



CASS. CIV., SEZ. III, ORD. 9 NOVEMBRE 2023, N. 31276

**Le Sezioni Unite sono chiamate a decidere se, in relazione alla risoluzione per inadempimento da parte del conduttore del contratto di locazione di immobili, è configurabile (e, in caso positivo, in quali termini) un risarcimento del danno successivo al rilascio della *res locata*, commisurato ai canoni che il locatore avrebbe potuto percepire fino alla scadenza naturale del contratto.**

MARCO MONTICELLI

*Dottorando – Università degli Studi di Napoli Federico II*

## **IL DANNO DA ANTICIPATA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE (IN ATTESA DELLA PRONUNCIA DELLE SEZIONI UNITE)**

SOMMARIO: 1. *L'ordinanza remissoria ed i termini della questione.* – 2. *La querelle sulla natura del canone di locazione tra corrispettivo del godimento e rendita finanziaria.* – 3. *Segue: considerazioni critiche sulla qualificazione del canone locatizio come rendita finanziaria.* – 4. *Insussistenza di un danno in re ipsa.* – 5. *I parametri per la quantificazione del danno.* – 6. *Conclusioni.*

1. – La questione sottoposta alla Suprema Corte nella sua composizione più autorevole, con l'ordinanza di remissione del 9 novembre 2023, n. 31276, rappresenta l'epilogo di una lunga *querelle* giurisprudenziale che vede contrapposte due posizioni antitetiche.

Secondo un primo orientamento, a seguito della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore *ex art.* 1453 cod. civ., il locatore ha diritto unicamente a percepire i canoni che maturano fino alla riconsegna dell'immobile (art. 1591 cod. civ.)<sup>1</sup>.

In senso opposto, un secondo e prevalente orientamento, sostiene, invece, che il locatore può pretendere

---

<sup>1</sup> Cass. 10 dicembre 2013, n. 27614, in *Arch. loc.*, 2014, 2, 168, ove si legge: “In ipotesi di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, intervenuto il rilascio del bene locato, la mancata percezione da parte del locatore dei canoni che sarebbero stati esigibili fino alla scadenza convenzionale o legale del rapporto, ovvero fino al momento in cui il locatore stesso conceda ad altri il godimento del bene con una nuova locazione, non configura 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 situazione nella quale egli si sarebbe trovato se non si fosse verificato l'inadempimento del conduttore, stante il carattere corrispettivo del canone rispetto alla privazione del godimento. Un danno correlato alla mancata percezione del canone dopo il rilascio può, invece, configurarsi se, per le concrete condizioni in cui si trova l'immobile, la restituzione del bene non abbia consentito al locatore di poter esercitare, né in via diretta né in via indiretta, il godimento di cui si era privato concedendo il bene in locazione, commisurandosi in tal caso la perdita al tempo occorrente per il relativo ripristino quale conseguenza dell'inesatto adempimento dell'obbligo di rilascio nei sensi dell'art. 1590 cod. civ.”; analogamente, Cass. 20 gennaio 2017, n. 1426, in *Guida al dir.*, 2017, 12, 96.



dal conduttore, a seguito dell'inadempimento di quest'ultimo e della conseguente risoluzione del contratto, oltre alla restituzione dell'immobile ed ai canoni maturati fino alla riconsegna, anche il risarcimento del danno relativo alla lesione dell'interesse contrattuale positivo. Danno quantificabile nell'ammontare dei canoni che sarebbero stati dovuti fino alla scadenza naturale del contratto<sup>2</sup> e che, in conseguenza dell'anticipata risoluzione, dovuta all'inadempimento del conduttore, non sono stati incassati.

Il punto di divergenza tra le due distinte ricostruzioni, individuato in maniera attenta dalla Sezione remittente, attiene, dunque, alle conseguenze che vanno ricollegate alla valutazione in termini di godimento indiretto della locazione qualora l'inadempimento del conduttore, comportando l'anticipata risoluzione del contratto, finisca per pregiudicare l'interesse economico che il locatore aveva riposto nella regolare esecuzione di esso<sup>3</sup>.

Secondo una prima ricostruzione, posto che il canone rappresenta il corrispettivo per la privazione del godimento, non sussiste pregiudizio per il locatore per la mancata percezione dei canoni che, dopo il rilascio, sarebbero maturati fino alla scadenza del contratto, qualora il godimento del cespite oggetto di locazione torni al locatore in seguito al rilascio, all'esito dell'accoglimento della domanda di risoluzione per inadempimento del conduttore.

Ai sensi del secondo orientamento, invece, il rilascio dell'immobile non neutralizza il danno rinveniente dal mancato conseguimento del canone fino alla scadenza del rapporto contrattuale, poiché l'interesse protetto dal contratto di locazione, leso dal conduttore a seguito del suo inadempimento, va identificato con lo specifico interesse al godimento indiretto del bene locato mediante la percezione di un corrispettivo per l'altrui godimento. Interesse coincidente con la piena attuazione del programma negoziale e che, invece, in conseguenza dell'inadempimento del conduttore che ha comportato la risoluzione anticipata del rapporto contrattuale rispetto alla scadenza naturale, viene irrimediabilmente pregiudicato. Di qui la conclusione volta a quantificare il risarcimento dovuto al locatore, che ha visto incolpevolmente leso il suddetto interesse, in un ammontare pari all'importo di tutti i canoni convenuti fino alla data della naturale estinzione del rapporto, o

<sup>2</sup>Cass. 13 febbraio 2015, n. 2865, in *Guida al dir.*, 2015, 12, 46; ma cfr., anche, Cass. 5 maggio 2020, n. 8482, in *Resp. civ. e prev.*, 2022, 271, ove si legge: "Il locatore che abbia chiesto e ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ha diritto anche al risarcimento del danno per l'anticipata cessazione del rapporto di locazione detratto l'utile ricavato o che avrebbe potuto ricavare con la normale diligenza. Il giudice di merito, nella valutazione dell'ammontare del danno risarcibile, terrà conto di tutte le circostanze del caso concreto, parametrando il mancato guadagno all'interesse positivo alla percezione dei canoni di locazione concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore oppure, in mancanza di questa, fino alla scadenza naturale del contratto" ed aggiunge "In caso di risoluzione contrattuale per inadempimento del conduttore, il danno da risarcire non può non ritenersi rappresentato dall'ammontare dei canoni dovuti per la durata ulteriore della locazione ormai sciolta per inadempimento, senza che si possa prendere in considerazione la ripresa disponibilità della cosa, perché questa, finché non viene locata di nuovo, per il soggetto che aveva scelto di ricavare dal bene un reddito locatizio, non può rappresentare, o quanto meno non può a priori presumersi rappresenti, un effettivo e reale vantaggio a quello paragonabile"; Cass., 5 gennaio 2023, n. 194, in *Giust. civ. mass.*, 2023, ove si legge: "In caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, il locatore ha diritto al risarcimento del danno patrimoniale corrispondente alle somme che avrebbe conseguito se le obbligazioni fossero state adempiute, detratto l'utile ricavato o ricavabile con l'uso della normale diligenza dall'immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura ed il termine convenzionale del rapporto inadempito".

<sup>3</sup>Sul tema specifico, per la dottrina, cfr., di recente F. MOLINARO, *Risoluzione del contratto di locazione e danno da anticipata cessazione del rapporto contrattuale*, in *Resp. civ. e prev.*, 2022, fasc., 271 e ss.; A. CELESTE, *Il risarcimento del danno da inadempimento del conduttore va correlato alla lesione del c.d. interesse contrattuale positivo del locatore*, in *Immob. & propr.*, 2021, 6, 381 e ss.; F. BOSETTI, *Risoluzione della locazione addebitabile al conduttore e risarcimento del danno*, in *Danno e resp.*, 2021, 1, 100 e ss.; V. AMENDOLAGINE, *Inadempimento e risoluzione anticipata della locazione: quando scatta il diritto al risarcimento del danno*, in *Corriere giur.*, 2015, 6, 757 e ss. Sul tema più generale del risarcimento dei danni conseguenti alla risoluzione per inadempimento nei contratti di durata, cfr., tra gli altri, A. MONTANARI, *Il danno da risoluzione*, Napoli, 2013, 113 e ss.; S. PAGLIANTINI, *La risoluzione dei contratti di durata*, Milano, 2006, 118 e ss.



fino ad una nuova locazione del bene ad un canone non inferiore a quello originariamente pattuito<sup>4</sup>. Fatte salve, ovviamente, le peculiarità del caso concreto, che pur sempre devono essere tenute in debita considerazione da parte del giudice.

2. – Il primo punto controverso, essenziale per la soluzione del problema, attiene alla natura del corrispettivo attribuito a titolo di canone locatizio.

Com'è noto, l'art. 1571 cod. civ., nel definire il contratto di locazione, dispone che “la locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”.

Il *dictum* normativo sembrerebbe addurre argomenti a sostegno della ricostruzione offerta dal primo orientamento, ove evidenzia che la natura del corrispettivo pagato/dovuto dal conduttore rappresenta “l'equivalente della privazione della possibilità di esercitare il godimento dello stesso [bene] in via diretta, cioè sia attraverso lo svolgimento su di esso dell'attività di godimento materiale possibile secondo la natura del bene, sia attraverso un atteggiamento di non utilizzazione del bene per il tramite di tale attività di godimento materiale e, quindi, attraverso la sua mera detenzione”<sup>5</sup>.

Proprio la qualificazione del canone locatizio nei termini da ultimo riportati rappresenta l'argomento trainante della motivazione di una più recente decisione della Cassazione<sup>6</sup>. Essa, richiamando quasi interamente la sentenza del 2013, evidenzia come, intervenuto il rilascio del bene locato (a causa della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore), la mancata percezione da parte del locatore dei canoni dovuti fino alla scadenza convenzionale o legale del rapporto, ovvero fino al momento in cui il locatore stesso conceda ad altri il godimento del bene con una nuova locazione, non configura 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 situazione nella quale egli si sarebbe trovato se non si fosse verificato l'inadempimento del conduttore, stante il carattere corrispettivo del canone rispetto alla privazione del godimento.

In definitiva, con il rilascio dell'immobile in conseguenza della risoluzione, viene ripristinata la posizione del locatore in ordine al godimento del bene nei termini sopramenzionati. E poiché il canone locatizio compensa il locatore della privazione della facoltà di godimento diretto, in via di utilizzazione del bene o per mera detenzione, nonché della facoltà di godimento indiretto, si giunge alla conclusione che “è palese che la mancata percezione del canone, tanto fino alla scadenza quanto fino alla rilocazione, non può essere conside-

---

<sup>4</sup>Merita ricordare che la problematica oggetto della questione rimessa al vaglio delle Sezioni unite, nel codice civile del 1865 trovava una espressa regolamentazione nell'art. 1611. La norma, che aveva precedenti nel *Code Napoleon* (art. 1760) e nelle legislazioni di vari Stati preunitari italiani (cfr., F. BOSETTI, *op. cit.*, 101), disponeva che “nel caso di risoluzione del contratto per colpa dell'inquilino, questi è obbligato a pagare la pigione pel tempo necessario ad una nuova locazione, ed a risarcire i danni che fossero derivati dall'abuso della cosa locata”. Come sottolinea, A. CELESTE, *op. cit.*, 382, il codice civile del 1942 non ha riprodotto tale disposizione, né la Relazione ministeriale ha offerto adeguata spiegazione al riguardo, il che potrebbe giustificarsi in ragione della considerazione che la norma sarebbe stata “superflua nel nuovo contesto normativo, potendo la questione essere risolta in applicazione del principio generale di cui all'art. 1453 cod. civ., con il contemperamento – ignoto al previgente codice – offerto dall'art. 1227 cod. civ. e, in particolare, dal comma 2, con la previsione per cui “il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza”. È agevole osservare che la *querelle* in corso attesta all'opposto quanto la anzidetta previsione contenuta nel codice del 1865 era opportuna.

<sup>5</sup>Cass., 10 dicembre 2013, n. 27614, cit.

<sup>6</sup>Cass., 20 gennaio 2017, n. 1426, cit.



rata di per sé una “perdita” e ciò per il suo carattere corrispettivo rispetto alla privazione del godimento”, che nella fattispecie, in ragione della restituzione della *res* locata, non sussisterebbe<sup>7</sup>.

L’opzione interpretativa riportata, se per quel che concerne la individuazione della natura del canone locatizio appare corretta, sembra ridurre la questione concernente gli effetti derivanti dalla risoluzione per inadempimento del contratto di locazione ai soli termini di scambio tra godimento e corrispettivo lasciando nell’ombra il pregiudizio economico che il locatore incolpevole subisce dall’altrui inadempimento; pregiudizio/danno che, invece, pur sempre si determina in ogni rapporto contrattuale ogni qual volta l’inadempimento di una delle parti pregiudica una piena attuazione degli interessi del contratto comportandone l’anticipato scioglimento. Interessi alla piena attuazione del programma negoziale che, con riferimento ai rapporti di durata, sono da ritenersi coincidenti con il cd. interesse positivo al perdurare del regolamento contrattuale fino alla scadenza<sup>8</sup>.

Tale profilo, invece, appare considerato dal secondo orientamento della giurisprudenza della Corte<sup>9</sup> ma ciò, perlomeno con riferimento alla locazione, sembrerebbe passare da una preliminare qualificazione del canone locatizio in termini diversi rispetto alla tradizionale impostazione che lo lega sinallagmaticamente al godimento o, comunque, alla possibilità di esso da parte del conduttore.

Nell’ordinanza in commento, infatti, si pone in evidenza che il primo motivo di ricorso esaminato dalla Corte remittente sarebbe supportato dal “principio di diritto enunciato da Cass. n. 2865 del 2015”, in virtù del quale “il canone non è il compenso per la privazione del godimento diretto, ma è la rendita che si ricava dalla locazione dell’immobile”<sup>10</sup>.

Di conseguenza, poiché l’inadempimento del conduttore pregiudicherebbe tale finalità reddituale, il risarcimento deve essere coincidente con la somma di tutti i canoni convenuti sino alla data della naturale estinzione del rapporto di locazione. Non è rilevante la circostanza che il locatore è anticipatamente ritornato nella disponibilità del cespite locato ed abbia recuperato la possibilità di goderne, direttamente o dandola nuovamente in locazione a terzi, in quanto “questa nuova situazione di fatto di per sé non è idonea a porre nel nulla il danno, che esiste ed è originato dalla alterazione dell’assetto di interessi concordato – in virtù del quale il locatore aveva accettato di privarsi del godimento del suo bene (al cui godimento diretto in ipotesi potrebbe non essere affatto interessato, perché proprietario di più immobili o per diverse scelte abitative, e al quale potrebbe assoggettarsi per contro proprio per ridurre il danno) dietro il corrispettivo di un canone mensile che il conduttore si era impegnato a versargli fino alla scadenza del contratto – in conseguenza della violazione degli accordi contrattuali da parte del conduttore che abbandoni la cosa al di fuori del legittimo esercizio di un concordato diritto di recesso”<sup>11</sup>.

Conclusione che, per quanto non del tutto condivisibile per quel che si dirà, appare coerente con la premessa, in quanto l’interesse leso dall’inadempimento del conduttore non riguarda il godimento diretto o indi-

---

<sup>7</sup> Ovviamente, precisa la citata giurisprudenza, qualora l’immobile sia rilasciato in condizioni tali da impedire il godimento diretto od indiretto di esso, è configurabile un danno da perdita economica del corrispettivo della locazione, da calcolarsi dal momento del rilascio al momento in cui l’immobile è ripristinato. In definitiva, “la ragione giustificativa di tale conclusione si può quindi rinvenire nell’esistenza di un inesatto adempimento dell’obbligazione di rilascio dell’immobile”: cfr., V. AMENDOLAGINE, *op. cit.*, 760 e ss., ove si evidenziano le differenze tra le fattispecie disciplinate dagli artt. 1590 e 1591 cod. civ.

<sup>8</sup> Il punto è opportunamente evidenziato nell’ordinanza in commento.

<sup>9</sup> Cfr., in particolare, Cass., 13 febbraio 2015, n. 2865, cit.

<sup>10</sup> In proposito si è evidenziato – F. BOSETTI, *op. cit.*, 103, che riprende R. SACCO, *Il contratto*, Torino, 1993, 635 e ss. – che la “frustrata attesa della percezione dei canoni” può inquadrarsi in “una vicenda di ultrattività del sinallagma, così disegnando in modo suggestivo gli effetti relativi anche sul piano risarcitorio”.

<sup>11</sup> Cass., 13 febbraio 2015, n. 2865, cit.



retto del bene, quanto, piuttosto, il conseguimento di una rendita o di una aspettativa di rendita per la durata del rapporto contrattuale rinveniente dal bene stesso.

In definitiva, se l'interesse leso dal conduttore inadempiente si identifica con la mancata percezione della rendita attesa, è coerente ritenere che il danno da liquidare debba corrispondere all'ammontare dei canoni a scadere, rappresentando tale complessivo ammontare "quanto occorre alla parte incolpevole per soddisfare le stesse esigenze cui doveva sopperire il rapporto disciolto (per negligenza del debitore)"<sup>12</sup>.

**3.** – Se in astratto è possibile concordare con chi, in generale, sottolinea che nel contratto l'interesse leso dall'inadempimento è quello alla regolare esecuzione dello stesso ed è perciò a tale pregiudizio che va equiparato l'obbligo risarcitorio a carico della parte inadempiente, nel contempo la qualificazione in termini esclusivamente finanziari del fenomeno locatizio non risponde ad una corretta valutazione del profilo causale che caratterizza il contratto di locazione.

Come si è detto, i termini dello scambio sinallagmatico sono espressamente individuati dal legislatore nella prestazione, gravante sul locatore, di far godere e/o immettere il conduttore nel godimento del bene e nell'obbligazione gravante sul conduttore di corrispondere il canone: l'aspettativa di guadagno, dunque, non entra nello scambio, incentrato sul canone in funzione e/o quale corrispettivo del godimento.

D'altra parte, una conferma indiretta della correttezza di tale qualificazione del canone locatizio, in termini di corrispettivo del godimento e non già di rendita attesa, si trae anche dall'art. 664 cod. proc. civ.

La norma prevede, infatti, che, nell'ipotesi in cui venga richiesto un decreto ingiuntivo contestualmente alla convalida di sfratto per morosità, il giudice adito pronuncia separato decreto di ingiunzione per l'ammontare dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto.

Di qui l'evidente nesso che lega il canone al godimento del bene, e ciò, si noti, a prescindere dalla persistenza del vincolo contrattuale che, in virtù della convalida, si risolve prima dell'esecuzione dello sfratto.

Nonostante la sopravvenuta carenza del titolo il canone ha, perciò, una funzione compensativa del godimento, mancato per il locatore e, nel contempo, esercitato dal conduttore.

Allorquando, invece, lo sfratto è eseguito il nesso è irrimediabilmente spezzato e, dunque, il canone non è più dovuto.

Analogamente dispone l'art. 1591 cod. civ. che, nel disciplinare i danni da mancata restituzione della *res* locata, obbliga il conduttore inadempiente<sup>13</sup> a versare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, fatto salvo il risarcimento del maggior danno, su cui si dirà.

**4.** – Se si condivide quanto esposto, il *focus* della questione, oggetto dell'ordinanza di remissione, deve essere da un lato depurato da interpretazioni della causa del contratto di locazione, non rispettose del dato normativo (art. 1571 cod. civ.), dall'altro spostato sui profili della prova e della quantificazione del danno che, per lo più, subisce il locatore all'esito della invocata ed ottenuta risoluzione anticipata del contratto per le inadempienze del conduttore.

<sup>12</sup> S. PAGLIANTINI, *La risoluzione dei contratti di durata*, cit. 132 e ss., sia pure con riferimento non specificamente alla locazione ma, in generale, al danno da risoluzione per inadempimento nei rapporti di durata.

<sup>13</sup> Trattasi di responsabilità contrattuale e, come è stato evidenziato, "non occorre una messa in mora", cfr., S. GIOVE, *Art. 1591 cod. civ.*, in *Comm. Cod. civ.* diretto da E. GABRIELLI, *Dei singoli contratti* a cura di D. Valentino, artt. 1548-1654, Torino, 2011, 317.



Se è pur vero che la restituzione o la riconsegna del bene consentono al locatore di recuperare un godimento diretto del bene o nuove opportunità per un godimento indiretto dello stesso, ciò non esclude che un danno si produca o possa prodursi<sup>14</sup> all'esito della risoluzione anticipata del contratto.

Prevede l'art. 1223 cod. civ., infatti, che “il risarcimento del danno per l'inadempimento (e la successiva risoluzione del contratto ex art. 1453 cod. civ.) o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita (danno emergente) dal creditore, come il mancato guadagno (lucro cessante), in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta”.

Sembra difficile, allora, negare che, nonostante l'assenza di una “perdita subita” in ordine al godimento dell'immobile (che viene, infatti, restituito da parte del conduttore inadempiente), sussista un danno da “mancato guadagno”: la posizione in cui si trova il locatore, anche a seguito della restituzione del bene locato, non è equiparabile al vantaggio derivante da una corretta esecuzione del contratto<sup>15</sup>.

In definitiva, appare innegabile che il recupero anticipato del godimento del bene locato da parte del locatore non sia di per sé vicenda idonea a “pareggiare i conti” rispetto al caso in cui, fisiologicamente, il rapporto contrattuale avesse avuto naturale conclusione.

Il *focus* di osservazione deve, dunque, spostarsi dal sinallagma canone/godimento alla valutazione dell'esistenza di un danno da inattuazione dell'interesse sotteso al contratto di locazione; interesse che prescinde dal recupero del godimento del bene, e che evidenzia l'opinabilità dell'interpretazione fornita da una parte minoritaria della giurisprudenza, secondo cui “la mancata percezione del canone tanto fino alla scadenza quanto fino alla rilocazione, non può essere considerata di per sé una «perdita» e ciò per il suo carattere corrispettivo rispetto alla privazione del godimento”<sup>16</sup>.

Orbene, nel premettere che nella responsabilità contrattuale l'inadempimento rappresenta il cd. danno evento, il danno risarcibile è unicamente il c.d. danno conseguenza, ossia il pregiudizio che il locatore-creditore subisce a causa dell'inadempimento (e la successiva risoluzione) del contratto di locazione<sup>17</sup>.

L'accoglimento o meno dell'azione risarcitoria implica, quindi, la scomposizione del giudizio causale in due accertamenti: il primo è volto ad identificare il nesso di causalità materiale che lega la condotta inadempiente al danno; il secondo è invece diretto ad accertare il nesso di causalità giuridica che lega la condotta inadempiente alle conseguenze dannose risarcibili.

Trattasi di due accertamenti concettualmente distinti: la sussistenza del primo nesso causale non dimostra, di per sé, anche la sussistenza del secondo; come sottolinea, opportunamente, l'ordinanza in commento “il danno evento, coincidente con l'inadempimento, si identifica effettivamente con la mancata percezione dei canoni di locazione concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore. Il danno risarcibile è, però, il danno conseguenza, disciplinato dall'art. 1223 cod. civ.”: il che da un lato esclude la configurabilità di esso

---

<sup>14</sup> È quanto opportunamente rileva Cass., 5 maggio 2020, n. 8482, cit.: “«il danno da risarcire non può non ritenersi rappresentato dall'ammontare dei canoni dovuti per la durata ulteriore della locazione ormai sciolta per inadempimento, senza che si possa prendere in considerazione la ripresa disponibilità della cosa, perché questa, finché non viene locata di nuovo, per il soggetto che aveva scelto di ricavare dal bene un reddito locatizio, non può rappresentare – o quanto meno non può a priori presumersi rappresenti – un effettivo e reale vantaggio a quello paragonabile».

<sup>15</sup> V. AMENDOLAGINE, *op. cit.*, 759, sottolinea che il rilascio anticipato della *res* locata al locatore, al di fuori dell'ipotesi in cui essa consegua al legittimo esercizio del diritto di recesso o all'accordo risolutorio intercorso tra le parti, “di per sé non è idonea a porre nel nulla il danno, che già esiste ed è originato dall'alterazione dell'assetto di interessi delle parti dello stesso rapporto precedentemente concordato”.

<sup>16</sup> Cass., 10 dicembre 2013, n. 27614, cit.

<sup>17</sup> Cass., sez. un., 11 gennaio 2008, n. 576, in *Giust. civ.*, 2009, 11, I, 2533, che, in maniera lapidaria, afferma “se sussiste solo il fatto lesivo, ma non vi è un danno conseguenza, non vi è obbligazione risarcitoria”.



come un danno in *re ipsa*, dall'altro che esso non debba necessariamente coincidere con l'ammontare dei canoni a scadere e, quindi, una volta provato nell'*an*, vada quantificato.

Se si concorda con questa ricostruzione dell'onere probatorio relativo al danno conseguenza, peraltro consolidata in giurisprudenza<sup>18</sup>, appare evidente che, preliminarmente ad ogni questione in ordine alla quantificazione del danno risarcibile, grava sul locatore fornire la prova del nesso causale tra l'inadempimento ed il danno di cui invoca il ristoro (danno conseguenza). Ciò comporta che il locatore deve provare che a causa dell'inadempimento del conduttore e della successiva risoluzione del contratto, ha subito un danno: è, allora, onere del locatore dimostrare che, nonostante la ricerca di una nuova collocazione del bene, non sia riuscito a ricollocarlo sul mercato o che tale nuova destinazione sia stata trovata, ma ad un prezzo inferiore rispetto a quello previsto nel contratto risolto per inadempimento; in assenza di tale prova, non sussiste, almeno in termini strettamente processuali, alcun danno.

Si precisa, inoltre, che il riparto dell'onere probatorio così come delineato non grava il locatore di una prova c.d. "negativa", essendo oggetto di prova unicamente l'impegno nella ricerca di una nuova collocazione del bene sul mercato (prova positiva) e restando una mera conseguenza la circostanza che da questo impegno non sia derivata una effettiva nuova collocazione dello stesso<sup>19</sup>.

Il riparto dell'onere probatorio proposto dall'orientamento prevalente<sup>20</sup> merita, allora, una rivisitazione: è onere del locatore provare di essersi adoperato sul mercato, non potendo limitarsi ad allegare semplicemente il c.d. danno-conseguenza, dovendo dare prova dello stesso; adempiuto tale onere, è compito del debitore contestare la sussistenza di tale danno, dovendo allegare e provare, anche nei termini di cui all'art. 1227, comma 2, cod. civ., che il locatore/danneggiato avrebbe potuto evitare i danni, di cui chiede il risarcimento, usando l'ordinaria diligenza.

In detto contesto, un ruolo non di poco spessore è ricoperto anche dal giudice che, ai sensi dell'art. 1227, comma 1, cod. civ. può, pure d'ufficio, valutare il reale impegno del locatore ed eventualmente diminuire il *quantum* del risarcimento secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate.

Le conclusioni raggiunte sembrano, inoltre, in linea con il principio di autoresponsabilità e, più in generale, con le regole di buona fede e correttezza espresse dagli articoli 1175 e 1375 cod. civ., di cui l'art. 1227 cod. civ. è pur sempre espressione, nonché del principio di solidarietà sociale espresso dall'art. 2 della Costituzione.

Allo stesso tempo, potrebbe in concreto non assumere rilevanza, ai fini dell'esclusione del danno conse-

---

<sup>18</sup> Cfr., con molta chiarezza, tra le tante, Trib. Imperia, 21 settembre 2021, n. 542, in *Banca dati De Jure*; Trib. Napoli, 31 maggio 2023, n. 5618, in *Banca dati De jure*; Cass., 4 dicembre 2018, n. 31233, in *Dir. & giust.*, 2018, Cass., 5 dicembre 2017, n. 28995, in *Dir. & giust.*, 2017.

