

Locazione - Risarcimento danni - Risoluzione anticipata del contratto per inadempimento del conduttore - Corte di Cassazione, Sentenza N. 4892, del 25/02/2025

Danno da mancato guadagno del locatore - Restituzione del bene locato prima della scadenza - Irrilevanza - Risarcibilità del pregiudizio - Oneri probatori del locatore - Contenuto - Applicabilità dell'art. 1591 c.c. - Esclusione. Le Sezioni Unite Civili – in relazione alla questione ritenuta di massima di particolare importanza, già oggetto di contrasto, dalla Sezione Terza civile con l'ordinanza interlocutoria n. 31276 del 9 novembre 2023 – hanno pronunciato il seguente principio:

«Il 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.».