

Il contratto di locazione tra manutenzione e risoluzione: principi e novità giurisprudenziali



di Gianluca Tarantino

Magistrato, Tribunale di Bari

It

La prima parte del contributo si propone di analizzare, senza pretese di esaustività, il ruolo assunto dal principio di buona fede in executivis, in particolare al fine di consentire la conservazione e la prosecuzione dei rapporti locatizi. Sebbene esistano numerosi addentellati normativi che consentano al conduttore di richiedere la riduzione del canone pattuito in contratto alla luce di eventi sopravvenuti e indipendenti dalla sua volontà, rimangono incerti i confini del potere di intervento del giudice civile, che deve pur sempre fondare la propria statuizione su criteri oggettivi e avere riguardo alle condizioni previste in contratto. La seconda parte, seguendo il filo rosso della buona fede nell'esecuzione del contratto, si concentra sull'esame della recentissima pronuncia a Sezioni unite della Corte di cassazione (sentenza n. 4892/2025) che, per l'ipotesi di risarcimento del danno causato dall'inadempimento del conduttore, che abbia omesso di versare i canoni pattuiti determinando, così, la risoluzione del contratto, rifiuta qualsiasi automatismo risarcitorio, con la conseguenza che sarà onere del locatore dimostrare, secondo i crismi dell'art. 1223 c.c., il danno concretamente patito.



Contratto di locazione, buona fede, rinegoziazione, inadempimento, risarcimento del danno.

Eng

The first part of this contribution aims to analyze, without claiming exhaustiveness, the role of the principle of good faith in executivis, particularly in relation to the preservation and continuation of lease agreements. Although there are various legal provisions allowing the tenant to request a reduction in the agreed rent due to unforeseen circumstances beyond their control, the boundaries of the civil judge's intervention remain unclear. The judge must base his decision on objective criteria and take into account the terms stipulated in the contract. The second part, following the thread of good faith in contract execution, focuses on the examination of the recent ruling by the Italian Court of Cassation (Full Court decision no. 4892/2025), which, in the

case of damages resulting from the tenant's breach of contract by failing to pay the agreed rent, thus leading to the termination of the lease, rejects any automatic compensatory mechanism. Consequently, it will be the burden of the lessor to prove, in accordance with article 1223 of the Civil Code, the actual damage suffered.



Lease agreement, good faith, renegotiation, breach of contract, damages.

Sommario

1. La bussola della buona fede: autonomia privata e ruolo del giudice - 2. Inadempimento del conduttore e risarcimento del danno: riflessioni a caldo su Sezioni unite n. 4892/2025.

1. La bussola della buona fede: autonomia privata e ruolo del giudice

Nelle celeberrime "dottrine generali del diritto civile", Francesco Santoro Passarelli definì il negozio giuridico come *"l'atto di una volontà autorizzata dall'ordinamento a perseguire un suo scopo", "che l'ordinamento reputa meritevole di tutela": "la volontà privata diventa giuridicamente rilevante, può aver forza di legge (art. 1372 pr.), in tal senso e rispetto al soggetto da cui promana, non per se stessa e come fine a se stessa, ma in quanto sia socialmente importante, e cioè tenda a realizzare un interesse che l'ordinamento consideri meritevole di tutela"*¹.

Come noto, il contratto ha *"forza di legge tra le parti"*, che, con la sottoscrizione, si vincolano a rispettare tutte le previsioni in esso contenute: *"il vincolo contrattuale è, propriamente, la soggezione delle parti agli effetti del loro contratto"*².

Nessun principio è, però, assoluto.

Proprio la pandemia da Covid-19, che ci siamo lasciati da qualche anno alle spalle, sembra aver suggerito l'opportunità di *"affievolire"* la portata del principio *pacta sunt servanda* e di contemperarlo con il principio, per certi versi opposto, del *rebus sic stantibus*³, qualora per effetto di accadimenti e mutamenti successivi alla stipulazione del contratto o ignoti al momento di questa o, ancora, estranei alla sfera di controllo delle parti, l'equilibrio del rapporto si mostri sostanzialmente snaturato⁴.

L'esperienza pandemica, nella sua eccezionalità, ha fatto venire prepotentemente *"a galla"* problematiche già presenti e avvertite nella prassi applicativa, lasciando in eredità ai giuristi del continente, per decenni legati a un approccio rigidamente gius-positivista e *"legalistico"*, il compito di rinnovare -in maniera stabile e non soltanto in un'ottica emergenziale- la lettura e l'applicazione di clausole e principi di ordine generale.

Ma andiamo con ordine.

Il contratto obbliga le parti non solo a quanto è nel medesimo espresso ma anche a tutte le conseguenze che ne derivano secondo la legge o, in mancanza, secondo gli usi e l'equità nonché - *last but not least* - secondo la buona fede.

La buona fede è una clausola generale⁵, che funge da principio di chiusura del sistema ed è espressione della regola di reciprocità: ciascun contraente ha il dovere di soddisfare non solo il proprio interesse ma anche l'interesse della controparte.

Essa discende direttamente dal principio di solidarietà (la cui intrinseca giuridicità è innegabile⁶), che l'art. 2 della Costituzione sancisce e che, appunto, il dovere di buona fede concorre a declinare a livello normativo e contrattuale.

Come ha più volte rammentato uno dei più autorevoli giuristi del secondo Novecento e degli inizi del nuovo secolo, Stefano Rodotà, *"il principio di solidarietà, per il modo in cui compare nella Costituzione italiana, viene specificato come un insieme di doveri, e questi sono declinati con riferimento alla politica, all'economia, alla socialità. Non una nozione chiusa, dunque. [...] la solidarietà appartiene a quei principi o a quelle clausole generali, flessibili, che la tecnica giuridica ha apprestato perché il sistema giuridico possa disporre di finestre aperte sulla società, per tenerne il passo, senza che sia necessario un ininterrotto, faticoso, quasi sempre tardivo aggiornamento attraverso nuove norme"*⁷.

