



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

Composta dai Sigg.ri Magistrati:

LINA RUBINO	Presidente
GABRIELE POSITANO	Consigliere
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
PAOLO SPAZIANI	Consigliere
LUIGI LA BATTAGLIA	Consigliere rel.

Oggetto:

LOCAZIONE	USO
DIVERSO	

Ud.02/10/2025 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 20507/2022 R.G. proposto da:  
SCUOLA NON PARITARIA FRANCO MANETTI SRL in liquidazione, con  
domicilio digitale *ex lege*, rappresentata e difesa dall'avv.  
GIAMPAOLO MORINI (MRNGPL73R03E6250) per procura allegata al  
ricorso;

-ricorrente-

contro

LA FONTE IMMOBILIARE SRL, con domicilio digitale *ex lege*,  
rappresentata e difesa dall'avv. SILVIA DOVERI  
(DVRSLV70P51A561T) per procura allegata al controricorso;

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze n. 954/2022,  
depositata il 6/6/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 2/10/2025 dal  
Consigliere LUIGI LA BATTAGLIA.



## FATTI DI CAUSA

Il Tribunale di Lucca dichiarò la risoluzione del contratto di locazione ad uso commerciale (avente ad oggetto l'immobile sito in Lido di Camaiore, loc. Secco, Via De Nicola n. 45, edificio A/3), intercorso tra La Fonte Immobiliare s.r.l. (di seguito solo "Immobiliare") e la Scuola non paritaria Franco Manetti s.r.l. (d'ora innanzi semplicemente la "Scuola"), condannando quest'ultima - all'esito della "compensazione" con un contro-credito riconosciuto in suo favore - al pagamento della complessiva somma di € 28.836,40, a titolo di canoni non pagati e oneri condominiali.

A fronte dell'appello spiegato dalla Scuola unicamente in relazione alla statuizione di compensazione delle spese di lite, l'Immobiliare propose appello incidentale "per non avere il tribunale riconosciuto gli importi relativi all'indennità di occupazione dovuta dalla Scuola fino alla data di rilascio dell'immobile, avvenuta nell'ottobre del 2015, per un totale di € 132.709,68, oltre interessi e aumento Istat, benché ritualmente richiesti e la cui spettanza era stata pure riconosciuta dalla Scuola a verbale del 21/03/2019" (così la sentenza impugnata, a pag. 3).

La Corte d'appello di Firenze accolse, in primo luogo, l'appello principale, compensando per ¼ le spese di primo grado, in ragione del parziale accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dalla Scuola, al fine di ottenere il rimborso delle maggiori somme corrisposte a titolo di adeguamento Istat e delle spese sostenute per l'esecuzione di alcuni interventi all'interno dell'immobile locato. Accolse, poi, anche l'appello incidentale, condannando la conduttrice al pagamento della complessiva somma di € 132.709,68 ai sensi dell'art. 1591 c.c., senza riconoscimento dell'invocata rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valuta.

La Scuola ha proposto ricorso per cassazione, sulla base due motivi. Si è difesa con controricorso La Fonte Immobiliare s.r.l.



**RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1)** Con il primo motivo la ricorrente censura la sentenza impugnata per non aver dichiarato l'inammissibilità dell'appello incidentale ex art. 342 c.p.c.

Sostiene che - contrariamente a quanto affermato dalla Corte fiorentina, l'appello incidentale non contenesse un'esplicita censura alla sentenza di primo grado, essendosi limitata l'Immobiliare a riproporre la domanda di condanna della controparte al pagamento dell'indennità ex art. 1591 c.c. In sostanza, nell'affermare che "la sentenza impugnata peraltro non ha riconosciuto gli importi relativi all'indennità di occupazione dovuti fino alla data di rilascio dell'immobile (...), benché richiesti" (pag. 5 del controricorso), l'Immobiliare non avrebbe propriamente dedotto l'omessa pronuncia del giudice di prime cure, di modo che, a fronte di un vizio denunziabile - al più - *sub specie* di carenza di motivazione, "nell'appello incidentale non si rinveniva alcuna censura alla sentenza di appello ma semplicemente la riproposizione di una domanda, di per sé inammissibile in appello" (pag. 8 del ricorso).

Il motivo è infondato.

La Corte d'appello, pronunciandosi sull'eccezione di inammissibilità ex art. 342 c.p.c., ha affermato: "lamenta la predetta società l'omessa pronuncia del tribunale sulla domanda con cui era stata chiesta la condanna della Scuola al pagamento della somma di € (16.588,71x8=) 132.709,68, pari ad otto mensilità del canone di locazione dovute dal conduttore ex art. 1591 c.c. dal marzo 2015 all'ottobre 2015, allorquando l'immobile era stato rilasciato. Ciò è sufficiente a superare l'eccezione di inammissibilità del gravame per pretesa violazione dell'art. 342 c.p.c., sollevata dalla Scuola, essendo l'appello chiaramente rivolto a censurare un vizio di omessa pronuncia della sentenza impugnata".

Occorre anzitutto premettere che "la specificità dei motivi di impugnazione, richiesta dall'art. 342 c.p.c., è verificabile in sede di



legittimità direttamente, essendo la relativa censura **riconducibile** nell'ambito dell'*error in procedendo*, attraverso l'interpretazione autonoma dell'atto di appello" (Cass., n. 19661/2006; si vedano anche Cass., n. 806/2009; Cass., n. 15071/2012).

