Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Locazione verbale e presunzione di buono stato: i danni al rilascio

L'onere probatorio del conduttore tra la presunzione iuris tantum ex art. 1590, co. 2, c.c. e l'inammissibilità del danno in re ipsa nell'ordinanza della Cassazione n. 9586/2026.

Federico Palumbo Diritto Civile — Obbligazioni e Contratti 4 Agosto 2026

Stato della questione e quadro aggiornato al 4 agosto 2026: Il presente contributo analizza la portata nomofilattica dell'ordinanza della Cassazione Civile, Sezione Terza, 15 aprile 2026, n. 9586, in materia di riparazione dei danni locativi e presunzione di consegna della cosa in buono stato.

Abstract (Italiano)

L'ordinanza della Cassazione Civile, Sez. III, 15 aprile 2026, n. 9586, affronta il tema della **presunzione di buono stato nella locazione verbale**, perimetrando l'operatività dell'art. 1590, comma 2, c.c. In assenza di un verbale di consegna, l'ordinamento presume *iuris tantum* che il conduttore abbia ricevuto l'immobile in buono stato di manutenzione. Tale presunzione pone a carico del conduttore l'onere di vincere la presunzione legale dimostrando che lo stato di degrado preesisteva alla consegna ovvero che il deterioramento deriva dal normale uso conforme al contratto o da vetustà. La pronuncia precisa peraltro con rigore che la presunzione di consegna in buono stato non solleva il locatore dall'onere di provare il danno effettivo al momento della restituzione e il relativo nesso causale con la condotta dell'inquilino. La Suprema Corte ribadisce l'inammissibilità del danno *in re ipsa*, escludendo che la sola violazione dell'obbligo di custodia si traduca automaticamente in un pregiudizio patrimoniale risarcibile. L'analisi esamina l'impatto nomofilattico della pronuncia nel contenzioso locatizio, evidenziando il bilanciamento tra la tutela del patrimonio immobiliare del locatore e le garanzie probatorie del conduttore alla luce dell'art. 2697 c.c.

Abstract (English)

Supreme Court order No. 9586 of April 15, 2026 (Third Civil Section) addresses oral lease agreements and the presumption of good condition regarding damages upon surrender under

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Article 1590, paragraph 2, of the Italian Civil Code. Absent a formal delivery report, the law establishes a rebuttable presumption that the tenant received the property in good repair. This presumption shifts the burden of proof onto the tenant to demonstrate either pre-existing defects or that the deterioration resulted from ordinary wear and tear or aging. However, the ruling strictly clarifies that the statutory presumption does not relieve the landlord of proving actual material damage upon surrender and its causal connection with the tenant's breach. The Court firmly rejects the doctrine of damage in re ipsa, ruling that the mere breach of the duty of care does not automatically constitute compensable financial loss. This contribution analyzes the decision's nomophylactic impact on lease disputes, highlighting the balance between landlord asset protection and tenant evidentiary safeguards pursuant to Article 2697 of the Italian Civil Code.

Punti Chiave

- **Presunzione legale iuris tantum ex art. 1590, co. 2, c.c.:** Nel contratto di locazione privo di verbale di consegna (inclusa la locazione verbale), opera la presunzione *iuris tantum* che l'immobile sia stato consegnato in buono stato di manutenzione, ponendo a carico del conduttore l'onere della prova contraria.
- **Inammissibilità del danno in re ipsa per il locatore:** La presunzione di consegna in buono stato non implica un automatismo risarcitorio: il locatore ha l'onere indefettibile di allegare e dimostrare la sussistenza dell'effettivo pregiudizio patrimoniale subito al momento della restituzione e la causazione dello stesso ad opera del conduttore.
- **Superamento della presunzione da parte del conduttore:** Il conduttore può liberarsi dalla responsabilità da deterioramento provando che i difetti dell'immobile preesistevano all'immissione in possesso ovvero che il degrado è riconducibile al normale uso secondo la destinazione pattizia o alla naturale vetustà dell'immobile.
- **Rigore probatorio nei contenziosi locatizi:** L'assenza di un verbale di consegna iniziale rende il giudizio di riconsegna una sede di stretto bilanciamento probatorio tra l'art. 1590 c.c. e l'art. 2697 c.c., precludendo liquidazioni equitative in mancanza della prova sull'an e sul *quantum* delle spese di ripristino.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

In tema di locazione di immobili urbani, qualora manchi la descrizione dello stato dell'immobile al momento della consegna — ivi compresa l'ipotesi di locazione verbale —, la presunzione legale

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

iuris tantum di consegna in buono stato di manutenzione prevista dall'art. 1590, comma 2, c.c. pone a carico del conduttore l'onere di provare che le condizioni di degrado riscontrate al rilascio preesistevano alla locazione ovvero dipendono da vetustà o uso conforme al contratto; tuttavia, tale presunzione non esonera il locatore dall'onere di provare la concreta sussistenza del danno materiale risarcibile e il nesso di causalità con la condotta del conduttore, dovendosi escludere la configurabilità del danno in re ipsa.

01. Introduzione: la tutela del patrimonio locativo e la funzione della presunzione legale ex art. 1590 c.c. nella pronuncia Cass. Civ. n. 9586/2026

L'obbligo di restituzione dell'immobile locato nello stato in cui è stato consegnato costituisce il nucleo centrale della disciplina dei contratti di locazione ad uso abitativo e commerciale. Nell'ordinanza della **Cassazione Civile, Sez. III, 15 aprile 2026, n. 9586**[1], la Suprema Corte torna a riflettere sulla complessa dinamica probatoria che si innesca al momento della cessazione del rapporto, allorché il locatore lamenti danni o deterioramenti materiali alla *res locata* ed il conduttore eccepisca l'assenza di una descrizione iniziale dei luoghi. In questo quadro, la disciplina dell'art. 1590 c.c. governa la distribuzione delle responsabilità contrattuali tra le parti.

Nel tessuto delle obbligazioni locatizie, la legge presiede all'equilibrio tra l'interesse del proprietario a preservare l'integrità del proprio bene immobiliare ed il diritto del conduttore a non rispondere del fisiologico deperimento derivante dall'uso pattuito. Quando la locazione è stata stipulata verbalmente o in difetto di un verbale di consegna contenente l'analitica descrizione dell'immobile, si pone un delicato problema di accertamento storico in ordine al nesso di causalità tra l'occupazione dell'inquilino ed i danni accertati al momento del rilascio. La decisione della Terza Sezione Civile fissa importanti punti fermi sulla portata della **presunzione di buono stato nella locazione verbale**.

Attraverso un rigoroso vaglio nomofilattico, i giudici di legittimità riaffermano che la mancanza del verbale iniziale non determina un'incertezza paralizzante a danno del locatore, ma attiva la **presunzione iuris tantum** di cui al secondo comma dell'art. 1590 c.c., ponendo a carico del conduttore l'onere di provare che l'immobile presentava già vizi o difetti all'atto dell'immissione in possesso. Al contempo, l'ordinanza n. 9586/2026 ribadisce l'inammissibilità del **danno in re ipsa**,

impedendo che la sola presunzione si traduca in un automatismo risarcitorio privo di concreta dimostrazione del pregiudizio patrimoniale sofferto.

02. Il fatto di causa ed il percorso processuale (Cass. n. 9586/2026)

2.1 — La genesi del rapporto locatizio verbale ed il degrado riscontrato al rilascio

La vicenda giudiziale trae origine da una relazione locatizia avviata in via di fatto nel 1994, avente ad oggetto un immobile urbano concesso in godimento senza la preventiva redazione di un verbale di consegna né una pattuizione scritta contenente la descrizione analitica dello stato manutentivo dei locali. Al momento del rilascio dell'immobile, avvenuto forzosamente soltanto nel 2012, il proprietario locatore agiva in giudizio per ottenere il **risarcimento dei danni materiali** riscontrati all'interno della struttura, addebitando all'ex conduttore l'inadempimento degli obblighi di custodia e di ordinaria manutenzione.

