

Le Sezioni Unite si pronunciano sul danno da risoluzione per mancato pagamento dei canoni locatizi

di LEONARDO CORUCCI

Dottorando di ricerca in Diritto privato

Università di Pisa

(CORTE DI CASSAZIONE, sez. un. civili, sent. 25 febbraio 2025, n. 4892; Pres. D'Ascola – Est. Dell'Utri)

Abstract

A seguito dei contrastanti orientamenti sorti in seno alla giurisprudenza di legittimità, la sentenza in esame interviene a dirimere la questione concernente la corretta individuazione del danno risarcibile in caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione immobiliare per inadempimento del conduttore, nell'ipotesi di restituzione dell'immobile da parte di quest'ultimo.

In light of the divergent interpretations that have arisen in the case law, the judgment in question addresses the issue concerning the proper determination of the recoverable damages in cases of early termination of a real estate lease agreement due to the tenant's breach, particularly in circumstances where the property has been returned by the tenant.

Sommario: 1. La vicenda alla base della pronuncia; 2. La questione giuridica e i differenti orientamenti; 3. Il danno da risoluzione; 4. La soluzione delle Sezioni Unite.

1. La vicenda alla base della pronuncia

La vicenda ruota intorno alla corretta qualificazione del danno risarcibile in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore di un contratto di locazione immobiliare. In seno alla giurisprudenza di legittimità, sul tema si erano formati due contrastanti orientamenti interpretativi. Conseguentemente, la questione veniva rimessa alle Sezioni Unite, al fine di comporre il contrasto.

Prima di analizzare la soluzione accolta, appare necessaria una breve ricognizione dei fatti di causa e delle questioni giuridiche sottese. La fattispecie concreta riguardava un contratto di locazione immobiliare stipulato tra una società immobiliare (in qualità di locatore) e una persona fisica (in qualità di conduttore). A seguito dell'inadempimento di quest'ultimo, resosi moroso per il mancato pagamento di alcuni canoni, la società locatrice chiedeva e otteneva la risoluzione del contratto. Dopo un'iniziale inerzia da parte del

conduttore nel riconsegnare il bene, quest'ultimo lo restituiva spontaneamente. Nonostante la riacquistata disponibilità dell'immobile, il locatore conveniva in giudizio il conduttore al fine di chiedere – tra le altre – il risarcimento del “maggior danno” ex art. 1591 c.c. In particolare, il danno richiesto si sostanziava in tutti i canoni di locazione non corrisposti fino alla data di naturale (o legale) scadenza del contratto o, quantomeno, fino alla data dell'eventuale conclusione di una nuova locazione.

In primo grado, il Tribunale accoglieva solo parzialmente la domanda attorea e condannava il conduttore al pagamento di una somma esigua rispetto alla richiesta avanzata. La società locatrice proponeva appello e mutava il fondamento giuridico della richiesta risarcitoria, agendo ai sensi dell'art. 1453 c.c. Nonostante la diversa qualificazione giuridica prospettata nel gravame, la domanda veniva rigettata. In conformità al primo grado, la Corte d'Appello riteneva la domanda infondata sulla base di un minoritario indirizzo della giurisprudenza di legittimità secondo il quale, intervenuto il rilascio dell'immobile a seguito della risoluzione del contratto, non può configurarsi un risarcimento a favore del locatore coincidente con i canoni che sarebbero stati esigibili se il contratto fosse stato regolarmente eseguito. Invero, non potrebbe ravvisarsi «*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*» [cfr. Cass., sez. VI, 10 dicembre 2013, n. 27614 in *Corr. giur.*, 2014, 11, 1341, con nota di MOROZZO DELLA ROCCA, *Risolto il contratto e riconsegnato l'immobile va risarcito il contraente che non riesce subito a rilocare a terzi?*]. Al più, secondo tale orientamento, un danno, coincidente con la mancata percezione dei successivi canoni, potrebbe configurarsi solo nel caso in cui, al momento della restituzione, l'immobile si trovi in condizioni tali da non consentire al locatore di godere del bene in alcun modo.

Avverso la sentenza d'appello, la società locatrice proponeva ricorso per Cassazione. Per quanto qui d'interesse, la ricorrente col primo motivo impugnava la sentenza d'appello «*per violazione dell'art. 1453 c.c. in combinato disposto con l'art. 1223 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale negato il risarcimento dei danni relativi al conseguimento dei canoni di locazione fino alla naturale cessazione del contratto sulla base di un orientamento della giurisprudenza di legittimità minoritario*». In particolare, si faceva valere l'erronea qualificazione causale del contratto effettuata dai giudici di merito, i quali riconducevano il canone a mero corrispettivo per il sacrificato godimento diretto dell'immobile da parte del locatore.

La Terza Sezione della Cassazione, rilevato il contrasto, rimetteva il ricorso alla Prima Presidente per l'assegnazione della questione alle Sezioni Unite. L'ordinanza di rimessione, dopo aver esposto i tradizionali orientamenti contrastanti, vaglia l'applicabilità dell'art. 1591 c.c. [che prevede la liquidazione automatica dei danni da ritardata restituzione, sancendo l'obbligo di corrispondere il canone convenuto sino alla

effettiva riconsegna e facendo salvo l'eventuale "maggior danno", v. CALVO ET AL., *sub art.* 1591, in *Codice civile. Commentario* fondato da Schlesinger, diretto da Busnelli, Giuffrè, 2014, 247 ss.; e ancora BELLONI PERESSUTTI, *sub art.* 1591, in *Commentario breve al Codice civile* a cura di Cian e Trabucchi, CEDAM, 2021, 2048 ss.; M. TRIMARCHI, *La locazione*, in *Tratto di diritto civile del consiglio nazionale del notariato* diretto da Perlingieri, ESI, 2013, 351 ss.] al fine della determinazione dei danni risarcibili in favore del locatore nel caso di specie.

Con sentenza n. 4892 del 25 febbraio 2025 [v. in *Il Foro Plus*, con nota di IULIANI, *Brevi note in tema di risoluzione anticipata del contratto di locazione e risarcimento del danno* e di PESCE, *Locazione, risoluzione anticipata, danno: le cinque idee di sez. un. 4892/25*; in questa rivista, 6 marzo 2025, con nota di PESCE, *Danno da risoluzione anticipata della locazione: Sez. un. 4892/2025*] le Sezioni Unite hanno composto il contrasto giurisprudenziale.

2. La questione giuridica e i differenti orientamenti

Centro di gravità dell'intera vicenda è l'istituto della risoluzione per inadempimento *ex art.* 1453 c.c. Il Codice civile riserva l'applicazione di questa disposizione ai soli contratti con prestazioni corrispettive [definiti come i contratti ove «non si richiede la contemporaneità delle obbl. delle parti, con riguardo al momento dell'insorgenza e dell'esecuz., essendo sufficiente che le obbl. medesime siano legate e contrapposte nel sinallagma negoz. nel senso che l'una venga concepita e assunta come reciproco giustificativo dell'altra, una in funzione dell'altra», così ZACCARIA, *sub art.* 1453, in *Commentario breve al Codice Civile* a cura di Cian e Trabucchi, CEDAM, 2021, 1830-1831] e prevede la possibilità di sciogliere il contratto in caso di mancato adempimento di una delle parti: la parte non inadempiente sarà legittimata a scegliere se mantenere in vita il contratto, esercitando l'azione di adempimento, oppure se scioglierlo, optando per la risoluzione. Ciò che accomuna le due ipotesi è la possibilità di proporre congiuntamente [ma anche autonomamente, così CARNEVALI, voce *Risoluzione per inadempimento*, in *Enc. dir. - I Tematici*, I, Giuffrè, 1990, 1080] l'azione risarcitoria, invero viene fatto «salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno» [Ibidem; BELFIORE, voce *Risoluzione del contratto per inadempimento*, in *Enc. dir.*, XL, Giuffrè, 1989, 1326; ZACCARIA, *op. cit.*, 1842].

