

## **Sfratto per morosità – Risoluzione prematura del contratto di locazione per violazione dell'obbligo di rinnovo – Cass. 5 gennaio 2023 n. 194**

Mancato utilizzo dell'immobile per l'uso dichiarato nel recesso – Sanzioni – Condizioni di legittimità del trattenimento del deposito cauzionale da parte del locatore - Intimazione di sfratto per morosità con ulteriore richiesta di risarcimento danni da parte del locatore – Pronunce parzialmente diverse dei giudici di merito - Nuovi principi della Suprema Corte – Cass. 5 gennaio 2023 n. 194 sui punti controversi – a cura del dott. Riccardo Redivo già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma

**Fatto** Il locatore di un immobile intimava al conduttore sfratto per morosità dello stesso dall'immobile affittato dietro un canone di € 700,00 mensili, chiedendone la condanna al rilascio del bene locato ed al risarcimento del danno da lucro cessante (per mancato pagamento dei canoni dovuti fino alla scadenza del rapporto contrattuale), mentre l'intimato chiedeva il rigetto delle domande del ricorrente, proponendo, altresì, domanda riconvenzionale per la restituzione del deposito versato.

Il tribunale adito dichiarava risolto il contratto locatizio per grave inadempimento del conduttore che veniva condannato a pagare i canoni locatizi dovuti, mentre veniva respinta la domanda di risarcimento da lucro cessante del locatore.

La Corte d'appello accoglieva il gravame solo parzialmente, confermando il diritto del conduttore alla restituzione del deposito cauzionale con gli interessi di legge (pur in misura minore di quanto richiesto dai locatori e stabilito dal tribunale) e confermando il diritto di parte locatrice al risarcimento danni da lucro cessante, ma escludendo che l'entità del danno potesse rapportarsi all'intero importo dei canoni sino alla scadenza della locazione, dovendo, invece, riguardare solo il periodo minimo semestrale di recesso di cui all'art. 27 comma 8 della legge n. 392/1978.

Avverso la decisione della Corte territoriale ha proposto ricorso per cassazione il locatore in base a due motivi. Con il primo si lamenta che nella domanda proposta dal conduttore, per paralizzare la domanda restitutoria del deposito avanzata dal locatore è necessario che questi proponga un'espressa riconvenzionale di risarcimento danni (come accaduto nei giudizi di merito), mentre, con il secondo si è lamentato che il giudice d'appello ha erroneamente circoscritto l'entità del risarcimento del danno da lucro cessante, dovendo riferirsi, invece all'intero e non, in misura parziale, fino alla fine del rapporto locativo.

**Decisione.** La Corte ha accolto entrambi i motivi, rinviando la causa allo stesso giudice del rinvio, in diversa composizione, perché decida la causa sulla base dei seguenti due principi:

**A)** *“ Nel caso di risoluzione della 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 ”*

**Sfratto per morosità – Risoluzione prematura del contratto di locazione per violazione dell'obbligo di rinnovo – – Cass. 5 gennaio 2023 n. 194**

**B)** *“Al termine del contratto di locazione, il locatore può sottrarsi all’obbligo di restituzione del deposito cauzionale a condizione che proponga domanda giudiziale per l’attribuzione dello stesso, in tutto o in parte, a copertura di importi rimasti impagati ovvero di specifici danni subiti, di qualunque natura (e non solo di quelli strettamente afferenti alla **res locata**)”.*