A sostegno della domanda risarcitoria, il locatore produceva documentazione fotografica attestante ammaloramenti agli intonaci, rotture degli impianti ed uno stato generale di grave degrado dell'unità immobiliare. Il conduttore si costituiva in giudizio contestando integralmente la pretesa addebitabile, sostenendo che l'immobile era stato consegnato in condizioni già vetuste ed ammalorate e che i danni riscontrati costituivano la diretta conseguenza del naturale scorrere del tempo e dell'assenza di interventi straordinari spettanti per legge alla parte locatrice.

2.2 — Lo snodo dei giudizi di merito: la qualificazione del quadro probatorio e la perizia d'ufficio

Il giudizio di primo grado si concludeva con il parziale accoglimento della domanda del locatore, avendo il Tribunale ritenuto dimostrato l'inadempimento del conduttore in ordine alla manutenzione ordinaria ed alla custodia dei locali. In sede di gravame, la Corte d'Appello ha per contro riformato la decisione impugnata, rigettando la domanda risarcitoria per i danni materiali sul presupposto che, trattandosi di un rapporto sorto verbalmente ed in assenza di un verbale di consegna dello stato dei

luoghi, non fosse possibile stabilire se le condizioni di degrado riscontrate nel 2012 preesistessero o meno all'inizio della detenzione.

Secondo l'impostazione dei giudici di secondo grado, la mancanza di una prova certa sul momento genetico del rapporto locatizio determinava un'insuperabile incertezza probatoria a carico dell'attore. La Corte territoriale riteneva che il locatore non avesse assolto all'onere prescritto dall'art. 2697 c.c., avendo omesso di dimostrare l'esatto stato dell'immobile al momento della consegna iniziale e rendendo impraticabile qualsiasi giudizio di comparazione con lo stato al rilascio.

2.3 — I motivi del ricorso per cassazione ed il perimetro della controversia

Avverso la sentenza d'appello il locatore proponeva ricorso per cassazione, affidato a tre motivi. In particolare, con il secondo motivo di gravame il ricorrente lamentava la violazione e falsa applicazione dell'**art. 1590, comma 2, c.c.**, censurando la sentenza impugnata per aver del tutto ignorato la **presunzione legale di consegna in buono stato** che la norma pone a tutela del locatore ogniqualvolta manchi l'atto formale di ricognizione dello stato dei luoghi.

Il ricorrente evidenziava come la Corte d'Appello avesse invertito l'onere probatorio previsto dal codice civile, addossando al proprietario la dimostrazione dello stato iniziale ed esonerando indebitamente il conduttore dall'onere di vincere la presunzione di legge mediante prova contraria specifica.

03. La questione giuridica: la locazione verbale e l'operatività della presunzione di consegna in buono stato

3.1 — Il regime della forma negli accordi locativi e l'assenza del verbale di consegna

La questione teorica sottoposta all'esame della Terza Sezione attiene alla perimetrazione applicativa della presunzione legale di cui all'art. 1590, comma 2, c.c. nei contratti di locazione ad esecuzione

verbale o comunque sprovvisti di un documento scritto di consegna. La disciplina generale delle locazioni prescrive che il conduttore debba restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti nel contratto o in atto separato.

Nondimeno, la prassi contrattuale mostra frequenti ipotesi in cui le parti omettono di redigere il verbale di consegna, ovvero danno vita a rapporti verbali di fatto. Ci si è chiesti se l'assenza di qualsiasi riscontro scritto iniziale renda inapplicabile la tutela presuntiva disposta dal legislatore, relegando il proprietario ad un'improbabile probatio diabolica in ordine alle condizioni storiche del bene al momento dell'immissione in possesso.

3.2 — La portata della presunzione iuris tantum ex art. 1590, co. 2, c.c.: struttura e meccanismi di inversione

Il secondo comma dell'art. 1590 c.c. stabilisce espressamente che, «in mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione». Tale disposizione configura una **presunzione iuris tantum** di natura legale, la quale opera sul piano processuale mediante un'inversione dell'onere della prova ai sensi dell'art. 2697 c.c.

La norma non è dettata per i soli contratti conclusi per iscritto, ma costituisce una regola di chiusura del sistema locatizio destinata ad operare in ogni fattispecie in cui sia mancata la ricognizione pattizia dello stato iniziale. La **presunzione di buono stato nella locazione verbale** esonera il locatore dal provare che il bene fosse esente da difetti al momento della consegna, ponendo a carico dell'inquilino l'onere di vincere la presunzione mediante la prova positiva che l'immobile versava già in stato di degrado o che i danni riscontrati siano ascrivibili a causa a lui non imputabile.

> ### Il meccanismo probatorio dell'art. 1590, co. 2, c.c.
>
> L'assenza del verbale di consegna attiva a favore del locatore una presunzione legale di buono stato. Il conduttore può superare la responsabilità da deterioramento provando il vizio preesistente, la forza maggiore o l'usura da vetustà conforme all'uso convenuto.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

04. Il quadro normativo e giurisprudenziale: art. 1590 c.c. ed il riparto dell'onere probatorio tra locatore e conduttore

4.1 — La coordinazione dogmatica tra l'art. 1590 c.c. e la regola generale dell'art. 2697 c.c.

L'art. 1590 c.c. si coordina con gli artt. 1587 e 1588 c.c., che pongono a carico del conduttore l'obbligo di servirsi della cosa locata per l'uso determinato nel contratto ed il dovere di rispondere della perdita o del deterioramento che avvengano nel corso della locazione. Nella coordinazione con la regola generale sull'onere della prova ex art. 2697 c.c., l'ordinamento distingue nettamente tra l'accertamento della **proprietà e titolarità del bene** — i cui profili di danno e restituzione da detenzione sine titulo seguono il regime generale della responsabilità civile, come evidenziato anche in materia di usucapione e restituzione da Cass. n. 18611/2026[2] — e la tutela specifica del locatore da difettosa riconsegna.

Per un confronto sistematico sulla ripartizione dell'onere della prova nell'esecuzione dei contratti di prestazione d'opera o di appalto, si veda la ricostruzione svolta in ordine all'equivalenza economica e superminimo.

4.2 — La perimetrazione della vetustà e dell'uso conforme della res locata nel diritto vivente

Il primo comma dell'art. 1590 c.c. fa salvo il «deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto». Il conduttore non è tenuto a restituire l'immobile intatto ed identico al momento della consegna, bensì nello stato corrispondente al normale deperimento d'uso ed al trascorrere del tempo.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che il normale degrado d'uso è coperto dal canone locativo pattuito, mentre costituiscono danni risarcibili le alterazioni della res che trasmodino in eccedenza rispetto all'uso normale ovvero i deterioramenti riconducibili a negligenza o mancata manutenzione ordinaria. Inoltre, come ribadito da Cass. n. 13740/2026[3], le azioni risarcitorie derivanti da vizi o difetti

dell'immobile locato trovano fonte diretta nel contratto di locazione e non nell'art. 2051 c.c., il quale regola la sola responsabilità verso terzi estranei.

4.3 — Il panorama esegetico dei precedenti di legittimità sulla restituzione dell'immobile degradato

L'evoluzione nomofilattica della Sezione Terza mostra una rigorosa coerenza nella gestione delle controversie da riconsegna. Nelle pronunce recenti si assiste al costante rifiuto di automatismi indennitari e alla riaffermazione dell'onere di allegazione specifica delle spese o delle perdite sofferte.

Pronuncia / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Cass. Civ. n. 9586/2026	Principale	La presunzione ex art. 1590, co. 2, c.c. opera anche per le locazioni verbali; spetta al conduttore la prova contraria. Rigetto del danno in re ipsa.
Cass. Civ. n. 20084/2026	Conforme	La qualificazione contrattuale di buono stato ed il computo dei termini d'impugnazione nel rito locatizio ex art. 447-bis c.p.c.[4].
Cass. Civ. n. 22695/2026	Conforme S.U.	Applicazione delle Sezioni Unite 33645/2022: il danno da occupazione senza titolo exige l'allegazione della specifica possibilità di godimento perduta[5].
Cass. Civ. n. 24290/2026	Conforme	Liquidazione equitativa del danno locativo sulla base del valore di mercato per la perdita della disponibilità dell'immobile fruttifero[6].

> **« La presunzione di consegna in buono stato esonera il locatore dalla prova del momento iniziale, ma non lo dispensa dal dimostrare il danno effettivo sofferto al rilascio. »**

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

05. La motivazione della Cassazione: la presunzione iuris tantum, l'assenza di verbale e l'inammissibilità del danno in re ipsa

5.1 — Il rigore motivazionale sull'onere probatorio del conduttore per la prova contraria

Accogliendo il secondo motivo di ricorso, la Cassazione rileva l'errore di diritto in cui è incorsa la Corte d'Appello nel ritenere improcedibile la domanda risarcitoria per mancanza di descrizione iniziale dello stato dei luoghi. I giudici di legittimità chiariscono che la natura verbale del contratto non attenua l'efficacia dell'art. 1590, comma 2, c.c.: l'assenza di un verbale non genera una situazione probatoria neutra, ma fa scattare l'inversione dell'onere probatorio a favore del locatore.

In virtù della presunzione legale, il giudice del rinvio dovrà assumere come parametro di partenza un immobile consegnato in buono stato locativo. Spetterà al conduttore offrire la prova contraria diretta a dimostrare che i difetti riscontrati preesistevano alla consegna o che derivavano dal normale uso pattuito.

5.2 — Il rigetto della dogmatica del danno in re ipsa nel risarcimento da mancata o difettosa manutenzione

Al tempo stesso, la motivazione dell'ordinanza n. 9586/2026 rimarca i confini del pregiudizio risarcibile. Confermando il rigetto del primo e terzo motivo di ricorso relativi al ritardo nella restituzione ed al danno da mancato guadagno, la Suprema Corte riafferma che il danno da ritardata o difettosa restituzione dell'immobile non è configurabile come **danno in re ipsa**.

In linea con gli insegnamenti delle Sezioni Unite ed in conformità al principio generale sull'onere probatorio nei controlli e nelle verifiche difensive datoriali o negoziali (per un'analisi dei mezzi di prova e delle garanzie nei procedimenti difensivi si veda il contributo sui controlli tecnologici e garanzie probatorie), il locatore deve provare l'effettiva perdita subita ai sensi degli artt. 1223 e 2056 c.c. Il mero non uso dell'immobile o la pura contestazione formale non sono sufficienti in assenza di allegazione specifica del danno conseguenza.

5.3 — La delimitazione delle spese di ripristino ed il nesso di causalità materiale

Ne consegue che la liquidazione dei danni materiali al momento del rilascio impone al giudice di merito un duplice passaggio: (a) applicare la presunzione di consegna in buono stato per stabilire la condizione iniziale; (b) accertare se e in che misura i danni allegati dal locatore eccedano il deperimento d'uso e siano sorretti dalla prova del nesso causale e della spesa ripristinatoria.

06. Rilievi critici ed impatto operativo nei contenziosi locatizi

6.1 — Le aporie pratiche nelle locazioni verbali: asimmetrie informative ed incertezze documentali

La pronuncia in esame mostra con evidenza i rischi connessi all'omessa formalizzazione dello stato dei luoghi al momento dell'avvio del rapporto. Nelle locazioni verbali o sprovviste di verbale iniziale, l'operatività della presunzione iuris tantum crea un'evidente asimmetria a sfavore del conduttore, il quale, a distanza di anni o decenni, troverà estrema difficoltà nel dimostrare che i vizi riscontrati al rilascio erano già presenti all'atto della consegna. Come confermato in tema di allegazione specifica del danno da Cass. n. 21876/2026[7], il rigore probatorio impone alle parti una puntuale rappresentazione dei fatti.

6.2 — Strategie processuali ed istruttorie per la verbalizzazione preventiva dello stato dei luoghi

Sotto il profilo operativo, la decisione della Cassazione n. 9586/2026 sottolinea l'importanza imprescindibile della redazione di un **verbale di consegna analitico e fotografico** all'inizio di ogni locazione. Per i conduttori, la sottoscrizione del verbale contenente la descrizione esplicita dei difetti o delle opere necessarie rappresenta l'unico strumento idoneo a paralizzare l'operatività della presunzione legale di cui all'art. 1590, co. 2, c.c. ed a prevenire pretese risarcitorie infondate al momento del rilascio.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

07. Conclusioni e prospettive nomofilattiche

L'ordinanza della Cassazione n. 9586/2026 si inserisce in un solido ed armonico indirizzo di legittimità che riafferma il valore della presunzione legale ex art. 1590, co. 2, c.c. senza per questo cedere a scorciatoie indennitarie. La decisione bilancia l'esigenza di tutela del proprietario rispetto all'informale godimento del bene con la necessaria dimostrazione del danno effettivo, escludendo automatismi risarcitori non sorretti da prova concreta.

In questa prospettiva, la soluzione accolta dalla Terza Sezione Civile offre agli operatori del diritto una guida chiara ed equa per la gestione del contenzioso locatizio, valorizzando il rigore probatorio ed invogliando la prassi contrattuale verso una maggiore trasparenza e formalizzazione iniziale dello stato degli immobili.

Fonti Utilizzate e Riferimenti Giuridici

Normativa di riferimento

- Codice Civile, Articolo 1590 — Restituzione della cosa locata.
- Codice Civile, Articoli 1587 e 1588 — Obbligazioni del conduttore e deterioramento della cosa.
- Codice Civile, Articolo 2697 — Onere della prova.
- Codice Civile, Articoli 1223 e 1226 — Risarcimento e valutazione equitativa del danno.

Giurisprudenza citata

1. **Cassazione Civile, Sez. III, ordinanza 15 aprile 2026, n. 9586**

   Afferma l'operatività della presunzione iuris tantum ex art. 1590, co. 2, c.c. nella locazione verbale ed il rigetto del danno in re ipsa.

2. **Cassazione Civile, Sez. II, ordinanza 8 giugno 2026, n. 18611**

   In tema di rigetto della domanda di usucapione e restituzione del bene detenuto sine titulo.

3. **Cassazione Civile, Sez. III, ordinanza 11 maggio 2026, n. 13740**

   In tema di inapplicabilità dell'art. 2051 c.c. ai rapporti contrattuali di locazione tra locatore e conduttore.

4. **Cassazione Civile, Sez. III, ordinanza 16 giugno 2026, n. 20084**

In tema di qualificazione contrattuale dello stato di conservazione dell'immobile e rito locatizio.

5. **Cassazione Civile, Sez. III, ordinanza 5 luglio 2026, n. 22695**

   In tema di danno da occupazione abusiva ed allegazione specifica della possibilità di godimento perduta (Sezioni Unite 33645/2022).

6. **Cassazione Civile, Sez. III, ordinanza 31 luglio 2026, n. 24290**

   In tema di liquidazione equitativa del danno locativo sulla base del valore locativo di mercato.

7. **Cassazione Civile, Sez. II, ordinanza 26 giugno 2026, n. 21876**

   In tema di allegazione specifica ed onere probatorio del danno da mancata fruizione di bene immobile.

Federico Palumbo

Avvocato — Foro di Roma

Avvocato del Foro di Roma, si occupa di diritto civile, diritto amministrativo e diritto del lavoro. Per Metodo Giuridico firma approfondimenti e note a sentenza sui profili sostanziali e processuali del contenzioso civile e amministrativo.