<sup>19</sup> Non sembra da condividere, quantomeno relativamente alla fattispecie in questione, il riparto dell'onere probatorio proposto dall'orientamento prevalente (da ultimo, Cass. 5 maggio 2020, n. 8482, cit.) secondo cui è "il debitore/danneggiante a dover fornire la prova che il creditore/danneggiato avrebbe potuto evitare i danni, di cui chiede il risarcimento, usando l'ordinaria diligenza", in tal senso, per la dottrina, da ultimo, anche F. BOSETTI, *op. cit.*, 105. Il riparto dell'onere probatorio, come delineato nel testo, risulta più aderente alle coordinate giurisprudenziali della Suprema Corte: colui che intende far valere il diritto (nel caso di specie, il c.d. danno conseguenza derivante dall'inadempimento e successiva risoluzione del contratto di locazione) è tenuto a dare prova della c.d. causalità costitutiva; nell'evenienza in cui il conduttore-debitore ritenga che tale danno non sia derivato dal suo inadempimento, ma da cause esterne, ascrivibili anche al comportamento negligente del locatore, ha l'onere di contestare la pretesa risarcitoria, dando prova della c.d. causalità estintiva. Uno scenario così delineato è maggiormente conforme, inoltre, al principio di vicinanza della prova, essendo, come più volte ribadito, sicuramente più agevole per il locatore provare il suo impegno nella ricerca di una nuova collocazione del bene; allo stesso modo, il conduttore non è gravato da una prova negativa, ma semplicemente è tenuto a contestare la pretesa risarcitoria, dimostrando che tale danno non è ascrivibile al suo comportamento.

<sup>20</sup> da ultimo, Cass. 5 maggio 2020, n. 8482, cit.



guenza e della sua relativa quantificazione, la circostanza che il locatore abbia, nel frattempo, recuperato il godimento della *res* locata<sup>21</sup>.

5. – Dando per presupposta l’ottemperanza da parte del locatore ai predetti oneri di allegazione e di prova in ordine alla sussistenza del danno conseguenza, l’ordinanza in commento non affronta compiutamente l’ulteriore questione della misura/quantificazione del danno risarcibile.

La prima domanda da porsi è se esso possa dirsi coincidente con i canoni che sarebbero maturati fino alla scadenza, come vorrebbe l’orientamento giurisprudenziale più rigoroso secondo cui andrebbe calcolato “parametrando il mancato guadagno all’interesse positivo alla percezione dei canoni di locazione concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore oppure, in mancanza di questa, fino alla scadenza naturale del contratto”<sup>22</sup>, sia pure con il temperamento rappresentato dalla detrazione “dell’utile ricavato o ricavabile con l’uso della normale diligenza dall’immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura ed il termine convenzionale del rapporto inadempito”<sup>23</sup>.

La risposta deve tenere conto di una serie di elementi che concorrono a determinare l’apprezzamento da parte del giudice del merito di tutte le circostanze del caso concreto.

Ponendosi nella prospettiva del locatore, è innegabile che solo la predetta misura risarcitoria è idonea a compensare il pregiudizio subito all’esito della condotta inadempiente del conduttore, non potendosi, nella fattispecie, assumere che si tratterebbe di guadagni meramente ipotetici<sup>24</sup>.

La circostanza che sia stato il locatore a promuovere la domanda di risoluzione, mentre avrebbe potuto chiedere l’adempimento del contratto, non può certo risolversi in suo danno e, in ogni caso, essa non esclude dal novero dei danni risarcibili anche il mancato guadagno (art. 1453 cod. civ.), se ed in quanto costituisca conseguenza immediata e diretta, ex art. 1223 cod. civ., dell’evento risolutivo. Tale è il mancato “incremento patrimoniale netto che la parte non inadempiente avrebbe conseguito mediante la realizzazione del contratto e che non ha potuto conseguire per l’inadempienza dell’altra parte”<sup>25</sup>.

Nel contempo, l’ulteriore circostanza che il conduttore abbia restituito la *res* locata, poiché rappresenta un fatto di per sé non necessariamente idoneo ad elidere la sussistenza del danno conseguenza, può rappresentare solo un fattore che il giudice può porre, secondo il proprio prudente apprezzamento e tenuto conto delle peculiarità del caso concreto, a base della propria valutazione equitativa.

Di contro, va considerato, ponendosi nella prospettiva del conduttore, che, come osserva la Sezione remittente, sarebbe errato confondere l’azione risarcitoria con l’azione di adempimento: solo grazie all’esperimento di quest’ultima, infatti, il creditore può esigere il mancato pagamento dei canoni convenuti fino alla scadenza del rapporto; in assenza di tale domanda, un risarcimento quantificato sulla base della totalità dei canoni che il conduttore avrebbe dovuto corrispondere in presenza del contratto porterebbe a soluzioni aberranti.

---

<sup>21</sup> La circostanza è invece valorizzata da S. PAGLIANTINI, *La risoluzione dei contratti di durata*, cit., 147, che evidenzia, quanto all’operare dell’art. 1227, comma 2, cod. civ., che “dall’ammontare complessivo dei canoni percipiendi deve detrarsi la somma che il risolvente (...) avrebbe potuto ottenere mediante la stipula di una locazione di copertura nel periodo compreso tra lo scioglimento anticipato del contratto e lo spirare del termine d’efficacia del rapporto”.

<sup>22</sup> Cass. 5 maggio 2020, n. 8482, cit.

<sup>23</sup> Cass., 5 gennaio 2023, n. 194, cit.

<sup>24</sup> Cass., 3 settembre 1994, n. 7647, in *Giust. civ. mass.*, 1994, 1128

<sup>25</sup> Cass., 12 febbraio 2015, n. 2865, cit.





Il conduttore, a seguito della risoluzione del contratto per inadempimento, si troverebbe di fronte alla scelta tra non restituire il bene e pagare i canoni fino alla scadenza del contratto (art. 1591 cod. civ.), oppure restituire il bene e dover, comunque, pagare i canoni fino alla scadenza del contratto, questa volta non a titolo di corrispettivo del godimento (che non ha più) ma di lucro cessante.

In tale contesto, sembra agevole comprendere quale dei due comportamenti potrà in essere il debitore, visti anche i lunghi tempi di esecuzione degli sfratti in generale, ed in particolare se condizionati da bisogni abitativi del conduttore.

Da un'adesione piena all'orientamento più rigoroso, inoltre, derivano conseguenze eccessivamente svantaggiose in capo al conduttore inadempiente: questi, qualora non riuscisse a corrispondere il canone locatizio, ad esempio, per motivi economici sopravvenuti, si troverebbe nella paradossale situazione in cui, in caso di inadempimento, perderebbe sia il bene locato, che magari – in ipotesi di locazione commerciale – era funzionale all'esercizio dell'attività per la quale era stato preso in locazione, sia dovrà continuare a pagare il canone, non a titolo di corrispettivo per il godimento del bene ma come ristoro del danno causato, senza, però, godere del bene stesso e, dunque, perdendo anche la possibilità di esercitare l'attività commerciale che gli avrebbe consentito di reperire le risorse per il pagamento dei canoni locatizi.

Una ricostruzione del genere, oltre a siffatti effetti paradossali, non risulta temperata dalla titolarità del diritto di recesso di fonte legale in capo al conduttore: prescrive l'art. 3, comma 6, l. 431/1998, infatti, che “il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi”, tuttavia, non si può pretendere dal conduttore un comportamento diligente al punto da onerarli di un esercizio (preventivo) del diritto di recesso.

D'altra parte, non si può del tutto non considerare che la scelta di risolvere il contratto deriva dalla volontà del locatore, il quale, liberamente, ha esperito l'azione di risoluzione, ritenendo maggiormente conforme al soddisfacimento del suo interesse la restituzione dell'immobile e lo scioglimento del vincolo. Tale decisione non può risultare neutra sul piano delle conseguenze: il locatore, infatti, se avesse voluto ottenere il pagamento dei canoni fino al termine del contratto, avrebbe dovuto esperire l'azione di adempimento, correndo il rischio che essa si riveli infruttuosa oltre all'aggravio di dover corrispondere (quantomeno per le locazioni commerciali) le tasse anche sui canoni maturati ma non riscossi<sup>26</sup>. Laddove, all'opposto, decida, consapevolmente, di sciogliersi dal vincolo contrattuale, non può, poi, dolersi di non ricevere il pagamento dei canoni.

L'insieme di considerazioni di cui innanzi devono essere oggetto della valutazione giudiziale e consentono di ritenere che il danno da risoluzione anticipata del contratto di locazione, è un danno che non può essere provato nel suo preciso ammontare: esso, dunque, non può dirsi necessariamente coincidente con l'ammontare dei canoni a scadere, nell'ipotesi di mancata ricollocazione locativa della *res*, o nella misura pari alla differenza tra il canone ridotto cui è stato nuovamente locato il bene e quello originario.

Trattandosi, quindi, di un danno che si caratterizza per l'impossibilità di una sua precisa valutazione o che, comunque, implica una particolare difficoltà nella sua determinazione, va valutato equitativamente alla luce del combinato disposto degli artt. 1226 e 2056 cod. civ.

---

<sup>26</sup> Il d.l. n. 34/19, convertito con modificazioni dalla l. n. 58/2019, ha modificato la formulazione dell'art. 26 del DPR n. 917/86 (TUIR). Il decreto, sostanzialmente, consente al locatore, relativamente alle sole locazioni ad uso abitativo, di non dover pagare imposte sui canoni di locazione (non percepiti) fin dal momento in cui procede con l'intimazione di sfratto per morosità o con l'ingiunzione di pagamento, senza più dover attendere, come prevedeva il testo prima della modifica, la conclusione della procedura di sfratto per morosità. Tuttavia, secondo la prevalente interpretazione, il regime di favore di cui innanzi non trova applicazione per le cd. locazioni commerciali.



Anche tale ricostruzione potrebbe presentare qualche criticità: l'apprezzamento di cui all'art. 1226 cod. civ. potrebbe condurre, infatti, a soluzioni incerte, affidate all'apprezzamento del giudice del caso concreto e, quindi, differenti a seconda della maggiore (o minore) "sensibilità" del giudice *a quo*.

È necessario, allora, ancorare tale valutazione equitativa ad un parametro che limiti i margini di discrezionalità dell'interprete.

In tale contesto, tale limite può essere ricercato nella disciplina legale del recesso in materia locatizia: la normativa, richiamata in precedenza, può considerarsi un utile parametro, idoneo quantomeno ad orientare la decisione del giudice sulla quantificazione del danno risarcibile.

Tale assunto merita, però, delle precisazioni: una soluzione di tale portata era, infatti, già stata prospettata dalla Suprema Corte<sup>27</sup> secondo cui "il danno risarcibile al locatore derivante a titolo di lucro cessante è rappresentato dalla mancata percezione di un introito mensile per tutto il tempo presumibilmente necessario per poterlo nuovamente locare, in relazione al quale un obiettivo parametro di riferimento può essere utilmente individuato, salvo prova diversa, nel periodo di preavviso previsto per il recesso del conduttore".

Le critiche rivolte alla menzionata pronuncia risultano in parte condivisibili: si è affermato, infatti, che "la diversità dei presupposti e, in particolare, l'assenza di inadempimento nel caso del recesso, non consente di assimilare le due ipotesi (risarcimento conseguente alla risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore e recesso)"<sup>28</sup>.