In senso più specifico, come si legge nell'ordinanza di rimessione [v. Cass., Sez. III, ord., 9 novembre 2023, n. 31276, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1, 2024, 43 ss., con nota di PLAIA, *Locazione – Risoluzione anticipata del contratto di locazione e risarcimento del danno*; in *Giur. it.*, 6, 2024, 1304 ss., con nota di MONTANARI, *Risoluzione della locazione e risarcimento del danno: in vista delle Sezioni unite*; in *Resp. civ. e prev.*, 1, 2024, 119 ss., con nota di NANNA, *Danno da risoluzione del contratto di locazione tra risarcibilità*

dell'interesse positivo ed obblighi di condotta del locatore; in *Accademia. Rivista dell'associazione dei civilisti italiani*, 2024, 4, 314 ss., con nota di CUFFARO, *Risoluzione della locazione e risarcimento del danno*; in *Foro it.*, 2024, 12, I, 3291 ss., con nota di PESCE, *Disposizioni e norme sul risarcimento del danno da anticipata risoluzione di un rapporto contrattuale locatizio*; in *Il Foro plus*, con nota di PALMIERI, *Le sezioni unite chiamate a dirimere il contrasto sul risarcimento spettante al locatore in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore*; in questa rivista, 8 aprile 2024, con nota di VERONA, *Al vaglio delle Sezioni Unite la risarcibilità del danno da risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore*], la questione che le Sezioni Unite sono chiamate a dirimere attiene alla corretta individuazione delle componenti risarcibili del danno che il locatore-creditore può chiedere ai sensi dell'art. 1453 c.c. *Sub specie*, se – nel caso in cui il locatore abbia optato per la risoluzione del contratto di locazione – il danno debba coincidere con i canoni dovuti fino alla scadenza (naturale o legale) del contratto ovvero fino all'instaurarsi di un nuovo rapporto locatizio. Nel corso degli anni, le soluzioni prospettate dalla giurisprudenza di massimo grado non sono state univoche e hanno dato vita a un contrasto fondato su argomentazioni giuridiche divergenti, che hanno evidentemente risentito delle elaborazioni dottrinarie esistenti sul tema [v. *infra* par. 3].

La *querelle* può riassumersi in questi termini: un primo orientamento, più risalente e prevalente, che risponde in senso affermativo al quesito; un secondo orientamento, più recente ma minoritario, che si esprime in senso negativo.

L'indirizzo prevalente, in ipotesi di risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, riconosce in capo al locatore il diritto al risarcimento del danno per l'anticipata cessazione del rapporto, da individuare nella mancata percezione dei canoni concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore o sino alla scadenza [da ultimo accolto incidentalmente da Cass., sez. VI, 5 gennaio 2023, n. 194, in *DeJure*; ma soprattutto cfr. Cass., sez. III, 5 maggio 2020, n. 8482, in *Danno resp.*, 2021, 1, 100 ss., con nota di BOSETTI, *Risoluzione della locazione addebitabile al conduttore e risarcimento del danno* e in *Resp. civ. e prev.*, 2022, 1-2, 271, con nota di MOLINARO, *Risoluzione del contratto di locazione e danno da anticipata cessazione del rapporto contrattuale*; Cass., sez. III, 13 febbraio 2015, n. 2865, in *Corr. giur.*, 2015, 6, 756, con nota di AMENDOLAGINE, *Inadempimento e risoluzione anticipata della locazione: quando scatta il diritto al risarcimento del danno*; Cass., sez. III, 24 aprile 2008, n. 10677, in *DeJure*]. Tuttavia, occorre dare atto che l'orientamento in parola ha subito una significativa evoluzione nel corso dell'elaborazione giurisprudenziale. Invero, all'iniziale impostazione che faceva coincidere *sic et simpliciter* il danno subito dal locatore con i canoni *percipiendi*, ha fatto seguito una soluzione che, volta a scongiurare inefficienti automatismi, rimetteva al giudice l'apprezzamento in concreto sull'ammontare del danno risarcibile. In altre parole, al locatore non inadempiente – che abbia richiesto di risolvere

il contratto – si riconosce il diritto a ricevere, a titolo di risarcimento, una somma che potrebbe *astrattamente* coincidere con i canoni che avrebbe dovuto ottenere fino alla scadenza del rapporto, come se l'inadempimento non si fosse verificato, ma *concretamente* da verificare caso per caso [v. Cass., 13 febbraio 2015, n. 2865, cit.]. Anzitutto, quest'evoluzione permette di evitare, come già evidenziato, qualsiasi automatismo nella determinazione del risarcimento, evitando che lo stesso coincida *in re ipsa* con i canoni dovuti sino alla scadenza; secondariamente, evita possibili confusioni tra l'azione risarcitoria e l'azione di adempimento e tiene distinti il danno evento e il danno conseguenza, giacché solo quest'ultimo è risarcibile ai sensi dell'art. 1223 c.c. Per quanto attiene all'*onus probandi*, graverà in capo al locatore-creditore la prova del nesso di causalità giuridica tra l'evento (qui, l'inadempimento del conduttore) e le conseguenze pregiudizievoli, in ossequio all'art. 1223 c.c., per cui il danno deve comprendere «*la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto [...] siano conseguenza immediata e diretta*» dell'inadempimento. Inoltre, il locatore sarà onerato di dar prova di «*essersi attivato per rendere conoscibile con i mezzi ordinari la disponibilità dell'immobile per una nuova locazione*» [Cass., 9 novembre 2023, n. 31276, cit.; per una più approfondita analisi v. *infra* par. 4]. In aggiunta a quest'ultimo contrappeso, il conduttore potrà poi dar prova di quanto possa eccepire al locatore ai sensi dell'art. 1227, co. 2, c.c. secondo cui «*il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza*».