Nel caso di specie, non essendo stata prodotta da alcuna delle parti la comparsa di costituzione in appello, la modalità di formulazione dell'appello incidentale è evincibile unicamente dai corrispondenti brani, riportati nel ricorso e nel controricorso. Ebbene, a pag. 4 e s. del ricorso si legge: "si costituiva La Fonte immobiliare S.r.l proponendo a sua volta appello incidentale sostenendo che: la sentenza impugnata peraltro non ha riconosciuto gli importi relativi all'indennità di occupazione dovuti fino alla data di rilascio dell'immobile avvenuta nell'ottobre del 2015 per un totale di euro 132.709,68 oltre interessi e aumento istat per l'annualità 2015, benché richiesti. Pertanto la morosità pregressa riconosciuta in sentenza ammonta giustamente ad euro 45.000,00, oltre ad euro 2.000,00 per spese condominiali; ciò che è stato richiesto e non concesso invece è la indennità di occupazione pari ad euro 132.709,68 oltre interessi e aumento istat (dal mese di marzo 2015 al mese di ottobre 2015 – quindi 8 mesi ad €16.588,71 ciascuno), somma peraltro mai contestata da controparte, anzi concordata a verbale del 21/03/2019". E più avanti: "l'indennità di occupazione, a differenza del canone, non rappresenta più il corrispettivo per il godimento del bene immobile, bensì una forma di risarcimento forfettaria o meglio una indennità di natura risarcitoria, come espressamente previsto dall'art. 1 bis del Decreto Legge 551/8; tutto quanto sopra, afferma la Suprema Corte, dovrà essere applicato automaticamente dal Giudicante in virtù della vigente normativa e a prescindere dalla prova del danno effettivo (Cass. sentenze n. 4484/2009 e n.11373/2010). Pertanto nel caso di specie dovrà essere liquidato, oltre al canone di locazione pari ad euro 45.000,00, già riconosciuto in primo grado, anche l'importo di euro 132.709,68



oltre aumento istat ed interessi, come richiesto e meglio precisato negli atti difensivi di primo grado ed in particolare nel verbale di udienza del 21/03/2019".

Alla stregua di tali passaggi, è possibile concludere nel senso che la ripetuta affermazione circa la mancata concessione dell'indennità di occupazione ex art. 1591 c.c., nonostante la richiesta in tal senso dell'originaria attrice, integra una censura pianamente riconducibile ad un'impugnazione della pronuncia di primo grado sufficientemente identificabile nei termini dell'omessa pronuncia sulla domanda ex art. 1591 c.c.

**2)** Con il secondo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto ammissibile l'appello incidentale sotto il profilo della tempestività della relativa proposizione ai sensi dell'art. 436, comma 3, c.p.c., essendo stata notificata la comparsa di risposta all'appellante in data 7/5/2022, a fronte di un'udienza di discussione fissata per il 18/5/2022. Essendo il 7/5/2022 sabato, a dire della ricorrente la memoria di costituzione si sarebbe dovuta depositare il giorno antecedente (vale a dire il 6/5/2022), trattandosi di termine a ritroso.

Il motivo è fondato, atteso che, "in tema di computo dei termini, le modalità con cui è eseguito il deposito di un atto - di persona mediante accesso in cancelleria oppure a mezzo di deposito telematico - non incidono sulla regola, unitaria, relativa al calcolo dei tempi entro i quali il deposito stesso deve essere compiuto; pertanto, anche agli atti depositati con modalità telematiche si applica la regola secondo la quale anche lo spostamento nel tempo della scadenza dei termini da calcolarsi a ritroso, se cadenti in giorno festivo, dev'essere calcolato a ritroso, individuando il *dies ad quem* nel giorno non festivo cronologicamente precedente rispetto a quello di scadenza, non già giorno successivo, così da non abbreviare l'intervallo di tempo, previsto a tutela di chi deve ricevere l'atto (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che ha ritenuto tardivo il



deposito dell'appello incidentale, avvenuto il 26 dicembre, giorno festivo, essendo il termine scaduto il primo giorno precedente non festivo, e dunque, il 24 dicembre)" (Cass., n. 8946/2023; si veda anche Cass., n. 23634/2024, alla cui stregua "la scadenza del termine a ritroso - pur non libero - in un giorno festivo o di sabato è soggetta alla disciplina dettata dall'art. 155 c.p.c. poiché la norma concerne - in assenza di elementi contrari ed essendo riferibile la nozione di proroga al termine "in avanti" che a quello "a ritroso" - sia il caso in cui il termine deve calcolarsi per un'attività che deve essere compiuta entro una certa data o entro un certo evento sia a quello che deve essere osservato per un'attività che l'ordinamento prescrive doversi compiere prima di una data futura, assunta come *dies a quo*, come accade, in particolare, nel caso del termine con scadenza al sabato, rispetto al quale il legislatore - prorogando il termine - ha voluto favorire chi deve compiere l'atto e ciò perché il sabato non deve considerarsi, dal punto di vista di chi deve osservare il termine, giornata lavorativa per osservare i termini").

**3)** La sentenza d'appello dev'essere, quindi, cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Firenze, che rinnoverà il giudizio tenendo conto dell'avvenuta formazione del giudicato sulla statuizione di rigetto della domanda di pagamento della somma di € 132.709,68, a titolo di indennità ex art. 1591 c.c., oggetto dell'appello incidentale inammissibile, e provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

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

Accoglie il secondo motivo di ricorso, rigettato il primo; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 2 ottobre 2025.

Il Presidente



LINA RUBINO

Numero registro generale 20507/2022

Numero sezionale 3871/2025

Numero di raccolta generale 34706/2025

Data pubblicazione 30/12/2025

