Affitti a canone concordato: chi assiste le parti deve chiarire che cosa ha verificato

1 Ottobre 2026
di Luca Orlando

Cass. civ., sez. III, ord. n. 26029/2026

Il contratto di locazione a canone concordato si fonda su parametri fissati dalla disciplina di settore e dagli accordi territoriali. Proprio per questo, determinare correttamente l'importo dovuto non è sempre una semplice operazione aritmetica. L'ordinanza n. 26029 del 1° ottobre 2026 della Cassazione esamina una controversia nella quale era in discussione il contenuto dell'incarico affidato a un'associazione di categoria per assistere nella predisposizione del contratto.

Il giudizio prendeva le mosse dalla richiesta di un conduttore di ottenere la restituzione delle somme corrisposte oltre il canone ritenuto corretto. Nei gradi di merito era stata affrontata anche la responsabilità dell'associazione coinvolta nell'attestazione della conformità contrattuale. Il nodo era stabilire se l'attività affidata consistesse soltanto nel calcolare il canone sui dati comunicati dalle parti oppure comprendesse ulteriori verifiche relative alle caratteristiche dell'immobile.

La Cassazione non ha introdotto una regola universale che imponga indistintamente a ogni associazione di svolgere sopralluoghi o controlli materiali. Ha invece ritenuto

inammissibili le censure che cercavano, sotto la veste di violazioni di legge, di ottenere una diversa lettura dell'incarico concretamente accertato dai giudici di merito. Si tratta di una distinzione processuale fondamentale: il giudizio di legittimità non costituisce un terzo grado nel quale riesaminare liberamente tutti i fatti.

L'incarico affidato a un'associazione dovrebbe specificare sin dall'inizio quali dati provengano dalle parti e quali controlli siano effettivamente compresi nel servizio. Superficie, caratteristiche dell'alloggio, eventuali dotazioni e parametri dell'accordo territoriale possono influire sul calcolo del canone. Se una verifica si basa soltanto su dichiarazioni del proprietario, questa circostanza dovrebbe risultare chiaramente dalla documentazione, così da evitare equivoci sull'attività svolta. Per il conduttore è altrettanto utile conservare il contratto, le attestazioni ricevute e le ricevute dei pagamenti. Nel processo, infatti, la questione può riguardare tanto la correttezza del risultato quanto il contenuto concreto del rapporto professionale. La prevenzione delle controversie comincia dalla definizione trasparente delle responsabilità di ciascuno.

La vicenda invita locatori, conduttori e soggetti che prestano assistenza a definire con precisione quali documenti siano stati esaminati, chi fornisca i dati e quali verifiche rientrino nell'incarico. La corretta determinazione del canone tutela la fiducia delle parti e riduce i contenziosi. Una consulenza efficace, soprattutto in materia immobiliare, richiede trasparenza non solo sul risultato ma anche sul metodo impiegato per raggiungerlo.