All'indirizzo appena esposto si contrappone un orientamento minoritario, accolto dalle decisioni di merito *de quibus*. Secondo tale orientamento, in ipotesi di risoluzione del contratto e successivo rilascio dell'immobile, l'omessa percezione, da parte del locatore, dei canoni che sarebbero maturati sino alla scadenza del contratto ovvero fino al momento di una nuova locazione, «*non configura di per sé un danno da perdita subita, né un danno da mancato guadagno*» [cfr. Cass. 10 dicembre 2013, n. 27614, cit.; Cass., sez. III, 20 gennaio 2017, n. 1426, in *DeJure*]. La base giuridica di quest'asserzione attiene all'individuazione della dimensione causale del contratto di locazione, come evidenziato dalle Sezioni Unite nella sentenza in esame [ove esamina questo specifico aspetto, «*sul piano dell'identificazione della causa del contratto*», v. *infra* par. 4] e, per conseguenza, alla differente funzione del canone. Se, secondo l'orientamento maggioritario, il canone è lo strumento che soddisfa l'interesse del locatore a ottenere una liquidità monetaria immediata, secondo l'indirizzo minoritario, il canone costituisce esclusivamente il corrispettivo per la privazione del godimento diretto dell'immobile. Corollario di quest'ultima impostazione è che, a seguito del volontario rilascio, un danno potrebbe al più configurarsi solo 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*»

[Cass. 10 dicembre 2013, n. 27614, cit.]. Del resto, se il canone «*rappresenta l'equivalente della privazione della possibilità di esercitare il godimento [...] in via diretta*» [v. Cass. 10 dicembre 2013, n. 27614, cit.], l'eventuale risoluzione, ove sia seguita dalla restituzione dell'immobile, comporta il venir meno della giustificazione causale del pagamento dei canoni restanti e, pertanto, di qualsiasi pretesa all'ottenimento degli stessi a titolo di risarcimento. In tal senso, il canone rappresenta una modalità di godimento indiretto del bene «*sostitutiva del possibile godimento diretto*» [v. Cass. 10 dicembre 2013, n. 27614, cit.]. Pertanto, a seguito del ripristinato materiale godimento dell'immobile, non si realizzerebbe alcuna *deminutio patrimonii* [così NANNA, *op. cit.*, 123-124]. In conclusione, il patrimonio del locatore non sarà leso da questa vicenda, dato che la restituzione dell'immobile lo andrà a porre nella medesima situazione economica precedente al contratto. Su tali premesse giuridiche, i giudici dell'orientamento minoritario escludono che i canoni *percipiendi* possano essere riconosciuti al locatore a titolo di risarcimento del danno.

Merita un breve cenno una decisione della Cassazione che, pur collocandosi nel solco dell'orientamento maggioritario, se ne discosta parzialmente e cerca di temperare gli interessi in gioco ponendo un limite al *quantum* risarcitorio. In particolare, il risarcimento del danno *ex art. 1453 c.c.* dovrebbe concretizzarsi in un importo pari al «*mancato incasso di una somma mensile per l'intervallo temporale presumibilmente necessario per instaurare un nuovo rapporto locatizio*», il quale dovrebbe cristallizzarsi nel «*periodo di preavviso spettante al conduttore per l'esercizio del suo recesso*» [Cass., sez. III, 14 gennaio 2014, n. 530, in *Corr. giur.*, 2014, 7, 915, con nota di CARRATO, *Risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore ed onere della prova riguardante il danno subito dal locatore*]. In altri termini, si introduce una presunzione fondata sulla coincidenza tra il periodo di preavviso e il tempo necessario a stipulare una nuova locazione dell'immobile. Si tratta di un'impostazione rimasta del tutto isolata poiché, come osservato dalla giurisprudenza successiva, per «*la diversità dei presupposti e, in particolare, l'assenza di inadempimento nel caso del recesso*» [così Cass. 5 maggio 2020, n. 8482, cit.], le due ipotesi non possono essere assimilate.

Un'analisi attenta degli orientamenti mostra che la questione sottoposta al vaglio delle Sezioni Unite verte sulla scelta tra risarcibilità dell'interesse positivo oppure, *a contrario*, del solo interesse negativo e alla qualificazione causale del contratto. Dunque, la questione travalica il contratto di locazione e sfocia in un tema caro alla dottrina: il danno da risoluzione.

3. Il danno da risoluzione

La soluzione della questione attiene al più ampio tema della corretta qualificazione del danno da risoluzione. Il tema interessa da decenni la più autorevole dottrina e se un indirizzo appare certamente preferibile e prevalente, non mancano opinioni contrarie.

Le correnti dottrinarie che si contrappongono sono essenzialmente due: chi sostiene la risarcibilità dell'interesse negativo [cfr. CARNELUTTI, *Sul risarcimento del danno in caso di risoluzione del contratto bilaterale di adempimento*, in *Riv. dir. comm.*, 1923, 2, 330 ss.; GUERRERA, *Della cosiddetta condizione risolutiva tacita nel diritto civile e commerciale italiano*, in *Riv. it. sc. giur.*, 1927, 79 ss.; MARELLA, *Tutela risarcitoria nella risoluzione del contratto per inadempimento*, in *Giur. it.*, 1985, 1, 369 ss.; MONTANARI, *Il danno da risoluzione*, Jovene, 2013, 113 ss.; ID., *Risoluzione del contratto e risarcimento dell'interesse negativo*, in *Eur. dir. priv.*, 2010, 3, 820 ss.; PIRAINO, *Il danno da risoluzione*, in *Le corti fiorentine*, 2017, 49 ss.] e chi supporta la tesi del risarcimento dell'interesse positivo [v. *ex multis* BELFIORE, *op. cit.*, 1327 ss.; ID., *Risoluzione per inadempimento e obbligazioni restitutorie*, in *Scritti in onore di G. Auletta*, II, Giuffrè, 1988, 313 ss.; AULETTA, *La risoluzione per inadempimento*, Giuffrè, 1942, 137 ss.; P. TRIMARCHI, *Il contratto: inadempimento e rimedi*, Giuffrè, 2010, 83 ss.; LUMINOSO – CARNEVALI – COSTANZA, *Della risoluzione per inadempimento, artt. 1453-1454*, in *Commentario del codice civile a cura di Scialoja e Branca*, Zanichelli, 1990, 199 ss.; BIANCA, *Diritto civile, V. Responsabilità*, Giuffrè, 2021, 313 ss.; SACCO, voce *Risoluzione per inadempimento*, in *disc. priv. - Sez. civ.*, XVIII, 1998, 61 ss.; ROSSETTI, *La risoluzione per inadempimento*, Giuffrè, 2012, 269 ss.; BORRIONE, *La risoluzione per inadempimento*, CEDAM, 2004, 147 ss.; DELLACASA, *Inadempimento e risarcimento nel contratto preliminare: il "danno da risoluzione" alla prova*, in *Nuova Giur. Comm.*, 2016, 1095 ss.; anteriormente al codice civile del 1942, in senso conforme v. COVIELLO JR., *Risoluzione per inadempimento: retroattività e risarcimento del danno*, in *Riv. dir. civ.*, 1935, 33 ss.]; a queste si contrappone una tesi isolata [v. RUBINO, *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale* diretto da Cicu e Messineo, XXIII, 1962, 368 ss.], secondo cui sarebbe astrattamente possibile la cumulabilità dei due interessi, tuttavia la dottrina maggioritaria è unitaria nel negare questa possibilità [per una disamina su questa tesi v. su tutti LUMINOSO, *op. cit.*, 183 ss. e, ancora, P. TRIMARCHI, *Interesse positivo e interesse negativo nella risoluzione del contratto per inadempimento*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, 5, 644].

I concetti di interesse negativo e positivo hanno origine dagli studi dello Jhering sulla *culpa in contrahendo* [cfr. JHERING, *Culpa in contrahendo: oder Schadensersatz bei nichtigen oder nicht zur Perfection gelangten Verträgen*, in PROCCHI (a cura di), *Della "culpa in contrahendo" ossia del risarcimento del danno nei contratti nulli o non giunti a perfezione*, Jovene, 2005, 31 ss.; e per una breve disamina, cfr. MOLINARO, *Culpa in contrahendo e danni risarcibili: l'esatta portata dell'interesse negativo*, in *Resp. civ. e prev.*, 2024, 1, 189 ss. e, ancora, ANZANI, *Interesse positivo e interesse negativo nelle*

diverse forme di responsabilità civile, in *Resp. civ. e prev.*, 2019, 5, 1696-1697]. Nell'evoluzione dottrinarica, questi hanno travalicato i confini della responsabilità precontrattuale e sono approdati nel diverso contesto giuridico del danno da risoluzione per inadempimento.

L'elemento di *discrimen* tra le due teorie sta nell'individuazione dell'interesse leso e, dunque, risarcibile. I sostenitori della risarcibilità dell'interesse negativo affermano che l'azione risarcitoria dovrebbe porre il soggetto leso nella medesima posizione in cui si sarebbe trovato se non avesse concluso il contratto. Pertanto, la parte non inadempiente dovrà essere ricollocata nella situazione patrimoniale in cui si trovava anteriormente alla conclusione dell'accordo [così VILLA, *Brevi riflessioni sul danno da inadempimento e da risoluzione*, in *Giust. civ.*, 2024, 1, 208, il quale effettua una puntuale disamina sulle varie teorie, aderendo alla tesi positiva con alcune riflessioni sulla possibilità di scelta alternativa tra interesse positivo e negativo], con la specificazione che eventuali danni successivi alla stipulazione potranno essere inseriti nel computo solamente quando funzionali a soddisfare l'interesse risarcitorio in questione. In definitiva, il risarcimento dell'interesse negativo – non a caso anche detto “danno da affidamento” – tutela l'incolpevole affidamento riposto nell'altrui comportamento corretto e, in concreto, permette alla parte non inadempiente di chiedere il risarcimento del danno nella sua composizione di danno emergente e lucro cessante, coincidenti rispettivamente nel ristoro delle spese sostenute in vista di un contratto operativamente fallito e negli affari alternativi persi.

L'argomento principale che fa da sostegno a questa dottrina sta nella scelta che la parte non inadempiente fa ai sensi dell'art. 1453 c.c. [v. *supra* par. 2]: il soggetto fedele, agendo per la risoluzione, fa venire meno la prestazione in ragione dell'inefficacia *ex tunc* della risoluzione [che opererà, tuttavia, *ex nunc* nell'ipotesi di contratti di durata, stante il disposto dell'art. 1458 c.c., co. 1, senza che ciò intacchi le argomentazioni alla base dell'indirizzo in esame], dimostrando così di non avere più alcun interesse alla stessa. Dunque, scegliendo la risoluzione, la parte fedele mostrerebbe la sua volontà di rinunciare alla prestazione a lui destinata e, conseguentemente, non vi sarebbe motivo di risarcire l'interesse positivo per porla nella situazione in cui si sarebbe trovata se il contratto fosse stato eseguito, dal momento che la stessa vi ha rinunciato. Inoltre, si fa valere una supposta incompatibilità tra retroattività della risoluzione e risarcimento dell'interesse positivo, dato che l'obbligo risarcitorio è un succedaneo di quello contrattuale, il quale è tuttavia venuto meno a seguito della vicenda risolutoria [VERDICCHIO, *Danno "positivo" o danno "negativo"? (brevi note sul tipo di danno risarcibile nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento)*, in *Dir. giur.*, 4, 2005, 640]. Si giungerebbe così alla conseguenza inaccettabile per cui la parte che ha chiesto la risoluzione andrebbe a ottenere più di quanto gli sarebbe spettato dalla fisiologica attuazione del rapporto [CARNELUTTI, *op. cit.*, 330; MARELLA, *op. cit.*, 369; VERDICCHIO, *op. cit.*, 641], ricevendo un

risarcimento pari al valore della prestazione a lui dovuta e, al contempo, liberandosi dall'obbligo di compiere la propria controprestazione. In realtà, questa contraddittorietà «*non sussiste se si tengono presenti gli scopi della risoluzione e del risarcimento dell'interesse positivo*» [CARNEVALI, *op. cit.*, 1080, il quale a sua volta rinvia alle argomentazioni sul punto di LUMINOSO, *op. cit.*, 167 ss., 199 ss., 213 ss.]. Lo scopo primario della retroattività è garantire alla parte non inadempiente, che veda frustrato il proprio interesse dedotto nel contratto, di rientrare quanto prima sul mercato e tornare «*alla ricerca della controprestazione perduta*» [NANNA, *op. cit.*, 126], nonché recuperare l'eventuale prestazione già eseguita. Pertanto, ai fini di una corretta analisi, deve tenersi a mente che l'inadempimento assume qui una doppia veste: sia di elemento legittimante la risoluzione (fermo il requisito della non scarsa importanza *ex art.* 1455 c.c.) sia di evento originatore dell'eventuale danno. Dunque, il rimedio risolutorio e risarcitorio sono indipendenti tra loro, seppur legati da un rapporto di complementarietà, come dimostra il fatto che dal mancato adempimento potrebbe non derivare alcuna conseguenza dannosa senza che ciò possa valere a escludere la possibilità di richiedere la risoluzione. Di conseguenza, il risarcimento non potrà considerarsi assorbito nel nucleo di effetti che si producono al momento della risoluzione e, in particolare, nelle restituzioni a questa conseguenti. Inoltre, altra dottrina corrobora la critica nei confronti di questa tesi sul presupposto che l'inadempimento, identificato «*non più come causa giustificativa della risoluzione [...] ma come fatto storico verificatosi prima della risoluzione*», abilita al «*risarcimento del danno positivo secondo le regole comuni di ogni inadempimento*» [CARNEVALI, *ibidem*]. In altri termini, siccome il fatto concreto da cui si origina il danno si è verificato prima della risoluzione del contratto, allora ben potrà configurarsi un danno da questo derivante senza che il venir meno della prestazione contrattuale possa interferire in qualche modo.

All'opposto, qualora si opti per la tesi dell'interesse positivo, la parte danneggiata dovrà essere posta, mediante il risarcimento, nella medesima condizione in cui si sarebbe trovata se il contratto fosse stato correttamente adempiuto. Deve perciò attuarsi un risarcimento per equivalente che sia idoneo a soddisfare l'interesse dedotto nel contratto e le occasioni che si sarebbero realizzate se il contratto non fosse entrato nella sua fase patologica. In ultima analisi, riconoscere l'interesse positivo significa dare rilevanza risarcitoria all'interesse che la parte ha dedotto nel contratto al fine di realizzarlo mediante l'attuazione del regolamento contrattuale [in tal senso appare coerente il ragionamento che effettuano le Sezioni Unite sul requisito causale del contratto al fine di avallare la tesi maggioritaria, v. *infra* par. 4]. Come osservato da autorevole dottrina, questa rappresenta la tesi prevalente dacché «*consolidata presso la nostra cultura giuridica (dottrina e giurisprudenza) e trova, comunque, sicuri riscontri già sul piano dell'analisi testuale degli enunciati normativi*» [BELFIORE, *op. cit.*, 1326]. Un primo argomento sistematico a sostegno dell'indirizzo in questione risiede nella collocazione del risarcimento del danno

da risoluzione nel più ampio *genus* della responsabilità per inadempimento *ex art.* 1218 c.c. [LUMINOSO, *op. cit.*, 224-225; CARNEVALI, *op. cit.*, 1080; VERDICCHIO, *op. cit.*, 639; in senso contrario v. CASTRONOVO, *La risoluzione del contratto dalla prospettiva del diritto italiano*, in *Eur. dir. priv.*, 1999, 3, 837 e DI MAJO, *Le tutele contrattuali*, Giappichelli, 2009, 112 e MONTANARI, *Risoluzione del contratto*, cit., 789-790]. Pertanto, dal momento che nella responsabilità contrattuale si riconosce la risarcibilità dell'interesse positivo, allora anche al danno da risoluzione dovrebbero applicarsi i medesimi criteri di liquidazione. Altro argomento è quello che attiene alla *littera* codicistica: dalla lettura dell'art. 1453 c.c. appare limpida l'intenzione del legislatore di riconoscere il rimedio risarcitorio sia nel caso di risoluzione sia nell'ipotesi di rimedio manutentivo, a prescindere dalla preferenza per l'uno o l'altro rimedio. Un terzo argomento è di carattere storico e attiene alla mancata riproduzione dell'art. 1611 del previgente Codice [cfr. NANNA, *op. cit.*, 127], specificamente dettata per la disciplina della locazione, ove si prevedeva che «nel caso di risoluzione del contratto per colpa dell'inquilino», questi fosse tenuto «a pagare la pigione per tempo necessario ad una nuova locazione ed a risarcire i danni che fossero derivati dall'abuso della cosa locata». Il fatto che una siffatta disposizione non sia stata introdotta lascia supporre – in assenza di indicazioni all'interno della Relazione al Codice – una volontà del legislatore del '42 di evitare riproposizioni inutili e pleonastiche, in quanto il generale assetto normativo predisposto dall'art. 1453 c.c., in combinato con l'art. 1227, co. 2, c.c., sarebbe stato sufficiente a regolare le ipotesi specialmente disciplinate da quella norma. A riprova di ciò, la giurisprudenza si è occupata espressamente di questo aspetto e ha aderito a questa tesi per cui sarebbe superflua nell'assetto predisposto dal Codice civile vigente «*potendo [questa] questione essere risolta in applicazione del principio generale di cui all'art. 1453 cod. civ., con il temperamento (ignoto al previgente codice) offerto dall'art. 1227 cod. civ.*» [Cass. 5 maggio 2020, n. 8482, cit.].

In nuce, la tesi maggioritaria garantisce al contraente fedele di potersi liberare da un legame contrattuale leso nel requisito fondamentale della fiducia e rientrare sul mercato per ricercare una nuova controparte; ferma la possibilità di chiedere il risarcimento del danno, al fine di essere collocato nella medesima posizione patrimoniale che avrebbe avuto nel caso di esecuzione fedele del contratto, anziché percorrere la strada dell'azione di adempimento.

Autorevole dottrina ha sostenuto la tesi positiva con convincenti argomentazioni tratte dall'analisi economica del diritto [P. TRIMARCHI, *Il contratto*, cit., 83 ss.; ID., *Interesse positivo e interesse negativo*, cit., 637 ss.]. Anzitutto, ha osservato che l'interesse positivo si caratterizza per una maggior efficienza economica nell'indurre il debitore a evitare l'inadempimento; i contraenti saranno meno propensi a violare il regolamento contrattuale quando sia posto «*a carico del debitore inadempiente un risarcimento non inferiore all'interesse positivo dell'altra parte*» [P. TRIMARCHI, *Interesse positivo e*

interesse negativo, cit., 639]. Invero, riconoscere il solo ristoro dell'interesse negativo costituirebbe un disincentivo alla risoluzione (dovendosi preferire l'azione di adempimento), col rischio di giungere all'inefficiente risultato di immobilizzare le risorse della parte fedele destinate all'esecuzione della sua prestazione. Dunque, quando la parte non inadempiente si trovi «*di fronte alla paralisi a cui è giunto il rapporto contrattuale*», è certamente preferibile optare per la risoluzione così che possa «*liberarsi dal vincolo precedente e rivolgersi al mercato per acquisire una prestazione sostitutiva*» [VILLA, *op. cit.*, 210]. Specularmente, la configurabilità sistematica di un risarcimento notevolmente superiore al danno effettivo subito dalla parte non inadempiente si risolverebbe in una previsione inefficiente [P. TRIMARCHI, *op. ult. cit.*, 640] poiché incoraggerebbe l'inadempimento nei casi in cui la violazione contrattuale comporti un vantaggio superiore al danno occasionato alla controparte. Quest'ultima è la teoria del c.d. inadempimento efficiente, la quale prende le mosse dal concetto di "*efficient breach of contract*" di derivazione anglosassone [cfr. BIRMINGHAM, *Breach of Contract, Damage Measures, and Economic Efficiency*, in *Rutgers Law Review*, 1970, *passim*; e successivamente GOETZ e ROBERT, *Liquidated Damages, Penalties and the Just Compensation Principle: Some Notes on an Enforcement Model and a Theory of Efficient Breach*, in *Columbia Law Review*, 1977, 77, *passim*]. In generale, il risarcimento non dovrà essere sistematicamente inferiore al danno effettivamente subito dall'altra parte, altrimenti si incentiva l'altra a essere inadempiente rendendo la disciplina risarcitoria del tutto inefficiente. Nonostante siffatte premesse, questa dottrina non appare rinnegare del tutto l'interesse negativo. Ferma l'impossibilità di cumulare le due ipotesi, ci si è chiesti se sia possibile per il soggetto danneggiato scegliere alternativamente il risarcimento dell'interesse negativo, qualora quest'ultimo appaia maggiore di quello positivo [P. TRIMARCHI, *op. ult. cit.*, 642]. Un'ipotesi del genere – seppur residuale – potrebbe configurarsi nei casi in cui le spese sostenute in vista della stipulazione del contratto, siano superiori ai ricavi che sarebbero stati ottenuti in ragione dell'esecuzione. In particolare, il Trimarchi annovera in questa categoria quelle situazioni in cui il danno positivo sia di difficile prova ovvero il regolamento contrattuale sia diretto a soddisfare interessi non patrimoniali difficilmente enucleabili in termini monetari. In questi casi, accordare la risarcibilità dell'interesse negativo implicherebbe una maggior efficienza nell'indurre il debitore all'adempimento della prestazione. Occorre, tuttavia, individuare le basi normative cui ancorare il risarcimento dell'interesse negativo nel caso di inadempimento. Si è osservato che, nei casi di interesse positivo patrimoniale di difficile carattere probatorio, il fondamento giuridico per una siffatta operazione sarebbe individuabile nell'art. 1226 c.c. che ammette la valutazione equitativa del danno; nei casi di interessi non patrimoniali, il risarcimento dell'interesse negativo potrebbe ammettersi solo ove possa assicurarsi una rigida e obiettiva valutazione degli stessi per la quale le spese sostenute possono ragionevolmente

costituire un parametro accettabile [P. TRIMARCHI, *ibidem*; e così anche VILLA, *op. cit.*, 212].