L'appunto, sicuramente meritevole di considerazione, va ridimensionato qualora si consideri l'ammontare dei canoni dovuti (in virtù dell'esercizio del diritto di recesso legalmente attribuito al conduttore) non l'unico, bensì uno dei possibili criteri che possono orientare il giudice nella propria decisione, dovendo questi, come ribadito dalla Corte remittente, valutare, comunque, le circostanze del caso concreto, ai fini di una decisione il più possibile aderente alle peculiarità della questione controversa.

**6.** – Il Collegio remittente invoca l'intervento delle Sezioni unite chiedendo che esse dicano se "il maggior danno" cui allude l'art. 1591 cod. civ. possa individuarsi, ai sensi dell'art. 1223 cod. civ., nel mancato guadagno "rappresentato dalla mancata percezione dei canoni di locazione concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore" entro il termine di scadenza dell'originario rapporto locatizio.

Prima di ipotizzare una possibile soluzione alla diatriba giurisprudenziale, rimessa al vaglio delle Sezioni unite, si ritiene dover effettuare una precisazione essenziale al fine della corretta individuazione della fonte dell'obbligazione risarcitoria.

L'ordinanza di remissione tende, infatti, a sovrapporre due norme che, però, svolgono funzioni diverse.

Alla luce delle brevi considerazioni svolte in merito alla causa del contratto di locazione e del rapporto sinallagmatico che connatura tale tipo di negozio, si ritiene che il "maggior danno" al quale si riferisce l'art. 1591 cod. civ. non allude alla lesione dell'interesse positivo derivante dalla risoluzione per inadempimento del contratto di locazione, ma fa riferimento all'inadempimento e/o al corretto adempimento dell'obbligazione restitutoria positivizzata dall'art. 1590 cod. civ. e derivante dal rapporto sinallagmatico menzionato.

Si sottolinea, infatti, che dal contratto di locazione derivano, in capo al conduttore, due obblighi: il primo

<sup>27</sup> Cass., 14 gennaio 2014, n. 530, in *Guida al dir.*, 2014, 15, 81. In proposito A. CELESTE, *op. cit.*, 384, usa l'espressione "criterio limitativo del danno risarcibile".

<sup>28</sup> Cass., 5 maggio 2020, n. 8482, cit. Per la dottrina, cfr., i rilievi critici di F. BOSETTI, *Risoluzione della locazione addebitabile al conduttore e risarcimento del danno*, cit., 104.



attiene al dovere di corrispondere il canone per il godimento dell'immobile; il secondo consiste nella restituzione dell'immobile "nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto" (art. 1590 cod. civ.).

Si ritiene, allora, che l'art. 1591 cod. civ. si riferisce solo alle conseguenze derivanti dall'inadempimento di tale obbligo restitutorio: il primo periodo riguarda l'evenienza in cui tale dovere restitutorio non venga adempiuto; il secondo attiene ad una restituzione cd. viziata del bene oggetto di locazione.

Il "maggior danno" cui si riferisce tale disposizione non riguarda il pregiudizio dell'interesse contrattuale positivo lesa dalla mancata esecuzione del contratto fino alla scadenza naturale, ma si riferisce alle conseguenze derivanti dall'inadempimento dell'obbligo restitutorio derivante dal contratto.

A riprova di tale lettura della norma è anche la collocazione delle due prescrizioni che si trovano in rapporto di stretta consequenzialità, come se il legislatore abbia inteso prescrivere l'obbligo (1590 cod. civ.) e le conseguenze derivanti dall'inadempimento dello stesso (1591 cod. civ.).

La questione rimessa alla Suprema Corte, nella sua composizione più autorevole, non attiene all'inadempimento dell'obbligo di restituzione, ma alla lesione dell'interesse contrattuale positivo, che trova la sua fonte normativa nell'art. 1223 cod. civ. I piani risultano distinti: il locatore può domandare il risarcimento del danno sulla base sia dell'art. 1591 cod. civ., qualora risulti inadempito o inesattamente adempiuto l'obbligo di restituzione come delineato dall'art. 1590 cod. civ., sia il ristoro della lesione dell'interesse contrattuale positivo derivante dall'inadempimento e dalla successiva risoluzione del contratto di locazione, a causa del comportamento illecito del conduttore.

Con riferimento a tale ultima posta risarcitoria, la quantificazione del danno conseguenza da risoluzione anticipata del contratto di locazione, in assenza di parametri certi, dovendo rispondere ai criteri generali di ragionevolezza e proporzionalità, e dell'equo contemperamento degli interessi in gioco, non deve essere determinata aprioristicamente né sulla base dei canoni da corrispondere fino alla scadenza naturale del contratto risolto, né sulla base dei canoni dovuti in caso di esercizio del diritto del recesso da parte del conduttore.

Tale ultimo criterio può rappresentare unicamente quello più prossimo ad una equa commisurazione del danno da risarcire, ma non può essere sostitutivo rispetto alla più ampia valutazione equitativa di cui agli artt. 1226 cod. civ. e 2056 cod. civ. Valutazione equitativa ove il potere liquidatorio del giudice deve tener conto di ogni altro elemento di fatto utile alla quantificazione del danno<sup>29</sup>, e, pur tuttavia, deve porre, il più possibile, il locatore nella stessa situazione in cui si sarebbe trovato nell'ipotesi in cui il rapporto contrattuale avesse avuto naturale conclusione, evitando, nel contempo, che al locatore danneggiato venga attribuito un arricchimento ingiustificato.

---

<sup>29</sup> Da ultimo, in ordine alla modalità di esercizio dei poteri del giudice nella liquidazione equitativa del danno, cfr., Cass., 7 marzo 2024, n. 6116, in *Il caso.it*.