configurino un caso di impossibilità sopravvenuta e ciò sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone della conduttrice … sia con riferimento all'impossibilità per lo stesso conduttore di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione del locatore, avendo questi messo a completa disposizione, senza limitazione alcune, il bene".

In tal modo il giudice del gravame ha fatto corretta applicazione del principio secondo il quale «in tema di contratti ad esecuzione continuata, periodica o differita, l'art. 91, comma 1, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18 (c.d. decreto "Cura Italia"), assume rilievo ai fini del giudizio di

Firmato Da: EMILIO IANNELLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 48bf1362cb36345

imputabilità dell'inadempimento nelle fattispecie di responsabilità contrattuale, attribuendo all'impedimento derivante dal rispetto delle misure anti-Covid la natura di impedimento non prevedibile né superabile con la diligenza richiesta al debitore e quindi di causa non imputabile della inesecuzione della prestazione da parte sua, liberandolo dall'obbligo di risarcimento del danno ed escludendo la legittimazione della controparte all'azione di risoluzione per inadempimento; dalla norma in questione, invece, non può farsi derivare l'esistenza di un diritto potestativo giudiziale di ottenere la riduzione della prestazione dovuta in esecuzione di un rapporto contrattuale a prestazioni corrispettive e ad esecuzione continuata o periodica per effetto dell'incidenza su tale rapporto delle suddette misure restrittive anti-pandemiche, atteso che, stante il principio di tipicità dei rimedi giudiziali potestativi diretti a suscitare sentenze di carattere costitutivo (art. 2908 cod. civ.), un potere conservativo di riduzione ad equità della prestazione va riconosciuto alla parte eccessivamente onerata soltanto nell'ipotesi di contratto a titolo gratuito (art. 1468 cod. civ.), mentre, al di fuori di tale ipotesi, essa parte resta legittimata all'azione di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, spettando in tal caso alla controparte che intenda evitare lo scioglimento del rapporto contrattuale un diritto potestativo di rettifica (da esercitarsi mediante negozio giuridico unilaterale e recettizio), analogo a quello previsto in tema di contratto annullabile per errore (art. 1432 cod. civ.) e di contratto rescindibile» (Cass. n. 20779/2025; Cass. n. 18666/2025; Cass. n. 18535/2025). Tanto meno, dunque, può riconoscersi il potere in capo al conduttore di escludere il pagamento del canone in assenza di un accertamento in tal senso.

In ogni caso la ricorrente invoca da parte di questa Corte una nuova inammissibile verifica dei presupposti fattuali che hanno determinato la decisione del giudice del gravame ovvero quelli relativi alla possibilità per

Firmato Da: EMILIO IANNELLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 48bf1362cb36345

la conduttrice di spostarsi dalla Germania per giungere in Italia ed utilizzare l'immobile concesso in locazione.

È parimenti erroneo il richiamo, in questa sede, alle allegazioni relative alla situazione familiare dei congiunti della conduttrice.

Infatti nell'ambito del sindacato di legittimità "non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione del giudice di merito, a cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra esse, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione" (Cass. n. 10927/2024; Cass. n. 32505/2023).

2. Con il secondo motivo la conduttrice lamenta l'«omesso esame di un fatto decisivo costituito dal mancato esame del documento 13 e delle testimonianze rese nel giudizio di primo grado».

La Corte territoriale, senza darne alcuna motivazione, avrebbe omesso di esaminare dettagliatamente le circostanze portate dalla Sig.ra [redacted] a supporto della propria domanda di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1463 c.c., escludendole radicalmente dal ragionamento logico-giuridico che ha portato alla pronuncia della sentenza impugnata.

In particolare, il giudice del gravame non avrebbe dato riscontro al documento relativo alla cancellazione del volo prenotato dalla conduttrice per recarsi in Italia e alle testimonianze acquisite in giudizio dalle quali si evinceva che molti contratti di locazione turistica con cittadini russi erano stati risolti per l'impossibilità degli stessi di giungere nel nostro paese.

Il motivo — che evoca, senza citarlo, il vizio di cui all'art. 360 n.5 c.p.c. — è inammissibile.

Firmato Da: EMILIO IANNELLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 48bf1362cb36345

In primo luogo, in quanto l'"omesso esame" di cui alla citata norma deve riferirsi ad "un fatto decisivo per il giudizio" ossia ad un preciso accadimento o una precisa circostanza in senso storico - naturalistico, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia) e non invece alla valutazione di elementi istruttori per come operata dal giudice di merito. L'omesso esame di elementi istruttori, in quanto tale, infatti non integra l'omesso esame circa un fatto decisivo previsto dalla norma, quando il fatto storico rappresentato sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché questi non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie astrattamente rilevanti (Cass. S.U. nn. 8053 e 8054/2014).

In secondo luogo, in quanto non è in alcun modo allegata la decisività degli elementi istruttori il cui esame si assume omesso.

3. Con il terzo motivo la ricorrente censura la sentenza impugnata per «violazione, erronea e falsa applicazione dell'art. 3 del contatto di locazione di immobile per finalità turistica, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., per aver la sentenza impugnata erroneamente deciso in ordine al diritto di recesso esercitato da parte della Sig.ra [redacted]».

Si lamenta che la corte territoriale abbia ritenuto che la conduttrice non potesse esercitare il diritto di recesso dopo la data dell'1.6.2020, data prevista tuttavia per il pagamento dell'ultima tranche del canone pattuito e non invece per l'esercizio del recesso.

Il motivo è anch'esso inammissibile.

Ed infatti esso non si confronta adeguatamente con la *ratio decidendi* di cui alla sentenza impugnata la quale ha rilevato che la comunicazione inviata dalla conduttrice in data 12.6.2020 non poteva qualificarsi alla stregua di una dichiarazione di recesso. E tale qualificazione non è stata

Firmato Da: EMILIO IANNELLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 48bf1362cb36345

puntualmente contestata in questa sede ed attiene comunque a valutazione di merito svolta dal giudice del gravame, insindacabile in questa sede.

All'inammissibilità ed infondatezza dei motivi consegue il rigetto del ricorso.

Le spese del presente giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte

rigetta il ricorso.

Condanna parte ricorrente a rifondere a parte controricorrente le spese processuali liquidate in euro 6.000 per compensi oltre euro 200 per esborsi ed oltre rimborso forfettario ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.
Così deciso in Roma il 16.10.2026 nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Dott. Emilio Iannello

Firmato Da: EMILIO IANNELLO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 48bf1362cb36345