4. La soluzione delle Sezioni Unite

Le Sezioni Unite, dopo una breve ricognizione degli indirizzi giurisprudenziali esistenti, si sono espresse sul quesito oggetto dell'ordinanza di rimessione: se, nel caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il risarcimento debba coincidere con i canoni dovuti fino alla scadenza (naturale o legale) del rapporto o fino alla nuova eventuale locazione dell'immobile.

Con argomentazioni convincenti, le Sezioni Unite si discostano dall'orientamento minoritario e optano per l'indirizzo maggioritario, mostrandosi a favore della risarcibilità dell'interesse positivo del danno da risoluzione. L'orientamento minoritario cade in una fallacia argomentativa, dal momento che identifica la dimensione causale del contratto di locazione nella rinuncia al godimento diretto da parte del locatore, la quale mal si concilia con la realtà giuridico-dinamica della locazione.

Si tratta di una visione ancorata alla nozione di causa intesa come funzione economico-sociale, distante dal concetto di causa in concreto ormai prevalente in giurisprudenza e in dottrina [in particolare, dopo il *revirement* di Cass., sez. III, 8 maggio 2006, n. 10490 in *DeJure*; e tra la dottrina cfr. FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Giuffrè, 1966, *passim*; per una ricostruzione dell'istituto v. NAVARRETTA, *Art. 1343*, in *Commentario del Codice Civile* diretto da Gabrielli, Utet, 2011, 590 ss.]. In generale, se la causa quale funzione economico-sociale può definirsi come la sintesi degli effetti del contratto, individuata *ex ante* dal legislatore nei vari tipi contrattuali sulla base dell'utilità sociale che realizzano, la causa in concreto rappresenta l'assetto di interessi programmato dalle parti attraverso il contratto, alla cui realizzazione esso è preordinato.

In relazione a questo aspetto, le Sezioni Unite sottolineano che deve essere valorizzata la dimensione individuale dello scambio, il quale deve soddisfare lo specifico nucleo di interessi che le parti vogliono realizzare mediante il contratto. L'adesione al concetto di causa in concreto appare ancora più evidente ove si afferma che lo schema contrattuale «è destinat[o] a prospettare la realizzazione di un nuovo, originale e più avanzato assetto economico-giuridico» [v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, in *DeJure*] per i contraenti, il quale potrà soddisfarli solo in caso di puntuale esecuzione.

Applicando questi concetti al caso di specie, l'interesse del locatore sarà quello di trasformare la disponibilità dell'immobile in una liquidità monetaria e, viceversa, l'interesse del conduttore sarà quello di convertire la sua disponibilità economica nel temporaneo godimento del bene altrui. Il fatto che il locatore fosse una società immobiliare che realizzava il suo profitto – tra l'altro – mediante l'acquisto di immobili da cedere in locazione, mostra il totale disinteresse per questa al godimento diretto del

bene quanto piuttosto a ottenere un vantaggio monetario. Invero, nella realtà contrattuale, la rinuncia al godimento diretto rappresenta solamente una delle varie sfaccettature del prisma causale del contratto di locazione – probabilmente la più marginale, come osservano le Sezioni Unite. Si pensi alle numerose ipotesi di immobili acquistati a soli fini di investimento (al fine di ricavarne le rendite) o all'ipotesi – pertinente al caso di specie – di società commerciali che hanno quale attività elettiva la locazione al solo fine di profitto.

Evidentemente, solo un corretto adempimento del regolamento contrattuale potrà dare piena soddisfazione agli interessi dedotti dalle parti. Abbracciando questa prospettiva, ecco che la risoluzione per inadempimento del conduttore, nonostante la restituzione del bene, non potrà valere quale integrale ricostituzione della sfera patrimoniale del locatore, dal momento che questi aveva raggiunto *«un diverso e più avanzato assetto economico-giuridico della propria sfera patrimoniale»* attraverso il contratto [v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, cit.]. Difatti, gli interessi dedotti nel regolamento contrattuale andranno a permeare l'intera vicenda, finanche l'eventuale fase patologica occasionata dall'inadempimento.

Sulla base di queste premesse, l'interesse frustrato dall'inadempimento non potrà ritenersi reintegrato dalla riacquistata disponibilità dell'immobile. Scegliere l'indirizzo minoritario significherebbe rendere del tutto irrilevante il programma contrattuale costruito dalle parti e, conseguentemente, gli interessi per suo tramite realizzati. La restituzione volontaria dell'immobile non potrà mai costituire il ripristino della situazione patrimoniale delle parti, al più sarà tale da reintegrare la situazione anteriore alla stipulazione del negozio, la quale tuttavia risulta superata proprio dal nuovo assetto negoziale.

Dunque, qualora si ammettesse che la restituzione del bene elimini la dannosità dell'inadempimento, allora si affermerebbe la *«definitiva cancellazione dell'interesse positivo»* che è invece parte essenziale del danno contrattuale ai sensi dell'art. 1223 c.c., *«finendo col determinare la sostanziale assimilazione del danno da inadempimento al danno precontrattuale, per tradizione identificato nella limitata considerazione del solo interesse negativo»* [v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, cit.]. Sennonché, come ricordano le Sezioni Unite, la giurisprudenza di legittimità ha già più volte rilevato che alla risoluzione per inadempimento si accompagna sempre il diritto al risarcimento del *quantum lucrari potuit* (interesse positivo). Le motivazioni a sostegno di ciò sono essenzialmente due: primariamente, il fatto che l'azione di risoluzione è alternativa all'azione di adempimento, ove quest'ultima è strumento elettivo per conseguire l'interesse positivo e, secondariamente, che le ipotesi di responsabilità contrattuale e precontrattuale verrebbero a essere trattate allo stesso modo, pur essendo situazioni differenti. In definitiva, la mora del conduttore per mancato pagamento dei canoni dovrà

considerarsi alla stregua di qualsiasi altro inadempimento, applicando gli ordinari criteri di liquidazione del danno contrattuale risarcibile.

Infine, la sentenza in esame si esprime sulla possibilità di estendere la disciplina dell'art. 1591 c.c. alla fattispecie concreta [come prospettato nell'ordinanza di rimessione, v. *supra* par. 1], per cui le regole di liquidazione del danno normativamente individuate *ex ante* per il danno da mancata riconsegna del bene sarebbero state funzionali alla determinazione dei danni risarcibili in favore del locatore nel caso di risoluzione. Questa prevede che il conduttore, inadempiente all'obbligo di restituzione del bene ex art. 1590 c.c., sia tenuto a corrispondere al locatore una somma pari al canone convenuto fino all'effettiva riconsegna, facendo salvo l'obbligo di risarcire l'eventuale "maggior danno". Le Sezioni Unite si oppongono all'estensione analogica dell'art. 1591 c.c. al caso di specie. In particolare, sottolineano che la previsione dell'art. 1591 c.c. si occupa specificamente del risarcimento del danno derivante da uno specifico inadempimento: la mancata o ritardata riconsegna dell'immobile. Dunque, la sua applicazione analogica al caso dell'inadempimento *sub specie*, coincidente con la mancata corresponsione dei canoni, «non trov[a] giustificazione, dovendo confermarsi la positiva riferibilità della norma di cui all'art. 1591 c.c. alle sole conseguenze risarcitorie connesse al ritardo nella restituzione dell'immobile da parte del conduttore» [v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, cit.]. Infatti, anche volendo accostare il "ritardo nella riconsegna" – che letteralmente è legato al solo caso della restituzione dopo la scadenza – al momento successivo della risoluzione (e, quindi, anteriore alla scadenza), l'effetto sarebbe incoerente con l'obiettivo, poiché il concetto di "maggior danno" rimarrebbe circoscritto ai danni «*direttamente riferibili al ritardo nella restituzione dell'immobile e, dunque, non estensibili alle conseguenze più ampiamente legate al fallimento del programma contrattuale per fatto del conduttore*» [v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, cit.].