La buona fede, quindi, in quanto declinazione del principio di solidarietà, può senz'altro assolvere a una funzione -tra le altre, anche- integrativa⁸ e cogente, obbligando le parti a prestazioni ulteriori rispetto a quelle espressamente previste in contratto.

In realtà, la buona fede è già da tempo ritenuta una "fonte primaria" di integrazione del contratto, destinata a prevalere anche sulle determinazioni contrattuali, non, si badi, in un'ottica di opposizione alla volontà delle parti (che, passando del tutto in secondo piano, verrebbe postergata e subordinata a elementi che nulla hanno a che fare con essa) ma proprio al fine di *"salvaguardare ed eventualmente recuperare il rapporto economico sottostante, nel rispetto della pianificazione economica convenzionale"*⁹.

Gli articoli 1175 e 1375 c.c. attribuiscono rilievo a livello normativo ai principi di buona fede e correttezza, rendendoli parte del tessuto connettivo dell'ordinamento giuridico, quale espressione di un più ampio principio di solidarietà sociale fondato sull'art. 2 della Costituzione.

Le suddette norme fondano un vero e proprio obbligo di cooperazione di una parte nei confronti dell'altra, oltre a rappresentare uno strumento per il giudice atto a controllare, anche in senso modificativo o integrativo, lo statuto negoziale al fine di garantire il giusto contemperamento dei contrapposti interessi (Cass. civ., n. 3775/1994, Cass. civ., n. 20106/2009).

Sulla scorta di tali insegnamenti, anche la giurisprudenza di merito ha affermato che nei contratti di durata le pattuizioni hanno certamente valenza obbligatoria ma secondo la clausola *"rebus sic stantibus"*, cosicché, a fronte di eventi straordinari, sussiste un obbligo per le parti di cooperare secondo correttezza e buona fede al fine di riequilibrare il sinallagma contrattuale in un'ottica che riconduca le prestazioni entro i limiti della normale e prevedibile alea e che, in mancanza di un adeguamento spontaneo, deve ammettersi l'intervento sostitutivo del giudice (cfr. Trib. Bari, 28 maggio 2025; Trib. Firenze, 27 gennaio 2021; Trib. Bari, 14 giugno 2011).

Infatti, l'art. 1374 c.c. *"ci dice che il contratto scatena tutte le conseguenze che gli si fanno in base all'idea di equità. Gli artt. 1467 e 1468 fanno governo di questa stessa idea di equità"*¹⁰ programmando procedimenti mediante i quali il contraente troppo onerato potrà sollevarsi da certi effetti iniqui del negozio: *nulla ci obbliga a ritenere che l'art. 1374 non possa generare rimedi equitativi ulteriori, rispetto alla risoluzione e alla riduzione"*¹¹.

D'altronde, appare ragionevole che tutte le volte in cui una sopravvenienza determini un sensibile mutamento dei presupposti, delle condizioni, delle esigenze e delle opportunità -dal punto di vista giuridico ed economico- alla base della pattuizione negoziale, la parte danneggiata (che ora ritiene svantaggioso un contratto che, all'epoca in cui lo ha stipulato, verosimilmente non lo era) abbia la possibilità, in costanza di esecuzione, di rinegoziare il contenuto delle prestazioni (e, a monte, di rivendicare il diritto a rinegoziare); il che vale, *a fortiori*, nei contratti di durata, qual è la locazione.

Non è affatto detto, cioè, che lo scioglimento del vincolo (che parrebbe essere l'opzione maggiormente rispondente allo spirito del codice di sfavore verso i vincoli particolarmente lunghi o, ancor più, perpetui¹²) sia, in concreto, la strada più confacente agli interessi delle parti.

Anzi.

Come efficacemente stigmatizzato da autorevole dottrina, *“la risoluzione uccide il rapporto contrattuale. La rinegoziazione dovrebbe servire a curarlo”*¹³.

Curare significa, di fatto, apportare tutte le modifiche necessarie e sufficienti a far sì che le parti -alla luce di eventi imprevedibili e sopravvenuti- rivedano, adeguandolo, l'assetto negoziale, in precedenza determinato, in senso più favorevole e maggiormente rispondente agli interessi di entrambe.

Senza dubbio, il percorso interpretativo che consente di giungere ad affermare la sussistenza di un vero e proprio obbligo di rinegoziazione (chiaramente, anche qualora le parti non lo abbiano espressamente previsto in contratto) è reso più agevole e meno impervio proprio dalla presenza nell'ordito normativo del Codice civile di tutte le citate disposizioni, in primo luogo gli artt. 1175, 1366, 1374 e 1375.

Conseguentemente, *“se le due parti sono disponibili, s’incontrano e concludono. Se una delle due si nega [o, verrebbe da aggiungere, se non si riesce a raggiungere un accordo, ndr], il giudice decide”*¹⁴.

E saranno proprio i succitati parametri – che rientrano nello strumentario del giurista – oltre all'imprescindibile valutazione delle circostanze del caso concreto, degli usi, della natura dell'affare e delle specifiche pattuizioni contrattuali a garantire che l'attività giudiziale non sia arbitraria, puramente e semplicemente creativa, meramente discrezionale e soggettiva.

Chiaramente, nei casi in cui la prestazione divenga completamente irrealizzabile o non fruibile per il creditore a causa di eventi esterni sopravvenuti, non v'è altra strada rispetto alla risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta ai sensi degli artt. 1256 e 1463 c.c.

Allorché, invece, la prestazione sia divenuta solo parzialmente impossibile (ad esempio perché il bene locato è stato colpito da sopravvenuta inutilizzabilità relativa e/o temporanea a causa dell'adozione di misure contenitive quali quelle adottate in tempi di pandemia), già il legislatore ha apprestato più d'un rimedio nel senso della conservazione del rapporto, indipendentemente dalla volontà dei contraenti: – l'art. 1464 c.c. ai sensi del quale, nei contratti a prestazioni corrispettive, ove la prestazione sia divenuta parzialmente impossibile, la controparte *“ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da lui dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale”*; - l'art. 1584, comma 1, c.c., che attribuisce al conduttore il diritto *“a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse ed all'entità del mancato godimento”* (sul punto, v. anche Cass. civ., sez. III, 27/02/2004, n. 3991); – gli artt. 1578 e 1581 c.c., che riconoscono analogo diritto al conduttore in caso di vizi, originari o sopravvenuti, imputabili al locatore, *“che diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito”* del bene locato; – l'art. 2, comma 3, L. n. 431/1998, che prevede la possibilità di ridurre il canone di locazione qualora *“l'immobile locato non è utilizzabile, anche parzialmente, per cause non imputabili al conduttore”*.

Del resto, il principio di buona fede *in executivis* impone a ciascuna parte del rapporto obbligatorio il dovere di agire anche nella fase di esecuzione del contratto in modo da preservare gli interessi dell'altra a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge nei limiti dell'interesse proprio o, comunque, nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico e sempre che non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse.

Primaria è, quindi, l'esigenza di tutelare l'interesse alla conservazione del rapporto locatizio.

Pertanto, posto che, in materia locatizia, si rinvencono diversi appigli normativi atti a

fondare il diritto del conduttore a rinegoziare i termini contrattuali e, nello specifico, in presenza dei requisiti di legge, a ottenere la riduzione del canone in precedenza pattuito, persiste l'interrogativo in ordine all'estensione dei poteri d'intervento sul regolamento negoziale e di adeguamento dello stesso spettanti al giudice civile, il quale dovrà inevitabilmente rifarsi a criteri oggettivamente desumibili dal contratto da mantenere.

Tuttavia, da ultimo, la Corte di cassazione, con la pronuncia n. 16113/2025, sembra aver imboccato una strada differente rispetto al percorso interpretativo e giurisprudenziale finora tracciato, allorché – ritenendo non pertinente il richiamo al principio di buona fede e ai criteri di integrazione del contratto – ha affermato il seguente principio di diritto: *"In tema di contratti ad esecuzione continuata, periodica o differita, l'art. 91, comma 1, del d.l. 17 marzo 2020, n.18 (c.d. decreto "Cura Italia"), assume rilievo ai fini del giudizio di imputabilità dell'inadempimento nelle fattispecie di responsabilità contrattuale, attribuendo all'impedimento derivante dal rispetto delle misure anti-Covid la natura di impedimento non prevedibile né superabile con la diligenza richiesta al debitore e quindi di causa non imputabile della inesecuzione della prestazione da parte sua, liberandolo dall'obbligo di risarcimento del danno ed escludendo la legittimazione della controparte all'azione di risoluzione per inadempimento; dalla norma in questione, invece, non può farsi derivare l'esistenza di un diritto potestativo giudiziale di ottenere la riduzione della prestazione dovuta in esecuzione di un rapporto contrattuale a prestazioni corrispettive e ad esecuzione continuata o periodica per effetto dell'incidenza su tale rapporto delle suddette misure restrittive anti-pandemiche, atteso che, stante il principio di tipicità dei rimedi giudiziali potestativi diretti a suscitare sentenze di carattere costitutivo (art. 2908 cod. civ.), un potere conservativo di riduzione ad equità della prestazione va riconosciuto alla parte eccessivamente onerata soltanto nell'ipotesi di contratto a titolo gratuito (art. 1468 cod. civ.), mentre, al di fuori di tale ipotesi, essa parte resta legittimata all'azione di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta, spettando in tal caso alla controparte che intenda evitare lo scioglimento del rapporto contrattuale un diritto potestativo di rettifica (da esercitarsi mediante negozio giuridico unilaterale e recettizio), analogo a quello previsto in tema di contratto annullabile per errore (art.1432 cod. civ.) e di contratto rescindibile (art. 1450 cod. civ.) e fondato sul principio di conservazione del contratto, avente ad oggetto la riduzione ad equità non della singola prestazione, ma più in generale, del contenuto del contratto (art. 1467, terzo comma, cod. civ.) al fine di ripristinarne l'originario equilibrio".*

A ben vedere, la sentenza testé citata non ha escluso *expressis verbis* la sussistenza di un obbligo di rinegoziazione in capo alle parti del contratto ma ha negato l'esistenza di un diritto potestativo (facendo ricorso a questa specifica situazione giuridica soggettiva), nel senso che non è, di conseguenza, configurabile il potere di uno dei contraenti di operare il mutamento della situazione giuridica dell'altro, che, quindi, non può venire a trovarsi in una posizione di soggezione.

Sicuramente il dibattito sul tema è destinato a non esaurirsi qui, a riprova della assoluta attualità delle questioni affrontate; in particolare, è assai probabile che nella prassi applicativa continuerà a porsi l'interrogativo concernente gli strumenti di tutela fruibili dalla parte che, non avendo interesse alla risoluzione del contratto, preferisca perseguire l'obiettivo della conservazione dello stesso, atteso che, ai sensi dell'art. 1467, comma 3, c.c., solo il contraente contro cui è domandata la risoluzione può (peraltro, non deve) evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.

2. Inadempimento del conduttore e risarcimento del danno: riflessioni a caldo su Sezioni Unite n. 4892/2025

La giurisprudenza di legittimità si era interrogata (e divisa) sulle conseguenze della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore.

In particolare, si erano delineati – in seno alla Terza sezione Civile – due orientamenti.

Secondo un primo orientamento, 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 la anticipata cessazione del rapporto, da individuare nella mancata percezione dei canoni concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore, e il cui ammontare è riservato alla valutazione del giudice di merito sulla base di tutte le circostanze del caso concreto.

Ciò in quanto l'interesse del locatore sotteso al contratto di locazione (e che il contratto, quindi, deve tutelare) è quello al godimento indiretto del bene, ossia a percepire il corrispettivo dell'altrui godimento.

Sicché, qualora il conduttore si renda inadempiente, il programma negoziale finalizzato al godimento indiretto non può essere realizzato¹⁵.

Invero, questo indirizzo, evolutosi nel tempo, è giunto ad affermare che il danno risarcibile non corrisponde *sic et simpliciter* alla mancata percezione dei canoni di locazione concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore, essendo necessario l'apprezzamento da parte del giudice del merito di tutte le circostanze del caso concreto.

Ebbene, tale esito evolutivo – come riconosciuto dalle stesse Sezioni unite – è coerente con la distinzione fra danno evento e danno conseguenza.

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 c.c.¹⁶, che prevede la risarcibilità di tutti i danni che sono conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento.

Donde l'onere per il locatore di provare il nesso di causalità giuridica fra l'evento di danno e le conseguenze pregiudizievoli. È parte di tale onere probatorio del locatore l'essersi attivato per rendere conoscibile con i mezzi ordinari la disponibilità dell'immobile per una nuova locazione.

Infatti, il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza.

Chiaramente, non viene in gioco alcun concorso di colpa del danneggiato, in quanto -in questo caso- il danno ha pur sempre causa esclusiva nell'inadempimento del conduttore.

Il creditore/danneggiato ha soltanto il dovere di attivarsi per limitare gli effetti dannosi prodotti dal danneggiante.

In questo quadro, semmai, potrebbe essere interessante capire, in concreto, quanto il conduttore possa opporre ai sensi dell'art. 1227, comma 2, c.c.¹⁷.

Secondo altro orientamento, 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”.

Stante il carattere corrispettivo del canone rispetto alla privazione del godimento, non si ravviserebbe, in tale mancata percezione, una diminuzione del patrimonio del creditore-locatore rispetto alla situazione nella quale egli si sarebbe trovato in assenza dell’inadempimento del conduttore.

Al contrario, sempre secondo questo orientamento, può configurarsi un danno correlato alla mancata percezione del canone dopo il rilascio 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’obbligazione di rilascio nei sensi dell’art. 1590 c.c.

Dunque, la mancata percezione del canone fino alla scadenza naturale del contratto a causa dell’inadempimento del conduttore non configura un danno-conseguenza risarcibile, atteso che, quando il contratto si risolve, il locatore torna nella disponibilità del bene.

In altri termini, ritornato il bene nella disponibilità del locatore, non vi sarebbe più alcun danno per quest’ultimo, proprio perché – se è vero che non viene corrisposto il canone – è altresì vero che il godimento dell’immobile torna a essere “diretto”.

Il Supremo Consesso ha condivisibilmente aderito al primo degli orientamenti illustrati.

In tal modo, ha voluto, da un lato, escludere che la restituzione dell’immobile locato prima della naturale scadenza del contratto valga di per sé a precludere il diritto del locatore a rivendicare, a titolo risarcitorio, il pagamento dei canoni destinati a scadere successivamente alla restituzione (fino alla prevista scadenza del contratto o all’eventuale nuova locazione dell’immobile) e, dall’altro, negare che il danno risarcibile in favore del locatore debba ricomprendere, con carattere di automaticità, tutti i canoni non percepiti fino alla scadenza del contratto originariamente stabilita dalle parti o, in alternativa, al reperimento di un nuovo conduttore.

È stata, in sostanza, negata la validità “degli estremi opposti”.

Le Sezioni unite, in particolare, non hanno condiviso l’assunto (sostenuto dall’orientamento minoritario) secondo cui la causa del contratto di locazione riposerebbe sulla preliminare “rinuncia al godimento diretto” da parte del locatore, in quanto essa esprime una prospettiva del tutto marginale della realtà contrattuale della locazione.

Tuttavia, così facendo, si finisce per leggere in termini estremamente riduttivi e, in parte, errati, la causa e la funzione del contratto di locazione, con il quale – stando alla definizione che ne offre l’art. 1571 c.c. – una parte si obbliga a far godere all’altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

Ma tale lettura non può essere condivisa poiché, come anticipato, il contratto di locazione non è preordinato al “godimento indiretto del bene”, fondandosi, invece, sul nesso inscindibile di reciprocità e interdipendenza sussistente tra le rispettive prestazioni a carico delle parti.

Conseguentemente, la restituzione anticipata dell’immobile da parte del conduttore inadempiente non ripristina, di fatto, il preesistente equilibrio delle sfere giuridico-patrimoniali delle parti (se non quello “prenegoziale”, ormai superato dalla conclusione del contratto); per converso, non fa che attestare il fallimento (per responsabilità del conduttore) del programma contrattuale alla cui realizzazione le parti si erano positivamente vincolate e, quindi, la sopravvenuta impossibilità (sempre per fatto del con-

duttore) di pervenire alla realizzazione del piano degli effetti economici e giuridici che i contraenti avevano originariamente prefigurato.

