NEWS

LE SEZIONI UNITE SUL CRITERIO DEL RISARCIMENTO DEL DANNO DA MANCATO GUADAGNO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E SULL'ONERE PROBATORIO DEL LOCATORE

Data pubblicazione: 05/05/2025

Autore: Admin

Contenuto

Investite della questione dall'ordinanza interlocutoria 9 novembre 2023, n. 31276, le Sezioni unite (Cassazione civile sez. un. - 25/02/2025, n. 4892) hanno enunciato il principio di diritto: «I diritto del locatore a conseguire, ai sensi dell'art. 1223 c.c., il risarcimento del danno da mancato guadagno a causa della risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore non viene meno, di per sé, in seguito alla restituzione del bene locato prima della naturale scadenza del contratto, ma richiede, normalmente, la dimostrazione da parte del locatore di essersi tempestivamente attivato, una volta ottenuta la disponibilità dell'immobile, per una nuova locazione a terzi, fermo l'apprezzamento del giudice delle circostanze del caso concreto anche in base al canone della buona fede e restando in ogni caso esclusa l'applicabilità dell'art. 1591 c.c.». Il fulcro della questione riguarda la possibilità per il locatore di ottenere un risarcimento per i canoni non percepiti tra la riconsegna dell'immobile e la naturale scadenza del contratto, o almeno fino alla stipula di una nuova locazione. La questione, infatti, è stata in passato oggetto di un contrasto che ha visto contrapposti due principali orientamenti. Il primo orientamento, maggioritario, riconosce al locatore, che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto per inadempimento del conduttore il risarcimento del danno derivante dalla anticipata cessazione del rapporto; danno che si sostanzierebbe nella mancata percezione dei canoni concordati fino alla scadenza del contratto di locazione ovvero – se antecedente – al reperimento di un nuovo conduttore, ed il cui ammontare è riservato alla valutazione del giudice sulla base di tutte le circostanze del caso.. Tale indirizzo muove dal presupposto che l'intervenuto rilascio dell'immobile in favore del locatore non sterilizza il danno subito da quest'ultimo per il mancato pagamento del canone che gli sarebbe spettato fino alla

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2025 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

scadenza del rapporto contrattuale. E ciò in quanto la mera restituzione dell'immobile, fino a quando lo stesso non viene di nuovo locato, non risulta idonea a soddisfare l'interesse del locatore al godimento indiretto dell'immobile. Detto interesse, secondo l'orientamento in esame, si identificherebbe con la possibilità, per il locatore, di percepire il corrispettivo pattuito a fronte della concessione ad altri della cosa locata. Secondo altro orientamento minoritario, invece, in caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, una volta intervenuta la restituzione del bene locato, la mancata percezione dei canoni che sarebbero stati esigibili dal locatore fino alla scadenza del rapporto non costituirebbe un danno risarcibile: la re-immissione dell'immobile nella disponibilità del locatore, infatti, farebbe venire meno il presupposto, ossia il mancato godimento del cespite locato, a fronte del quale si giustificava il pagamento del canone locatizio. L'unico caso in cui il locatore potrebbe esigere il risarcimento del danno sarebbe sostanzialmente riconducibile a quello in cui, per le concrete condizioni in cui si trova l'immobile, la restituzione del bene non gli abbia consentito di poter esercitare, in via diretta (utilizzandolo) o in via indiretta (mettendolo a disposizione di terzi), il godimento di cui si era privato concedendo il bene in locazione a terzi. Il danno in questi casi andrebbe commisurato al tempo necessario per il ripristino dell'immobile quale conseguenza dell'inesatto adempimento dell'obbligazione di rilascio di cui all'art. 1590 c.c. Nella pronuncia in esame le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno convalidato il primo indirizzo interpretativo, sia pure con delle precisazioni. Le Sezioni Unite, infatti, hanno precisato che, per conseguire il risarcimento dei danni, il locatore non potrà semplicemente limitarsi a lamentare il mancato pagamento dei canoni che gli sarebbero spettati fino alla data di scadenza del contratto di locazione, ma dovrà dimostrare di essersi – coerentemente con i principi di correttezza e buona fede che devono trovare applicazione anche nella "*fase che segue la formale risoluzione degli effetti del negozio*" – diligentemente attivato, non appena ottenuta la riconsegna dell'immobile, per reimmetterlo nuovamente sul mercato.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati