



PROCURA GENERALE della Corte di cassazione

26 novembre 2024 – Sezioni Unite Civili

R.G. n. 1947/2019 – n. 2 del ruolo dell'udienza pubblica –

Ricorre contro: Corte di Appello di Roma, sentenza n. 6209, pubblicata il 12 novembre 2018

Consigliere Relatore: dott. Marco Dell'Utri

IL PUBBLICO MINISTERO

letti gli atti e premesso che per l'esposizione del fatto e della vicenda processuale l'Ufficio rinvia al contenuto dei documenti in atti, limitando qui, nel rispetto del principio di sinteticità degli atti di parte di cui all'art. 121 c.p.c., le conclusioni al rilievo dei soli elementi e degli argomenti di diritto che la Procura generale ritiene necessari per formulare le conclusioni, a definizione del procedimento, osserva:

1. Con ordinanza interlocutoria 17 febbraio 2023, n. 5051 e, quindi, con ordinanza interlocutoria 9 novembre 2023, n. 31276, la Terza Sezione civile ha rilevato la sussistenza di un contrasto giurisprudenziale in ordine alla quantificazione del danno subito dal locatore in conseguenza della risoluzione anticipata del contratto di locazione.
2. In particolare, entrambe le ordinanze espongono i due contrapposti orientamenti maturati in seno alla Terza Sezione.
3. Il primo orientamento riconosce al locatore non inadempiente il diritto al risarcimento del c.d. interesse contrattuale positivo, vale a dire il diritto di pretendere quanto avrebbe potuto conseguire se le



obbligazioni fossero state adempiute, detratto l'utile ricavato, o che, con l'uso della normale diligenza (art. 1227 comma 2 c.c.), il locatore avrebbe potuto ricavare dall'immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura e il termine convenzionale del rapporto inadempito. Espressione di tale orientamento sono Cass. n. 2865 del 2015 e Cass. n. 8482 del 2020. Tale impostazione fa leva sul presupposto che l'art. 1453 c.c. facendo salvo in ogni caso, e quindi anche in caso di risoluzione per inadempimento della controparte, il diritto della parte adempiente al risarcimento dei danni, ricomprende anche quelli da mancato guadagno, sicché la circostanza che la parte adempiente preferisca chiedere la risoluzione piuttosto che l'adempimento non consente, di per sé, di escludere il risarcimento per equivalente, atteso che la mera restituzione del bene potrebbe non essere sufficiente a ristorare la parte rimettendola nella stessa situazione in cui si sarebbe trovata in mancanza dell'inadempimento della controparte.

4. Di opposto pensiero si rivelano Cass. n. 27614 del 2013 e Cass. n. 1426 del 2017, per le quali sarebbe da escludere che il locatore possa - in astratto - lamentare un danno per la mancata percezione dei canoni locativi esigibili fino alla scadenza contrattuale, trattandosi di canoni che non avrebbero mai fatto parte del suo patrimonio a causa dell'intervenuta risoluzione, dallo stesso locatore pretesa e scelta (rispetto al mantenimento della locazione). Né la mancata percezione dei canoni predetti potrebbe essere configurata come mancato guadagno poiché il canone rappresenta il corrispettivo per il godimento del bene e, quindi, l'equivalente della privazione della possibilità di esercitare il godimento dello stesso in via diretta, ripristinato con il rilascio dell'immobile, momento dal quale, quindi, il locatore può nuovamente (direttamente) godere dell'immobile disponendone materialmente a suo piacimento.
5. Giova premettere che, con riguardo alla materia locativa, la dottrina tradizionale (G. Mirabelli, *La locazione*, in Tratt. Vassalli, Torino, 1972, 490 ss.), in consonanza con la giurisprudenza risalente (Cass.



9 marzo 1955, n. 691; 22 marzo 1954, n. 806), sostiene che, pur qualificandosi la locazione come contratto a esecuzione continuata, la prestazione dedotta in contratto è unica, anche se non dovuta in unica *solutio* per volontà delle parti, di modo che, pur essendo l'obbligo del pagamento del canone un'obbligazione a tratto successivo, nondimeno il frazionamento delle prestazioni non fraziona il contratto, anche considerato che il locatore è tenuto a far godere l'immobile per tutto il tempo pattuito in contratto. Secondo questa lettura (A. Tabet, *La locazione-conduzione*, Milano, 1972, 448), il credito del locatore non è un credito futuro, bensì un credito attuale, sebbene non esigibile: la sinallagmaticità di dare il corrispettivo (già definito prezzo sia nel codice napoleonico, in quello napoletano del 1808 e, quindi, in quello unitario del 1865) emerge nel senso che lo stesso è dovuto solo se e in quanto il bene locato sia stato utilizzato dal conduttore per il periodo cui il corrispettivo si riferisce. Così ricostruita la fattispecie, si comprende anche perché il codice si riferisca più volte alle anticipazioni del corrispettivo (es. artt. 1572, 1595, 1605, 2918, 2924): l'anticipazione riguarda l'anteriorità del pagamento del corrispettivo rispetto al futuro godimento inteso quale termine di esigibilità piuttosto che di insorgenza del credito, senza che al riguardo lasci traviare la possibile sussumibilità del corrispettivo in parola nell'ambito dei frutti civili, di cui all'art. 820, terzo comma, c.c.

6. In questa prospettiva teorica si è altresì osservato che la legge n. 392 del 1978, con la previsione di cui all'art. 5, non muta i termini del problema, incidendo essa piuttosto che sull'insorgenza, sulla valutazione nel tempo dell'inadempimento di siffatta obbligazione. Pertanto, in ultima analisi, non si discosta da tale linea teorica, la dottrina più moderna che definisce il pagamento del corrispettivo quale obbligazione fisionomica del conduttore, quella che costituisce la controprestazione dell'attribuzione di godimento a lui effettuata dal locatore nell'ambito del sinallagma contrattuale (Cosentino, Vitucci, *Le locazioni dopo le riforme*, Torino, 1986, 136).



7. Va ulteriormente rimarcato che la giurisprudenza (Cass. 2 aprile 7996, n. 3019) ha chiarito come i canoni locativi non costituiscano le uniche prestazioni nascenti dal contratto di locazione, dovendo prendersi in considerazione anche il concesso godimento dell'immobile locato che protrattosi nel tempo impedisce di porre nel nulla il contratto fin dall'origine rendendosi operante proprio la disciplina della seconda parte del primo comma dell'art. 1458 c.c. Di qui la qualificazione del contratto di locazione come fattispecie mista di contratto a prestazione continuata-periodica, proprio perché all'obbligo periodico di corrispondere il canone corrisponde l'obbligo continuativo di far godere il bene locato.
8. In altri termini il pagamento del corrispettivo e il godimento dell'immobile da parte del conduttore *simul stabunt, simul cadent*. Non è concepibile l'esigibilità di alcun credito da parte del locatore per il periodo in cui egli sia rientrato nel possesso materiale del cespite prima locato.
9. E' allora agevole ritenere che la mancata percezione da parte del locatore dei canoni che sarebbero stati esigibili fino alla scadenza convenzionale non configuri di per sé un danno da perdita subita, né un danno da mancato guadagno, non ravvisandosi in tale mancata percezione una diminuzione del patrimonio del creditore-locatore rispetto alla (affatto diversa) situazione nella quale egli si sarebbe trovato se non si fosse verificato l'inadempimento del conduttore, stante l'evidente nesso sinallagmatico tra la dazione del corrispettivo e la messa a disposizione da parte del locatore – che se ne priva- del godimento del cespite locato in favore del conduttore. Poiché, quindi, la riottenuta disponibilità del bene tiene luogo della sua utilità nella sfera giuridica del locatore, questi null'altro potrà richiedere a titolo risarcitorio (se non i danni per violazione dell'art. 1590 c.c. vale a dire per la eventuale riconsegna del cespite locato in condizioni difformi da quelle sussistenti all'inizio della locazione, salvo il normale degrado) in quanto con la riconsegna il locatore viene posto nuovamente nella condizione di esercitare liberamente il godimento



sul bene sia in proprio sia conferendolo in locazione o uso a terzi, a titolo oneroso o gratuito.

10. Sicché, anche a voler riconoscere in astratto il diritto - in caso di risoluzione del contratto - al risarcimento del danno del cosiddetto “interesse positivo”, non può non evidenziarsi che tale danno andrebbe comunque diminuito del valore della prestazione di cui il contraente non inadempiente è liberato per effetto della risoluzione contrattuale che, tuttavia, nel caso della locazione coincide con il valore della messa a disposizione del cespite come quantificato nello stesso contratto di locazione attraverso la determinazione del canone, finendo così per elidere del tutto il teorico diritto al risarcimento dell’interesse positivo. Il che non è distonico rispetto all’insegnamento generale per cui la richiesta di danno deve tenere conto non tanto della diminuzione patrimoniale subita in assoluto, ma debitamente ridotta delle spese che la parte fedele ha risparmiato e dalle prestazioni che abbia eventualmente recuperato attraverso le restituzioni, in quanto, diversamente, il risolvente otterrebbe una situazione migliore di quella in cui si sarebbe trovato se il contratto avesse avuto corretta esecuzione.
11. Invero, in caso di inadempimento da parte del conduttore del proprio obbligo di versare il corrispettivo della locazione, l’ordinamento assicura al locatore adempiente due possibili opzioni di tutela.
12. La prima di queste, nel caso in cui il locatore non voglia far venir meno l’assetto di interessi regolato nel contratto di locazione, consiste nella proponibilità nei confronti del conduttore della mera azione di adempimento della prestazione oggetto del contratto e rimasta inadempita.
13. Diversamente agendo, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento anche ricorrendo al procedimento speciale per convalida di sfratto offerto dal codice di rito. In tal guisa, in caso di successo dell’intrapresa azione, egli ottiene la condanna al rilascio dell’immobile, oltre alla eventuale condanna al pagamento



dei canoni scaduti e a scadere fino alla data del detto rilascio.

14. Quanto precede, in uno alla divisata considerazione per cui il pagamento del corrispettivo trova la sua giustificazione sinallagmatica nell'attribuita facoltà di godere dell'immobile, testimonia l'irragionevolezza della declinazione che consente al locatore al contempo di riacquisire la disponibilità materiale del bene e di richiedere, sotto le fogge del risarcimento del danno, sostanzialmente il pagamento dei canoni pattuiti fino alla naturale scadenza del contratto (o, naturalmente, alla stipula di una nuova locazione nei confronti di un diverso soggetto), come se il contratto fosse ancora in essere ed egli fosse ancora privo della facoltà di godere in via diretta dell'immobile.
15. In effetti, proprio il rilievo per cui il risarcimento del danno da inadempimento mira a ricostruire l'ipotetica situazione in cui si sarebbe trovato il contraente fedele se la vicenda contrattuale si fosse svolta regolarmente impone dar rilevanza (e sul punto anche *infra*) ai fini risarcitori l'avvenuta riconsegna del cespite, la cui disponibilità, appunto, in caso di fisiologico svolgimento del rapporto, sarebbe stata, per tutta la durata convenzionale o legale del contratto, sottratta al locatore e attribuita al conduttore. Il che perché, appunto, si ribadisce, egli è rientrato nella disponibilità del cespite la cui cessione dovrebbe esser la fonte del guadagno perso: si noti la circolarità del ragionamento.
16. Detta ricostruzione ermeneutica è carente di ragionevolezza (anche tenuto conto delle ricadute pratiche e alla luce dell'insegnamento della sentenza n. 89 del 1996 che impone «un apprezzamento di conformità tra la regola introdotta e la "causa" normativa che la deve assistere: ove la disciplina positiva si discosti dalla funzione che la stessa è chiamata a svolgere nel sistema e ometta, quindi, di operare il doveroso bilanciamento dei valori che in concreto risultano coinvolti, sarà la stessa "ragione" della norma a venir meno, introducendo una selezione di regime giuridico priva di causa giustificativa e, dunque, fondata su scelte arbitrarie che



ineluttabilmente perturbano il canone dell'eguaglianza») perché comporta uno sbilanciamento eccessivo fra le parti contrattuali, assicurando una posizione di sproporzionato favore per quella locatrice, là dove equipara e livella gli effetti in punto di pagamento di quanto pattuito a titolo di corrispettivo delle due diverse scelte processuali a prescindere dall'avvenuta o meno riconsegna del cespite al locatore.

17. Sicché, come perspicuamente illustrato da Cass. 20 gennaio 2017, n. 1426, «un danno da “perdita” correlato alla mancata percezione del canone dopo il rilascio si può, a ben vedere, configurare solo se in concreto, cioè per le condizioni in cui si trova l'immobile, il rilascio del bene non ha posto il locatore nella condizione di poter esercitare il godimento, di cui si era privato concedendo l'immobile in locazione, secondo tutte le sue naturali modalità, cioè o direttamente, o per mera detenzione o attraverso il conferimento a terzi a titolo oneroso del godimento attraverso una nuova locazione. Perché questa ipotesi si verifichi è necessario che il ripristino di tutte tali possibilità di godimento alternativo a seguito del rilascio non si possa dire avvenuto, nel senso che il locatore, una volta conseguito il rilascio, non sia stato posto nella condizione di esercitare il godimento con tutte e tre le forme indicate. La perdita si commisura al tempo occorrente per il ripristino dell'immobile in condizioni tali da poter essere goduto direttamente o da poter essere goduto indirettamente a titolo locativo. Se dunque sono necessari all'uopo lavori di ripristino e la loro durata esiga un certo tempo, si deve ritenere che si configuri un danno da perdita del corrispettivo della locazione dal momento del rilascio fino al momento entro il quale il ripristino delle condizioni dell'immobile sia avvenuto secondo l'ordinaria diligenza. Ma la ragione giustificativa di tale conclusione si può rinvenire non tanto nell'esistenza di un danno conseguente all'inadempimento che ha giustificato la risoluzione del contratto locativo, bensì nell'esistenza di un inesatto adempimento dell'obbligazione di rilascio. Tale inadempimento non è riconducibile



alla fattispecie regolata dalla disciplina dell'art. 1591 c.c., che non allude all'adempimento dell'obbligazione di restituzione, ma alla mera circostanza della sua riconsegna, cioè alla mera determinazione della ripresa della detenzione del bene. La norma prevede il pagamento dei canoni, pur non essendo esso più giustificato dal contratto, che, per essere il conduttore in mora nella restituzione, è cessato, cosa che accade anche allorquando il locatore agisce per la risoluzione per inadempimento e la ottenga. E lo fa sicuramente con una sorta di liquidazione *ex lege* del danno di mancato ripristino del godimento del locatore, lasciando al locatore l'onere di provare il maggior danno verificatosi fino alla riconsegna. Il danno da inadempimento inesatto dell'obbligazione di restituzione dell'immobile nei sensi di cui all'art. 1590 c.c., o in quelli concordati è invece danno che si giustifica in quanto detta obbligazione, che non è rappresentata solo dalla riconsegna, ma dall'a restituzione dell'immobile nello stato indicato dal primo e dal terzo comma della norma, non risulta adempiuta. Tale danno da mancato ripristino del godimento del locatore nelle condizioni in cui avrebbe dovuto esserlo, se è tale da impedire il godimento diretto o indiretto tramite una nuova locazione e, dunque, consente solo il godimento mediante mera detenzione, poiché per essere eliminato postula lo svolgimento di un'attività sul bene di ripristino delle condizioni in cui doveva essere restituito, può giustificare il riconoscimento al locatore di una somma a titolo di "perdita", cioè di danno emergente, commisurata».

18. Le precedenti considerazioni, dando riscontro all'ulteriore sollecitazione alla riflessione scaturente dall'ordinanza interlocutoria 9 novembre 2023, n. 31276, non sono smentite dal dato normativo costituito dall'art. 1591 c.c., che svolge una valenza centrale in tale composito contesto.
19. In modo perspicuo rileva l'ordinanza n. 31276 del 2023 che la portata dell'art. 1591 c.c. non è riducibile alla fattispecie della restituzione dopo la scadenza del rapporto, potendo essa sul piano pratico trovare applicazione anche al caso della restituzione prima



della scadenza, e dunque all'ipotesi della risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore e del protrarsi del godimento della cosa da parte di quest'ultimo, nonostante la cessazione per risoluzione.