D'altronde, se le parti, con la stipulazione di un contratto, si proponessero soltanto di *"ricomporre, come conseguenza della realizzazione della causa contrattuale, il medesimo equilibrio economico originario astrattamente considerato"*, sarebbe ben poca cosa, ossia il contratto avrebbe una funzione alquanto ridotta, che rasenterebbe l'inutilità.

Al contrario, i paciscenti – addivenendo alla sottoscrizione di un contratto – vogliono, essenzialmente, accrescere e migliorare la propria sfera giuridico-patrimoniale.

In proposito, nella motivazione della pronuncia in commento, si fa – decisamente – notare che il significato del rapporto obbligatorio non si esaurisce nell'astratto apprezzamento economico dell'esecuzione della prestazione del debitore ma si estende alla considerazione dell'interesse (anche non patrimoniale, ex art. 1174 c.c.) del creditore e alla sua soddisfazione.

Il rapporto obbligatorio deve essere finalizzato alla realizzazione dell'interesse del creditore ad acquisire al suo patrimonio un determinato bene, un'utilità prodotta da altro soggetto, un vantaggio specifico *et similia*: *"il rapporto obbligatorio può essere esaminato sia dal punto di vista della pretesa del creditore, sia dal punto di vista del dovere di prestare dell'obbligato. Entrambi, però, sono ordinati all'adempimento, che consiste nell'esatta esecuzione della prestazione da parte del debitore e che produce l'estinzione dell'obbligazione in virtù della soddisfazione dell'interesse creditorio e della liberazione del debitore dal vincolo"*¹⁸.

E tanto vale a maggior ragione per il contratto, strumento volto al soddisfacimento di interessi, innanzitutto, economici.

Quindi, rileggendo la fattispecie in esame alla luce delle illustrate coordinate ermeneutiche, ben si comprende come la frustrazione cagionata dall'inadempimento del conduttore non possa di certo essere eliminata mediante la sola ricollocazione del locatore nella medesima condizione economico-patrimoniale antecedente alla conclusione del contratto.

Diversamente opinando, si finirebbe per neutralizzare la rilevanza dell'inadempimento del conduttore.

Anche se le considerazioni finora operate basterebbero a convincere dell'erroneità dell'anzidetta tesi, le Sezioni unite hanno fatto ricorso a un ulteriore argomento, di primario rilievo, fondato su considerazioni di ordine generale.

Infatti, se si ritenesse che l'anticipata restituzione dell'immobile da parte del conduttore faccia venir meno il pregiudizio, si perverrebbe alla definitiva cancellazione dell'interesse positivo quale componente costitutiva del danno contrattuale regolato dall'art. 1223 c.c. (ai sensi del quale *"Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta"*), finendo col determinare la sostanziale assimilazione del danno da inadempimento al danno precontrattuale, per tradizione circoscritto al solo interesse negativo.

Il discorso appare estremamente semplice e lineare: il danno emergente e il lucro cessante sono, per dirla con Bianca, *"i due fondamentali aspetti"* del danno risarcibile.

La giurisprudenza della Corte di cassazione ha già ripetutamente rilevato¹⁹ che, nei contratti a prestazioni corrispettive, alla risoluzione per inadempimento (che è uno dei rimedi specifici posti a tutela della parte nei contratti a prestazioni corrispettive²⁰) si affianca sempre il diritto, per il contraente fedele, al risarcimento del danno, cioè un rimedio generale a tutela del credito, che, dunque, protegge qualsiasi posizione creditoria, a prescindere dalla fonte.

Il risarcimento non è limitato all'interesse negativo (*id quod interest contractum non fuisse*) ma è esteso all'interesse positivo (*quantum lucrari potuit*), atteso, per un verso, che l'azione di risoluzione è alternativa all'azione di adempimento (per sua natura finalizzata al conseguimento dell'interesse positivo) e considerato, per altro verso, che, diversamente opinando, la responsabilità (contrattuale) per inadempimento coinciderebbe *quoad effectum* con la responsabilità precontrattuale, venendosi a trattare in modo uguale situazioni diverse.

Ecco perché il locatore, il quale 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, da individuare nella mancata percezione dei canoni concordati fino alla scadenza del contratto o al reperimento di un nuovo conduttore; in tal caso, l'ammontare del danno risarcibile costituirà valutazione del giudice di merito, che terrà conto di tutte le circostanze del caso concreto (Cass., Sez. 3, n. 8482 del 5/5/2020), prime fra tutte l'utile che il locatore avrà ricavato (o che avrebbe potuto comunque ricavare con l'uso della normale diligenza) dall'immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura e il termine convenzionale del rapporto inadempito (Cass., Sez. 6 - 3, n. 194 del 5/1/2023).

Rimane, a questo punto, l'interrogativo, forse, più importante: come determinare (*rectius*: quantificare) il danno risarcibile?

Per sgombrare il campo da dubbi, le Sezioni unite hanno fin da subito messo in chiaro il rifiuto di "ogni prospettabile automatismo".

Nel rispondere a tale domanda, la – Suprema Corte rimarcata la necessità di non confondere l'azione risarcitoria con l'azione di adempimento²¹ (solo grazie alla quale il locatore può esigere il mancato pagamento dei canoni convenuti fino alla scadenza del rapporto) – ha fatto ritorno su alcune tematiche già affrontate, sempre a Sezioni unite, nel 2022, in tema di occupazione *sine titulo*.

L'iter logico-giuridico seguito dalla Corte può essere ricostruito nei seguenti termini.

L'operazione di liquidazione del danno si fonda necessariamente sulla preliminare distinzione fra danno-evento (nel nostro caso, la mancata percezione dei canoni di locazione concordati fino alla scadenza del contratto o al reperimento di un nuovo conduttore) e danno-conseguenza²² disciplinato dall'art. 1223 c.c., ai sensi del quale il mancato guadagno del locatore, in tanto potrà ritenersi risarcibile, in quanto appaia configurabile alla stregua di una conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento²³.

