

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite si pronuncia sul risarcimento del danno conseguente alla risoluzione del contratto di locazione per fatto del conduttore

Con sentenza n. 4892/2025 del 26 novembre 2024, pubblicata in data 25 febbraio 2025, la Corte di Cassazione a Sezioni Unite si è pronunciata sul danno a cui ha diritto il locatore in caso di anticipata risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, e in particolare sulla risarcibilità e sulla quantificazione del danno per il periodo ricompreso tra la riconsegna dell'immobile e il momento in cui il contratto di locazione risolto sarebbe giunto a naturale scadenza.

In assenza di una disposizione normativa volta a regolare la fattispecie, sussistevano sul punto due orientamenti giurisprudenziali contrastanti. Secondo un primo orientamento, più risalente e maggioritario, risolto il contratto di locazione per inadempimento del conduttore e riconsegnato l'immobile al locatore, questi avrebbe avuto diritto al risarcimento di un danno da parametrarsi alla mancata percezione dei canoni che sarebbero stati dovuti in forza del contratto risolto.

Secondo invece un diverso orientamento, più recente e minoritario, il locatore, una volta rientrato nella materiale disponibilità dell'immobile, non avrebbe avuto di regola diritto ad ottenere alcun risarcimento correlato alla mancata percezione dei canoni, rappresentando i canoni il corrispettivo che il locatore percepisce per non potere godere direttamente dell'immobile.

Con la pronuncia in esame le Sezioni Unite si sono espresse, pur con alcune puntualizzazioni, in favore del primo orientamento, riconoscendo in particolare al locatore che abbia chiesto e ottenuto la risoluzione anticipata del contratto e la restituzione dell'immobile, il diritto a ottenere un risarcimento del danno da parametrarsi alla mancata percezione dei canoni fino alla data di naturale scadenza del contratto risolto o fino a quella di reperimento di un nuovo conduttore (se precedente rispetto alla prima).

Le Sezioni Unite hanno però altresì precisato che non vi può essere alcun automatismo volto a identificare il danno del locatore con l'insieme dei canoni non percepiti. L'ammontare del danno volta per volta risarcibile è sì da parametrare ai canoni dovuti in forza del contratto risolto, ma la sua concreta quantificazione costituisce una valutazione del giudice del merito, che dovrà a

tal fine tenere in considerazione tutte le circostanze della singola fattispecie posta alla sua attenzione.

Così, ad esempio, la Corte fa espresso riferimento al canone che il locatore *“avrebbe potuto comunque ricavare con l’uso della normale diligenza dall’immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura e il termine convenzionale del rapporto inadempito”*, con ciò attribuendo rilevanza ai fini della quantificazione del danno a eventuali condotte colpevoli del locatore da cui sia dipesa la mancata conclusione di un nuovo contratto di locazione, o la sua conclusione a condizioni peggiorative.

La sentenza precisa altresì che la prova dell’esistenza e dell’ammontare del danno ricade in capo al locatore ex art. 2697 c.c., fermo restando che sul punto deve attribuirsi *“carattere ragionevolmente dirimente alla dimostrazione [comunque necessaria, ndr] da parte del locatore d’essersi convenientemente attivato, non appena ottenuta la riconsegna del proprio immobile, al fine di rendere conoscibile con i mezzi ordinari la disponibilità dell’immobile per una nuova locazione”*.

In conclusione, se da un lato i principi enunciati dalla Suprema Corte appaiono chiari, dall’altro lato l’enunciazione (necessariamente) generica degli stessi continua a lasciare un largo margine di discrezionalità ai giudici di merito.

Inoltre, potrebbero porsi in taluni casi notevoli difficoltà applicative, ad esempio laddove la quantificazione del danno sia effettuata (in via transattiva o in sentenza) prima di sapere se il locatore sarà in grado di concludere un nuovo contratto di locazione in sostituzione del precedente, rischiando che si venga a determinare in capo al locatore un ingiustificato arricchimento, in caso di (i) incameramento di un importo pari a quello dei canoni dovuti fino alla scadenza del contratto e (ii) successiva locazione a terzi per un periodo parzialmente coincidente con quello già remunerato dal precedente conduttore.

Da ultimo, si precisa che la pronuncia della Suprema Corte non ha invece avuto ad oggetto il danno da ritardata consegna dell’immobile, che resta disciplinato dall’art. 1591 c.c. (*“il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l’obbligo di risarcire il maggior danno”*).

Contatti

PA Civil Litigation

Stefano Passeri

Counsel – Chiomenti
T. +39 02 72157462
stefano.passeri@chiomenti.net

Alberto Colombatto

Senior Associate – Chiomenti
T. +39 02 721571
alberto.colombatto@chiomenti.net

PA Real Estate

Patrizia Liguti

Partner – Chiomenti
T. +39 02 72157495
patrizia.liguti@chiomenti.net

Paolo Fedele

Partner – Chiomenti
T. +39 02 72157417
paolo.fedele@chiomenti.net