Da ultimo occorre dare atto che le Sezioni Unite risolvono, ancorché implicitamente, due questioni emerse nell'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale sul punto. *In primis*, dal silenzio sulla quantificazione del risarcimento in relazione al periodo di preavviso relativo al recesso del conduttore, si desume il definitivo abbandono dell'isolata tesi che inquadrava il periodo di preavviso come limite al *quantum* risarcitorio [v. *supra* par. 2]. Secondariamente, con riferimento alla mancata riproposizione dell'art. 1611 c.c. del previgente codice [v. *supra* par. 3], pur non occupandosene espressamente, le Sezioni Unite sembrano sposare quell'indirizzo per cui la disposizione non è stata reintrodotta perché pleonastica, rientrando nella generale disciplina prevista dall'art. 1453 c.c. [aderendo alla soluzione della giurisprudenza dell'orientamento maggioritario che già si era espressa in questo senso, cfr. Cass., 5 maggio 2020, n. 8482, cit.]

Evidentemente, le Sezioni Unite hanno scelto di aderire a pieno all'orientamento maggioritario che riconosce la risarcibilità dell'interesse positivo, conforme al costante indirizzo qualificante il risarcimento del danno contrattuale derivante da inadempimento

come ristoro del *quantum lucrari potuit*; relegando l'interesse negativo (*id quod interest contractum non fuisse*) alla sola responsabilità precontrattuale.

Tuttavia, consapevoli del paventato rischio di indebito arricchimento per la parte non inadempiente nel caso di risarcimento dell'interesse positivo, le Sezioni Unite hanno ricercato un corretto bilanciamento. A coronamento dell'evoluzione dell'indirizzo maggioritario, si è riconosciuto che l'individuazione del *quantum* risarcitorio debba essere compito esclusivo del giudice del merito, il quale dovrà tener «*conto di tutte le circostanze del caso concreto*» [v. Cass., 5 maggio 2020, n. 8482, cit.]. Ciò vuole evitare un'identità *ipso iure* del danno del locatore con i canoni non percepiti ed escludere, altresì, che comportamenti negligenti del locatore possano aggravare la posizione del debitore danneggiante. In altri termini, si «*impone l'esclusione di ogni astrattezza teorica*» e di qualsiasi automatismo che affermi l'identità tra danno e canoni non percepiti. Come evidenzia la Corte, in un breve passaggio, la coincidenza del *quantum* risarcitorio con i canoni dovuti è qualcosa che attiene alla "normalità" delle situazioni [«*conseguenze dannose effettivamente ricollegabili all'inadempimento, normalmente identificabili con la perdita dei canoni previsti fino alla naturale scadenza*», v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, cit.] ma ciò non deve escludere una verifica del giudice sull'effettività di tale coincidenza.

L'indagine di tale coincidenza sulla realtà effettiva rispetto all'*id quod plerumque accidit* è condotta ponendo in capo al locatore l'onere di provare di essersi diligentemente attivato – una volta ottenuta la restituzione dell'immobile – per rendere conoscibile la rinnovata disponibilità dello stesso a terzi. Sarà compito del locatore, cioè, dimostrare di aver cercato di «*riattivare le possibilità di recupero della redditività del proprio bene*» [v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, cit.], venuta meno per la rottura del programma contrattuale.

In sostanza, *tertium non datur*: o il locatore, ottenuta la restituzione del bene, opta per il godimento diretto e, allora, nessun pregiudizio potrà lamentare a partire dal momento in cui abbia riottenuto quel bene oppure, qualora non interessato ad una fruizione diretta, deve dar prova di aver fatto quanto in suo potere «*per eliminare o attenuare il pregiudizio subito reperendo altri conduttori*», secondo una logica non dissimile a quella sottesa all'art. 1227, co 2, c.c.; «*se ciò il locatore non ha fatto o lo ha fatto con negligenza, imputet sibi*» [PESCE, *Danno da risoluzione anticipata*, cit., 4].

A questo punto, è interessante notare che il fondamento dell'onere di attivarsi per rimettere a reddito il bene (e conseguentemente di doverne dar prova in giudizio) venga individuato dalla Suprema Corte nel 'giudizio *ex fide bona*'. Nella condivisibile lettura delle Sezioni Unite, sarebbe contrario a buona fede il comportamento di colui che, non volendo fruire direttamente del bene, una volta ottenutane la restituzione da parte del debitore-conduttore, non si attivi per poter ricavare *aliunde* quel che il fallito programma contrattuale avrebbe dovuto procurargli.

Il punto risulta di notevole importanza poiché rivitalizza la lettura del giudizio *ex fide bona* come giudizio valutativo e non già integrativo del contenuto del rapporto obbligatorio [cfr. BIGLIAZZI GERI, voce *Buona fede nel diritto civile*, in *Dig. Disc. priv.*, Sez. II, Utet, 1988, 154 ss.; BRECCIA, *Diligenza e Buona fede nell'attuazione del rapporto obbligatorio*, Giuffrè, 1968, *passim*; BIANCA, *La nozione di buona fede quale regola di comportamento contrattuale*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, 1, 205 ss.]. In altre parole, la buona fede imporrebbe una valutazione della condotta delle parti che non si fondi esclusivamente su un giudizio di astratta conformità alla *regula iuris* ma anche su un giudizio di congruità «rispetto a certe esigenze pratiche, che le circostanze dal caso possono rivelare» [MACARIO, sub. art. 1375, in *Commentario del Codice Civile* diretto da Gabrielli, Utet, 2011, 727 ss.].

Peraltro, il giudizio *ex fide bona* non viene, per così dire modificato o attenuato, ove venga condotto nella «fase che segue la formale risoluzione degli effetti del negozio», come hanno cura di precisare le Sezioni Unite [v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, cit.].

Dunque, il locatore avrà l'onere di provare di essersi diligentemente attivato, una volta ottenuta la restituzione dell'immobile, per rendere conoscibile la rinnovata disponibilità a terzi; cioè, dovrà dimostrare di aver cercato di «riattivare le possibilità di recupero della redditività del proprio bene» [v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, cit.], venuta meno per la rottura del programma contrattuale. Altresì, in capo allo stesso graverà l'onere di dimostrare il nesso di causalità giuridica tra l'evento e le conseguenze pregiudizievoli da esso derivante, inteso quale carattere di derivazione “immediata e diretta” dall'inadempimento come sancito dall'art. 1223 c.c. Infine, il giudice dovrà tenere in considerazione quanto sia stato opposto dal debitore ai sensi dell'art. 1227, co. 2, c.c., per cui il risarcimento dovrà calcolarsi anche alla luce del comportamento della parte fedele che abbia chiesto la risoluzione: non dovranno prendersi in considerazione quei danni che siano stati occasionati dalla condotta non diligente della stessa. In conclusione, il *quantum* del risarcimento dovrà essere depurato da quelle situazioni che non avrebbero inciso negativamente sulla quantificazione risarcitoria se la parte fedele avesse agito diligentemente. Nel caso in esame – la Corte osserva – tale obbligo si andrà a esprimere nell'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» [v. Cass., 25 febbraio 2025, n. 4892, cit.].