Tale nesso di causalità giuridica tra l'evento di danno e le sue conseguenze pregiudizievoli dev'essere necessariamente provato dal locatore, ai sensi dell'art. 2697 c.c., a prescindere da quanto il conduttore potrà eventualmente opporre ai sensi dell'art. 1227, comma 2, c.c.

In definitiva, acclarato, a monte, che non può essere esclusa, *a priori*, la risarcibilità delle possibili conseguenze dannose correlate alla mancata percezione dei canoni dovuti fino alla naturale scadenza del contratto o alla conclusione di un eventuale nuovo contratto di locazione, si tratterà di verificare, a valle²⁴, quali siano stati i pregiudizi in concreto sofferti che siano conseguenza immediata e diretta dell'evento dannoso, nei limiti – s'intende – di quelli effettivamente e concretamente provati dal locatore (normalmente identificabili con la perdita dei canoni previsti fino alla naturale scadenza del contratto).

Si comprende, dunque, perché è decisivo che il locatore dimostri di essersi convenientemente attivato, non appena ottenuta la riconsegna del proprio immobile, al fine di rendere conoscibile con i mezzi ordinari la disponibilità dell'immobile per una nuova locazione.

Sicché, perviene ad affermare la Suprema Corte, *“un atteggiamento di persistente ingiustificata inerzia del locatore nel riattivare le possibilità di recupero della redditività del proprio bene a seguito della sua riacquistata disponibilità (in tesi confidando sul diritto a conseguire, a titolo risarcitorio, tutti i canoni convenuti fino alla naturale scadenza del contratto), non potrà non legittimare, secondo l’id quod plerumque accidit, la prospettazione dell’eventuale riconducibilità della cessata redditività del bene alla responsabilità dello stesso locatore; una responsabilità nella specie assumibile anche ex fide bona, in coerenza a un criterio valutativo generale del comportamento delle parti contraenti riferibile, oltre che alla relazione prenegoziale (ex art. 1337 c.c.), all’interpretazione del contratto (ex art. 1366 c.c.) e alla sua esecuzione (ex art. 1375 c.c.), anche alla fase che segue la formale risoluzione degli effetti del negozio (arg. altresì ex art. 1175 c.c., nella prospettiva della determinazione del credito risarcitorio, là dove impone al creditore di «comportarsi secondo le regole della correttezza»)”* (cfr. capo 18 della motivazione – pagg. 19 e 20).

Torniamo, dunque, al ruolo (sempre più) centrale della buona fede, in tutti i momenti della vita del rapporto negoziale, dalla formazione del vincolo prima della stipulazione alla fase che segue alla risoluzione del contratto per inadempimento.

Il canone della buona fede, a cui bisogna guardare da più di un angolo prospettico deve, cioè, orientare il comportamento delle parti non solo nelle trattative precontrattuali e nel corso dell’esecuzione (diciamo, fisiologica) del contratto ma anche quando – entrati nella crisi del rapporto a causa dell’inadempimento di una delle parti – debba pervenirsi alla concreta determinazione del risarcimento spettante alla parte fedele e adempiente.

Ecco che si comprende la giustezza della tesi dottrinale²⁵ che ha negato la possibilità di ridurre la buona fede a mero “correttivo” del rigoroso giudizio di formale conformità del comportamento alla legge in quanto *“anche se applicata nella fase di attuazione del contratto²⁶, è pur sempre una regola obiettiva che concorre a determinare il comportamento dovuto. A differenza di altre regole la buona fede non impone tuttavia un comportamento a contenuto prestabilito. Essa è piuttosto una clausola generale che richiede comportamenti diversi, positivi od omissivi, in relazione alle concrete circostanze di attuazione del rapporto”²⁷.*

La pronuncia in commento, ad avviso di chi scrive, si colloca appieno nel solco delle illustrate coordinate ermeneutiche, avendo, infatti, richiamato tutte le disposizioni del Codice civile (artt. 1175, 1337, 1358, 1366, 1375) da cui si desume che la buona fede è una regola di condotta cui devono conformarsi le parti di qualsiasi rapporto obbligatorio.

In quanto tale, funge anche da parametro di valutazione del comportamento delle parti, ragion per cui si distingue dalla “mera” diligenza, che afferisce alle modalità di adempimento e, pertanto, all’impegno profuso dal soggetto che deve eseguire la prestazione in vista della realizzazione dell’interesse del creditore.

Riprendendo, in conclusione, le fila del discorso delle Sezioni unite, incombe sul locatore l’onere di dimostrare che, nonostante la restituzione dell’immobile prima della scadenza del contratto da parte del conduttore inadempiente, il danno costituito dalla mancata percezione del canone fino a detta scadenza, o fino alla conclusione di un nuovo contratto di locazione, si è ugualmente verificato.

A tal fine, tuttavia, non potrà venire in soccorso la previsione dell’art. 1591 c.c., ai sensi del quale *“il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l’obbligo di risarcire il maggior danno”²⁸*, atteso che essa si riferisce esclusivamente alla differente ipotesi di inadempimento del conduttore consistente nella ritardata riconsegna dell’immobile, non giustificandosi un’applicazione analogica di tale norma²⁹.

In conclusione, acclarata l’impossibilità di far ricorso (i) al criterio di cui all’art. 1591 c.c. e (ii) a qualsiasi forma di automatismo risarcitorio, sono rimessi al giudice di

merito l'apprezzamento di tutte le circostanze del caso concreto, la valutazione del compendio probatorio (e, in particolare, delle prove eventualmente offerte dal locatore in ordine ai pregiudizi subiti) e la determinazione del risarcimento del danno eventualmente spettante.

