

Il danno da ritardato rilascio del bene si valuta anche per presunzione

Locazioni

Nella quantificazione anche le condizioni dell'immobile e l'ubicazione

Cesare Rosselli

La mancata tempestiva restituzione di un immobile locato è purtroppo assai frequente. L'articolo 1591 del Codice civile prevede che il conduttore in mora nella restituzione del bene sia tenuto a versare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, ma fa salva la possibilità per il locatore di richiedere il maggior danno. La prima parte della norma assicura una liquidazione automatica del danno, incentrata sulla presunzione secondo la quale esso deve essere almeno pari al canone precedentemente pagato. La presunzione è considerata assoluta, non suscettibile di prova contraria (Cassazione 18946/2019 e più risalente Cassazione 6368/1995).

Il dibattito si è però sviluppato sulla natura del maggior danno e sulla conseguente necessità di prova. Chiarito da tempo che il maggior danno deve essere provato nella sua esistenza e nel suo ammontare, in giurisprudenza si sono prospettati due orientamenti. Secondo un primo indirizzo, il danno dovrebbe considerarsi connaturato (in re ipsa) ed il suo ammontare potrebbe essere provato come dan-

no figurativo: ne consegue che una specifica prova dell'esistenza del danno non sarebbe necessaria e che il suo ammontare potrebbe essere provato con riferimento al canone di mercato normalmente retraibile per quell'immobile (Cassazione, sezione III 16670/2016).

Un altro orientamento invece considera che oggetto del risarcimento è il danno-conseguenza dal che segue la necessità di provarne esistenza ed ammontare. Il rigore di questa interpretazione è stato parzialmente superato ammettendo la possibilità di prova per presunzioni e escludendo la necessità di specifiche offerte di locazione da parte di terzi, anche sulla base della considerazione che spesso sarebbe assai difficile documentare un'offerta in una situazione in cui l'immobile continua ad essere occupato dal precedente conduttore.

Ai fini della quantificazione, la Cassazione con la sentenza 18370/2023 ha fissato alcuni principi importanti. Nel ribadire che il danno può essere provato per presunzioni e quantificato anche in forza di una proposta dello stesso conduttore di un nuovo canone per la stipula di un nuovo contratto, si precisa inoltre che nella valutazione vanno tenute in conto le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione e l'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsene il godimento, compreso lo stesso conduttore ritardatario nella consegna del bene.

a cura di Assoedilizia