20. La giurisprudenza, in particolare, ha precisato che la «ritardata restituzione» - indipendentemente dalla scadenza pattizia del termine - può essere riscontrata ogni qual volta il conduttore persista nel mantenimento della disponibilità del bene nonostante il locatore abbia avanzato richiesta perentoria ex art. 1453 c.c., perché, dopo la notificazione dell'atto di citazione in giudizio, la conservazione del godimento dell'immobile è espressione non già di un godimento giustificato dalla pendenza della locazione, ma al contrario un comportamento tenuto dopo la provocazione della sua cessazione con la proposizione dell'azione di risoluzione: gli effetti della risoluzione si producono dunque sin dalla notifica dell'atto di citazione e da tale momento il conduttore è tenuto a versare al locatore il corrispettivo convenuto per la locazione fino all'effettiva consegna dell'immobile (Cass. 3 ottobre 2014, n. 20894; nonché Cass. 11 luglio 2014, n. 15904).
21. Posto che pacifica è la natura risarcitoria dell'obbligazione di cui all'art. 1591 c.c. in quanto esso, in prima battuta, assicura al locatore danneggiato dalla ritardata restituzione una liquidazione automatica del danno, che, in base a una presunzione assoluta che non ammette prova contraria, se non in senso più favorevole al locatore, deve essere almeno pari al canone precedentemente pagato, quale corrispettivo di una prosecuzione - non voluta dal locatore - della relazione di godimento con la *res* non ancora restituita. Parimenti -se non ancor più - natura risarcitoria ha l'obbligazione del versamento del maggior danno, che, come evidenzia la migliore dottrina (G. Mirabelli, *La locazione*, in Tratt. Vassalli, Torino, 1972, 485, nt. 14), anch'essa si riconnette al danno per la indisponibilità della cosa e cioè lo stesso che è risarcito con il versamento del corrispettivo, di modo che la maggiore incidenza è data dalla



circostanza che, per effetto della mancata restituzione e della conseguente indisponibilità, il locatore ha ricevuto un pregiudizio non sufficientemente compensato con il corrispettivo. Altrimenti detto, atteso che il danno di cui all'art. 1591 c.c. concerne esclusivamente la «ritardata restituzione», cioè il mero fatto che il locatore non può godere del bene di sua proprietà nonostante la scadenza del contratto di locazione, anche il «maggior danno» causalmente si riferisce alla detta medesima situazione sfavorevole.

22. Ne segue che, in entrambi i casi, la riconsegna libera il conduttore in mora a restituire la cosa di ogni obbligazione risarcitoria ex art. 1591 c.c.
23. Da ciò ne discende ulteriormente, così rispondendo all'interrogativo posto dall'ordinanza interlocutoria 9 novembre 2023, n. 31276, che nell'ambito del citato «maggior danno» non può trovare ospitalità il danno conseguente, ai sensi dell'art. 1223 c.c., all'evento dannoso rappresentato dalla mancata percezione dei canoni di locazione concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore, ma successivamente alla riconsegna del cespite.
24. Anzi vi è di più.
25. In effetti, sarebbe irragionevole ogni opzione ermeneutica che giunga a sanzionare la restituzione intempestiva in modo uguale o peggiore rispetto a quella tempestiva. Così come occorre percorrere sentieri interpretativi che riempiano la riserva di senso che ogni disposizione deve avere.
26. Si è detto che codice civile attuale non riporta più una disposizione avente il tenore dell'art. 1611 cod. civ. del 1865, stante la valenza della regola generale posta dall'art. 1453 c.c., con il temperamento offerto dall'art. 1227 c.c.: Cass. 5 maggio 2020, n. 8482.
27. A ben vedere, però, sembra anche che l'art. 1591 c.c., pur ponendosi nel solco del previgente art. 1611 c.c., rispetto a esso sia al contempo più ampio, perché riguarda ogni tipo di locazione e non solo la locazione delle case, e più specifico perché concerne solo il



caso di omessa tempestiva restituzione del cespite e non in generale il caso della risoluzione del contratto per colpa dell'inquilino.