Sicché, chiarito che il risarcimento non corrisponde necessariamente all'insieme dei canoni non percepiti, sarà onere del locatore dimostrare, secondo i crismi dell'art. 1223 c.c., il danno concretamente patito, per esempio, attingendo al parametro dell'attuale (eventualmente diverso) canone locativo di mercato quale valore economico del godimento nell'ambito di un contratto tipizzato dalla legge, come la locazione, che fa proprio del canone il valore del godimento della cosa.

Bibliografia

Bianca, C.M. (2000, II Ed.), *Diritto Civile, Il Contratto*, Milano, Giuffré Editore, pp. 501-502.

Bianca, C.M. (2012, II Ed.), *Diritto Civile, La responsabilità*, Milano, Giuffré Editore, pp. 121-127 nonché 140 e ss.

Celeste, A., Amendolagine, V., Tarantino, M. (a cura di) (2022), *Locazioni - casistica e orientamenti*, Milano, Giuffré Editore, pp. 94-95.

Fratini, M. (2024), *Manuale Sistemático di Diritto Civile*, Molfetta, NelDiritto Editore, p. 767.

Grossi, P. (2007, III Ed.), *Mitologie giuridiche della modernità*, Milano, Giuffré Editore.

Grossi, P. (2020), *Oltre la legalità*, Roma-Bari, Laterza, pp. 63 e ss. e p. 72.

Relazione Tematica n. 56 dell'8.7.2020 dell'Ufficio del Massimario della Corte di cassazione.

Rodotà, S. (1967), *Ideologie e tecniche della riforma del diritto civile*, in *Rivista di diritto commerciale*, LXV.

Rodotà, S. (2014), *Solidarietà, un'utopia necessaria*, Roma-Bari, Laterza, p. 42.

Roppo, V. (2011, II Ed.), *Il Contratto*, Milano, Giuffré Editore, p. 499.

Sacco, R. – De Nova, G. (2016, IV Ed.), *Il Contratto*, Milano, Utet Wolters Kluwer Italia Srl, pp. 1708, 1709 e 1711.

Santoro-Passarelli, F. (2012), *Dottrine Generali del Diritto Civile*, Napoli, Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, pp. 125 e ss.

Uda, G.M., *Integrazione del contratto, solidarietà sociale e corresponsività delle prestazioni*, in *Rivista di Diritto Commerciale*, 1990, I, p. 301.

Note

1. Santoro-Passarelli F. (2012), *Dottrine Generali del Diritto Civile*, Napoli, Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, pp. 125 e ss.
2. Roppo V. (2011, II Ed.), *Il Contratto*, Milano, Giuffrè Editore, p. 499. Come si avrà modo di illustrare nel prosieguo, nella pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di cassazione n. 4892/2025 si rinvencono considerazioni di rilievo sulle "finalità" e sulla "funzione" del contratto.
3. Alquanto trascurato e, almeno in apparenza, dimenticato dalle codificazioni otto-novecentesche.
4. Sul punto, cfr. Relazione Tematica n. 56 dell'8.7.2020 dell'Ufficio del Massimario della Corte di cassazione.
5. Sul "nuovo" ruolo delle clausole generali non può non rammentarsi il notissimo Rodotà S., *Ideologie e tecniche della riforma del diritto civile*, in *Rivista di diritto commerciale*, LXV, 1967, a cui -unitamente al discorso inaugurale dell'anno accademico dell'Università degli Studi di Macerata tenuto nel dicembre del 1966 dal prof. Rodotà- ha reso il giusto tributo il prof. Paolo Grossi in *Oltre la legalità* (2020), Roma-Bari, Laterza, pp. 63 e ss.
6. "Negare, per esempio, la intrinseca - cioè, nativa, originaria - giuridicità del principio di solidarietà enunciato nitidamente nell'art. 2 avrebbe il deplorabile risultato di dimostrarci ancora irretiti da quelle mitologie giuridiche della modernità, che sono scese tanto suadentemente nella statua interiore del giurista italiano fino a conformarne una sorta di pseudo-ossatura" (Grossi P. (2020), *Oltre la legalità*, cit., p. 72, che riprende le più ampie considerazioni effettuate in Grossi. P. (2007, III Ed.), *Mitologie giuridiche della modernità*, Milano, Giuffrè Editore).
7. Queste riflessioni, sempre attualissime, sono contenute in Rodotà S. (2014), *Solidarietà, un'utopia necessaria*, Roma-Bari, Laterza, p. 42. Sul tema, deve segnalarsi anche Alpa G. (2022), *Solidarietà. Un principio normativo*, Bologna, il Mulino.
8. "La buona fede rappresenta infatti uno dei principi portanti del nostro ordinamento sociale, e il fondamento etico che le viene riconosciuto trova rispondenza nell'idea di una morale sociale attiva o solidale, che si pone al di là dei tradizionali confini del buon costume" (Bianca C.M. (2000, II Ed.), *Diritto Civile, Il Contratto*, Milano, Giuffrè Editore, p. 501).
9. Uda G.M., *Integrazione del contratto, solidarietà sociale e corresponsività delle prestazioni*, in *Rivista di Diritto Commerciale*, 1990, I, 301.
10. A ulteriore riprova del fatto che solidarietà, buona fede, equità non possono e non devono essere concepite quali istituti, principi e clausole "nemiche" della volontà dei contraenti e della loro autonomia.
11. Sacco R. - De Nova G. (2016, IV Ed.), *Il Contratto*, Milano, Utet Wolters Kluwer Italia Srl, pp. 1708-1709.
12. Ma quest'ultimo non è il caso delle locazioni, a uso abitativo o diverso che siano.
13. Sacco R. - De Nova G. (2016, IV Ed.), *Il Contratto*, cit., *ibidem*.
14. Sacco R. - De Nova G. (2016, IV Ed.), *Il Contratto*, cit., p. 1711.
15. Cfr. Cass. civ., n. 8482/2020.
16. In tema, non possono non essere richiamate le illuminanti considerazioni operate in Bianca C.M. (2012, II Ed.), *Diritto Civile, La responsabilità*, Milano, Giuffrè Editore, pp. 121- 127 nonché 140 e ss.: "La determinazione del danno quale effetto economico negativo ha riguardo alle conseguenze immediate e dirette dell'inadempimento, cioè alla perdita subita e al mancato guadagno. [...] Antigiuridica è la lesione dell'interesse creditorio, cioè dell'interesse che l'obbligazione è preordinata a soddisfare, mentre il risarcimento comprende tutti gli interessi lesi che vi sono direttamente connessi. Tali interessi devono essere giuridicamente apprezzabili senza necessariamente identificarsi in altrettanti diritti soggettivi. [...] Il danno ingiusto, cioè il danno evento, è risarcibile mediante il risarcimento delle sue conseguenze pregiudizievoli, patrimoniali e non patrimoniali o, in alternativa, in forma specifica mediante la diretta rimozione della lesione".
17. Si tratta, come noto, di un'eccezione in senso proprio, che quindi può essere eccepita esclusivamente dal danneggiante.
18. Fratini M., (2024), *Manuale Sistematico di Diritto Civile*, Molfetta, NelDiritto Editore, p. 767, che così continua: "le norme che disciplinano la prestazione guardano al conseguimento del bene o dell'utilità e, perciò, alla