Le Sezioni Unite accolgono una soluzione che risulta coerente con la giurisprudenza precedente e, seppur con le dovute cautele in tema di onere probatorio, riconosce la risarcibilità dell'interesse positivo nelle ipotesi di danno da risoluzione del contratto di locazione.

Bibliografia essenziale

AMENDOLAGINE, *Inadempimento e risoluzione anticipata della locazione: quando scatta il diritto al risarcimento del danno*, in *Corr. giur.*, 2015, 6, 756 ss.

ANZANI, *Interesse positivo e interesse negativo nelle diverse forme di responsabilità civile*, in *Resp. civ. e prev.*, 2019, 5, 1692 ss.

AULETTA, *La risoluzione per inadempimento*, Giuffrè, 1942, 137 ss.

BELFIORE, *Risoluzione per inadempimento e obbligazioni restitutorie*, in *Scritti in onore di G. Auletta*, II, Giuffrè, 1988, 313 ss.

BELFIORE, voce *Risoluzione del contratto per inadempimento*, in *Enc. dir.*, XL, Giuffrè, 1989, 1326 ss.

BIANCA, *Diritto civile, V. Responsabilità*, Giuffrè, 2021, 313 ss.

BIANCA, *La nozione di buona fede quale regola di comportamento contrattuale*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, 1, 205 ss.

BIGLIAZZI GERI, voce *Buona fede nel diritto civile*, in *Digesto Disc. priv.*, II, Utet, 1988, 154 ss.

BIRMINGHAM, *Breach of Contract, Damage Measures, and Economic Efficiency*, in *Rutgers Law Review*, 1970, *passim*.

BORRIONE, *La risoluzione per inadempimento*, Cedam, 2004, 147 ss.

BOSETTI, *Risoluzione della locazione addebitabile al conduttore e risarcimento del danno*, in *Danno resp.*, 2021, 1, 100 ss.

BRECCIA, *Diligenza e Buona fede nell'attuazione del rapporto obbligatorio*, Giuffrè, 1968, *passim*.

CARNELUTTI, *Sul risarcimento del danno in caso di risoluzione del contratto bilaterale di adempimento*, in *Riv. dir. comm.*, 1923, II, 330 ss.

CARNEVALI, voce *Risoluzione per inadempimento*, in *Enc. dir. - I Tematici*, I, Giuffrè, 1990, 1080 ss.

CARRATO, *Risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore ed onere della prova riguardante il danno subito dal locatore*, in *Corr. giur.*, 2014, 7, 915 ss.

CASTRONOVO, *La risoluzione del contratto dalla prospettiva del diritto italiano*, in *Eur. dir. priv.*, 1999, 3, 833 ss.

COVIELLO JR., *Risoluzione per inadempimento: retroattività e risarcimento del danno*, in *Riv. dir. civ.*, 1935, 33 ss.

CUFFARO, *Risoluzione della locazione e risarcimento del danno*, in *Accademia. Rivista dell'associazione dei civilisti italiani*, 2024, 4, 314 ss.

DELLACASA, *Inadempimento e risarcimento nel contratto preliminare: il “danno da risoluzione” alla prova*, in *Nuova Giur. Comm.*, 2016, 1095 ss.

DI MAJO, *Le tutele contrattuali*, Giappichelli, 2009, 112 ss.

FERRI, *Causa e tipo nella teoria del negozio giuridico*, Giuffrè, 1966, *passim*.

GOETZ e ROBERT, *Liquidated Damages, Penalties and the Just Compensation Principle: Some Notes on an Enforcement Model and a Theory of Efficient Breach*, in *Columbia Law Review*, 1977, 77, *passim*.

GUERRERA, *Della cosiddetta condizione risolutiva tacita nel diritto civile e commerciale italiano*, in *Riv. it. sc. giur.*, 1927, 79 ss.

JHERING, *Culpa in contrahendo: oder Schadensersatz bei nichtigen oder nicht zur Perfection gelangten Verträgen*, in PROCCHI (a cura di), *Della “culpa in contrahendo” ossia del risarcimento del danno nei contratti nulli o non giunti a perfezione*, Jovene, 2005, 31 ss.

LUMINOSO – CARNEVALI – COSTANZA, *Risoluzione per inadempimento, artt. 1453-1454*, in *Commentario del codice civile* a cura di Scialoja e Branca, Zanichelli, 1990, 199 ss.

MACARIO, *sub. art. 1375*, in *Commentario del Codice Civile* diretto da Gabrielli, Utet, 2011, 727 ss.

MOLINARO, *Culpa in contrahendo e danni risarcibili: l'esatta portata dell'interesse negativo*, in *Resp. civ. e prev.*, 2024, 1, 188 ss.

MOLINARO, *Risoluzione del contratto di locazione e danno da anticipata cessazione del rapporto contrattuale*, in *Resp. civ. e prev.*, 2022, 1-2, 271 ss.

MONTANARI, *Il danno da risoluzione*, Jovene, 2013, 113 ss.

MONTANARI, *Risoluzione del contratto e risarcimento dell'interesse negativo*, in *Eur. dir. priv.*, 2010, 3, 820 ss.

MONTANARI, *Risoluzione della locazione e risarcimento del danno: in vista delle Sezioni unite*, in *Giur. it.*, 6, 2024, 1304 ss.

MOROZZO DELLA ROCCA, *Risolto il contratto e riconsegnato l'immobile va risarcito il contraente che non riesce subito a rilocalizzare a terzi?*, in *Corr. giur.*, 2014, 11, 1341 ss.

NANNA, *Danno da risoluzione del contratto di locazione tra risarcibilità dell'interesse positivo ed obblighi di condotta del locatore*, in *Resp. civ. e prev.*, 1, 2024, 116 ss.

NAVARRETTA, *Art. 1343*, in *Commentario del Codice Civile* diretto da Gabrielli, Utet, 2011, 590 ss.

PIRAINO, *Il danno da risoluzione*, in *Le Corti fiorentine*, 2017, 49 ss.

PLAIA, *Locazione – Risoluzione anticipata del contratto di locazione e risarcimento del danno*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1, 2024, 43 ss.

ROSSETTI, *La risoluzione per inadempimento*, Giuffrè, 2012, 269 ss.

TRIMARCHI M., *La locazione*, in *Trattato di diritto civile del consiglio nazionale del notariato* diretto da Perlingieri, ESI, 2013, 351 ss.

TRIMARCHI P., *Il contratto: inadempimento e rimedi*, Giuffrè, 2010, 83 ss.

TRIMARCHI P., *Interesse positivo e interesse negativo nella risoluzione del contratto per inadempimento*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, 5, 637 ss.

VILLA, *Brevi riflessioni sul danno da inadempimento e da risoluzione*, in *Giust. civ.*, 2024, 1, 208 ss.

VILLA, *Inadempimento contrattuale e risarcimento*, in *Trattato del contratto* a cura di Roppo, Giuffrè, 2022, 1223 ss.