28. Occorre altresì rilevare che la esplicita previsione di una forfetizzazione minima del danno da ritardata restituzione e la contestuale previsione, in linea con l'art. 1224 c.c., della possibilità di riconoscere un maggior danno dà evidente e sistematico risalto, rispetto al previgente art. 1611 c.c., al momento della riconsegna ossia al rientro da parte del locatore nella disponibilità materiale e giuridica del bene locato; tanto più che si tratta di previsione di nuovo conio, non contenuta nel previgente codice (a differenza dell'art. 1590 c.c., che si ricollega ai previgenti artt. 1585 e 1586).
29. In effetti, si tratta di una traccia normativa non obliabile in sede esegetica, che lascia rilevare la centralità nell'assetto locativo assegnata dal legislatore alla restituzione del cespite alla parte locatrice. Donde, va esclusa ogni sostanziale ultrattività del contratto di locazione ormai risolto al fine di comunque assicurare al locatore l'incremento patrimoniale netto che avrebbe conseguito mediante la realizzazione del contratto e che non ha potuto conseguire per la inadempienza dell'altra parte. Sembra che il legislatore, con tale specifica disposizione, abbia, infatti, inteso, per un verso, tutelare la posizione del locatore mediante una previsione minima di danno, assistita, come detto, da una presunzione assoluta, ma, al contempo, anche evitare che il conduttore in mora rimanga in qualche modo comunque vincolato all'ormai risolto rapporto contrattuale, rimanendo esposto a pretese della parte locatrice riferibili a un momento successivo alla riconsegna del bene.
30. D'altronde, se la disposta risoluzione giudiziale del contratto di locazione comporta la restaurazione, al momento dell'instaurazione della lite- quale contratto di durata, della situazione preesistente alla conclusione del contratto, il rientro del (già) locatore nella disponibilità del cespite non è elemento neutro. Esso impedisce di utilizzare ai fini del riconoscimento in via risarcitoria dell'interesse contrattuale positivo leso le categorie di ragionamento utilizzabili per



altri tipi contrattuali (*in primis* l'appalto) in cui manca lo scambio fra la disponibilità del bene e il pagamento del corrispettivo.

31. Diversamente opinando, proprio la natura, riconosciuta in giurisprudenza: v. Cass. 14 gennaio 2014, n. 530, di danno potenziale e futuro, la cui concreta risarcibilità, sulla base del criterio liquido degli introiti non riscossi, postula l'effettività della lesione dell'interesse del creditore all'esecuzione del contratto e, quindi, la prova (su cui *amplius infra*), in primo luogo, che il locatore, al momento della conclusione del contratto oggetto di risoluzione avesse motivo di ragionevolmente confidare sulla correttezza del *modus agendi* della parte conduttrice, e, in secondo luogo, della sua diligente attivazione, in un momento successivo alla risoluzione del contratto, al fine di prontamente e proficuamente locare nuovamente il bene: risultato non raggiungibile per fatto a lui non imputabile.
32. Il che, però, richiede il maturarsi di una soluzione temporale fra la riconsegna dell'immobile e la proposizione dell'azione risarcitoria. Il che necessariamente espone il conduttore inadempiente a pretese da parte locatrice anche a una certa distanza di tempo dall'intervenuta risoluzione e all'avvenuta riconsegna dell'immobile, dovendo, appunto, il locatore allegare e dare prova dei divisati presupposti in fatto della sua pretesa risarcitoria. Oneri di allegazione e prova che risultano necessari in assenza, data per pacifica in dottrina, di ogni forma di automatismo risarcitorio, il quale, appunto, priverebbe di qualsivoglia senso il disposto di cui all'art. 1591 c.c.
33. Non merita allora censura la statuizione contenuta nella sentenza oggetto di impugnazione ove si precisa che «nel caso di specie nessun danno risarcibile è configurabile per il periodo successivo a quando parte locatrice ha riottenuto la disponibilità dell'immobile, non risultando provato che la mancata nuova locazione fosse dipesa dal comportamento del X ovvero dalle condizioni in cui quest'ultimo aveva riconsegnato l'immobile» (cfr. pg. 4 terzo cpv. della sentenza).



34. In base alle considerazioni che precedono, l'Ufficio chiede a codesta Corte di enunciare ai sensi dell'art. 384, comma primo, c.p.c. il seguente principio di diritto: «il locatore, che, a seguito di risoluzione del contratto di locazione (o di affitto d'azienda) per inadempimento del conduttore (o dell'affittuario), abbia riottenuto la disponibilità materiale dell'immobile locato (o dell'azienda affittata) per essere intervenuto il rilascio del bene locato (o affittato), venendo così messo immediatamente in condizione di disporre dello stesso(a) secondo tutte le sue naturali modalità, ossia o direttamente, o per mera detenzione o attraverso il conferimento a terzi a titolo oneroso del godimento attraverso una nuova locazione, non ha titolo di richiedere il risarcimento dell'interesse contrattuale positivo leso ossia per il danno da “mancato guadagno”, in relazione alla “perdita subita” per effetto della mancata percezione dei canoni che sarebbero stati esigibili fino alla scadenza convenzionale o legale del rapporto, ovvero fino al momento in cui conceda ad altri il godimento del bene con una nuova locazione».
35. Infine, e per mera completezza argomentativa, anche a voler seguire l'orientamento da quest'Ufficio non condiviso, si evidenzia, ricollegandosi a quanto appena cennato, che il danno risarcibile deve costituire conseguenza immediata e diretta, ex art. 1223 c.c., dell'evento risolutivo, ragion per cui si tratterebbe pur sempre di un danno potenziale e futuro, la cui concreta risarcibilità postula l'effettività della lesione dell'interesse del creditore all'esecuzione del contratto; il che comporta - con specifico riferimento alla fattispecie della risoluzione della locazione per inadempimento dell'obbligazione di pagamento dei canoni da parte del conduttore - che la mancata percezione di un canone mensile, nel periodo successivo al rilascio per effetto della pronuncia risolutiva, occorre che dipenda da causa diversa dalla volontà del locatore di non locare nuovamente l'immobile riservandosene la disponibilità materiale. In definitiva, costituisce indagine di merito, da farsi in concreto caso per caso, la verifica dell'ammontare del danno effettivamente subito dal locatore,



per accertare se esso sia pari ai canoni non percepiti fino al reperimento di un nuovo conduttore e, poi, da quel momento e fino alla scadenza naturale del contratto risolto, pari alla differenza tra i due canoni, se esistente; all'interno di tale indagine potrà poi trovare spazio l'accertamento se il ritardo nel trovare un nuovo conduttore o il reperimento di esso ma a condizioni contrattuali a lui meno favorevoli sia in tutto o in parte addebitabile all'inerzia o ad altro atteggiamento del locatore (ad esempio una esasperata selettività nel vagliare gli aspiranti conduttori) che possa ritenersi in contrasto con l'art. 1227 c.c., comma 2. Tale pregiudizio in sostanza, tendenzialmente individuabile nel canone che sarebbe stato ricavabile dal negozio risolto, spetterebbe comunque al locatore - diversamente dalla somma (prevista invece *ex lege*) dall'art. 1591 c.c. e corrispondente alla prosecuzione del pagamento dell'indennità equivalente al canone di locazione fino all'esecuzione effettiva della restituzione del bene ancora occupato dal conduttore - non in modo automatico, occorrendo che il locatore, proprio in quanto creditore del relativo danno, provi che quest'ultimo si sia concretamente realizzato, allegando, prima, e dimostrando, poi, di aver diligentemente e seriamente posto in essere univoche condotte orientate a rilocare l'immobile (ovvero ad alienarlo) e, quindi, ricollocandolo sul mercato, a renderlo nuovamente produttivo. Solo in tale prospettiva ermeneutica la riottenuta disponibilità del bene da parte del locatore non soddisferebbe appieno l'interesse economico del locatore che aveva preferito la scelta di immetterlo sul mercato e non utilizzarlo direttamente, ma è anche vero che della non equivalenza tra i due risultati va comunque fornita prova e il danno da mancato guadagno non è automatico, ma solo potenziale e futuro e, quindi, rigorosamente provato. La sua concreta risarcibilità, sulla base del criterio liquido degli introiti non riscossi, postula in ogni caso l'effettività della lesione dell'interesse del creditore all'esecuzione del contratto: il che richiede che, una volta ottenuta la disponibilità materiale del bene, il locatore abbia effettivamente



rimesso l'immobile sul mercato delle locazioni, non essendo, altrimenti, possibile profilare l'esistenza di un danno che trovi fonte nell'inadempimento del debitore. Pertanto, in applicazione del principio generale che onera la parte creditrice della specifica dimostrazione dell'esistenza del danno, anche a voler recepire l'impostazione giurisprudenziale in disamina, graverebbe pur sempre sul locatore l'allegazione, prima, e l'onere di dimostrare, poi, di avere inutilmente tentato di locare l'immobile ovvero della sussistenza di altre analoghe situazioni pregiudizievoli (come ad es. il reperimento di offerte di locazione meno vantaggiose). Il locatore dovrebbe, quindi, dare conto dei concreti propositi di utilizzazione dell'immobile, atteso che la relativa dimostrazione, anche in ragione del criterio di vicinanza della prova, non potrebbe far carico al conduttore. Pertanto, solo una volta che il locatore abbia adempiuto all'onere probatorio della dimostrazione del danno da mancato guadagno, al danneggiante, conduttore, spetterebbe fornire la prova che il creditore/danneggiato avrebbe potuto evitare i danni, di cui chiede il risarcimento usando l'ordinaria diligenza, la relativa circostanza formando oggetto di una eccezione in senso stretto, come tale non rilevabile d'ufficio (art. 1227 comma 2 c.c.).

36. Del che, tuttavia, il ricorso alle pg. 9 e ss. tace completamente (né, peraltro, elementi in tal senso si rinvencono dalla sentenza impugnata), tanto più che, a ben vedere, la domanda di risarcimento del danno ulteriore lamentato dalla parte ricorrente era stata formulata in primo grado unicamente con riferimento all'art. 1591 c.c. e solo nella successiva fase di gravame il risarcimento del danno è stato poi richiesto per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c. (cfr. pg. 3 sesto cpv. della sentenza).
37. Concludendo, a seguito di un'analisi che muove da più angolazioni, sussistono, a parere di quest'Ufficio, gli estremi per un'integrale reiezione del primo motivo di ricorso.
38. Circa i restanti due motivi, il secondo va accolto, non essendo condizionata la liquidazione delle spese processuali - in relazione alle



quali è soltanto una facoltà del locatore avanzarne richiesta nell'intimazione di sfratto, ben potendo essere liquidate anche in separata sede – alla presentazione di una notula a fronte del deposito della documentazione attestante lo svolgimento dell'attività processuale. Non coglie allora il segno la deduzione contenuta nella sentenza impugnata per cui le spese non potevano essere liquidate per non aver prodotto la società richiedente alcuna fattura attestante l'esborso.

39. Il terzo motivo patisce inammissibilità per difetto di specificità, come perspicuamente evidenziato in controricorso alle pg. 25 e ss.

PER QUESTI MOTIVI

l'Ufficio conclude perché codesta On. Corte di cassazione voglia

- Rigettare il primo motivo di ricorso, enunciando ai sensi dell'art. 384, comma primo, c.p.c., il seguente principio di diritto: «il locatore, che, a seguito di risoluzione del contratto di locazione (o di affitto d'azienda) per inadempimento del conduttore (o dell'affittuario), abbia riottenuto la disponibilità materiale dell'immobile locato (o dell'azienda affittata) per essere intervenuto il rilascio del bene locato (o affittato), venendo così messo immediatamente in condizione di disporre dello stesso(a) secondo tutte le sue naturali modalità, ossia o direttamente, o per mera detenzione o attraverso il conferimento a terzi a titolo oneroso del godimento attraverso una nuova locazione, non ha titolo di richiedere il risarcimento dell'interesse contrattuale positivo leso ossia per il danno da “mancato guadagno”, in relazione alla “perdita subita” per effetto della mancata percezione dei canoni che sarebbero stati esigibili fino alla scadenza convenzionale o legale del rapporto, ovvero fino al momento in cui conceda ad altri il godimento del bene con una nuova locazione»;
- accogliere il secondo e dichiarare inammissibile il terzo.

Roma, 1° ottobre 2024

per il Procuratore generale



Fulvio Troncone, sostituto

Fulvio Troncone