soddisfazione del creditore come alla finalità ed alla ragion d'essere esclusiva o quantomeno caratterizzante del rapporto obbligatorio".

19. Cfr., ad esempio, Cass., Sez. 3, n. 28022 del 14/10/2021 e Cass., Sez. 3, n. 36497 del 29/12/2023.
20. Alla stessa stregua, pur nella diversità di funzioni e finalità, dell'azione di riduzione del prezzo e dell'eccezione di inadempimento.
21. Altro "rimedio generale" a tutela del credito.
22. Come puntualizzato dalle Sezioni Unite in tema di risarcimento del danno da occupazione *sine titulo*, il danno conseguenza assume rilevanza giuridica non per la mera differenza patrimoniale fra il prima e il dopo dell'evento dannoso, ma solo in quanto cagionato da un evento lesivo di un interesse meritevole di tutela a un determinato bene della vita, secondo la fondamentale definizione contenuta in Cass. Sez. U. 22 luglio 1999, n. 500; reciprocamente, l'evento di danno è giuridicamente rilevante solo se produttivo del danno conseguenza quale concreto pregiudizio al bene della vita. La nozione di danno ingiusto di cui all'art. 2043 cod. civ. rappresenta la sintesi di questi due reciproci vettori. Pertanto, verificatosi l'evento di danno e lesivo, dunque, il diritto, affinché un danno risarcibile vi sia, perfezionandosi così la fattispecie del danno ingiusto, è necessario che al profilo dell'ingiustizia (che si sostanzia nella violazione del diritto) si affianchi anche quello della "conseguenza" dell'evento, *sub specie* di perdita subita e/o di mancato guadagno, a condizione, ovviamente, che essi siano conseguenza immediata e diretta dell'evento dannoso.
23. La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che «*se sussiste solo il fatto lesivo, ma non vi è un danno-conseguenza, non vi è l'obbligazione risarcitoria*» (Cass. Sez. U. n. 576 del 2008). La fattispecie del fatto illecito si perfeziona con il danno conseguenza: ciò vuol dire che la perdita subita e il mancato guadagno (art. 1223) non sono un *posterius* rispetto al danno ingiusto, ma sono i criteri di determinazione di quest'ultimo, secondo la lettera dell'art. 2056.
24. E a farlo non potrà che essere il giudice di merito.
25. Si rammentino, in tema, le riflessioni di Bianca, Bigliuzzi Geri, Natoli, Rodotà.
26. E, sulla scorta delle Sezioni Unite del 2025, anche dopo che il contratto si è "sciolto".
27. Bianca C.M. (2000, II Ed.), *Diritto Civile, Il Contratto*, cit., pp. 501-502.
28. Che, di fatto, predetermina -a livello normativo, con meccanismo analogo a quello dell'art. 1224 c.c. per i danni nelle obbligazioni pecuniarie- il danno da mancata restituzione in misura pari al canone pattuito in contratto, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, da riconoscersi soltanto qualora il locatore dimostri, anche tramite ricorso a presunzioni, l'esistenza di una concreta lesione del suo patrimonio in relazione alle condizioni dell'immobile, alla sua ubicazione e alle possibilità di una specifica attuale utilizzazione nonché all'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsene il godimento dietro corrispettivo (cfr. Cass. n. 29202/2018); dev'essere, in sostanza, dimostrato che il suddetto ritardo abbia concretamente pregiudicato la possibilità di locare a terzi il bene per un canone superiore all'ultimo pattuito con il conduttore inadempiente, non essendo sufficiente la prova del diverso e maggior valore locativo di mercato (cfr. Cass. n. 23704/2016). In tema, Celeste A., Amendolagine V., Tarantino M. (a cura di) (2022), *Locazioni - casistica e orientamenti*, Milano, Giuffrè Editore, pp. 94-95. Chiaramente, sia detto per inciso, riecheggia anche in questa fattispecie l'obbligo di cooperazione che grava su tutte le parti del rapporto obbligatorio. Il locatore, infatti, deve cooperare con il conduttore per rendere possibile la consegna della cosa locata.