

# Risarcimento al locatore per la morosità anche se c'è riconsegna anticipata

## Sezioni unite

**Il proprietario deve provare di essersi attivato per una nuova locazione**

**Annarita D'Ambrosio**

Risarcimento danni da mancato guadagno in ambito locativo al centro della sentenza della Cassazione a Sezioni unite 4892/2025 depositata il 25 febbraio. Al centro la risoluzione di un caso molto frequente: l'acquisto di un immobile locato il cui affittuario risulti moroso da mesi. In dettaglio la società acquirente dell'appartamento, subentrando nella locazione, aveva avviato procedura di sfratto richiedendo il risarcimento danni per mancato guadagno comprensivo di tutti i canoni di locazione non corrisposti fino alla data di naturale scadenza del contratto o, quantomeno, fino alla data dell'eventuale conclusione di una nuova locazione.

Il locatario dal canto suo, avendo lasciato l'immobile prima della scadenza del contratto, riteneva di non dover corrispondere nulla. Le pronunce di merito avevano parzialmente accolto le richieste del locatore sposando la tesi del vantaggio ottenuto grazie alla riconsegna anticipata. Secondo il locatore invece quest'ultima non reintegrava il suo patrimonio della mancata realizzazione del credito relativo a tutti i canoni convenuti.

Per giungere alle conclusioni della Suprema corte a Sezione unite va premesso innanzitutto che convivono nella giurisprudenza due orientamenti.

Secondo il primo, più risalente e tendenzialmente prevalente, il locatore, che abbia chiesto e ottenuto la risoluzione anticipata del contratto per inadempimento del

conduttore, ha diritto anche al risarcimento per l'anticipata cessazione del rapporto (Cassazione 194/2023; 8482/2020; 2865/2015; 10677/2008).

Secondo altro orientamento, recepito dalla sentenza di merito, l'aver lasciato l'immobile prima del tempo 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. Il locatore è rientrato in possesso dell'alloggio e, ottenuto questo vantaggio, non ha diritto dunque al risarcimento che gli spetterebbe solo in caso fossero pessime le concrete condizioni in cui si trova l'immobile (Cassazione 1426 del 2017 e 27614



**La quantificazione del danno è rimessa alla valutazione del giudice di merito investito del caso**

del 2013). In questo caso il presupposto è che il canone sia il corrispettivo per la privazione del godimento del bene.

Tale ultimo orientamento, ad avviso delle Sezioni unite, non può essere condiviso perché chi affitta non necessariamente ha interesse al godimento diretto dell'alloggio dal quale può anche voler solo trarre profitto. Pertanto il canone non compensa il sacrificio del godimento diretto del bene, ma corrisponde al locatore delle utilità.

In conclusione, scrive la Suprema corte a Sezioni unite, il risarcimento è dovuto al locatore anche se l'affittuario inadempiente lasciò l'immobile prima della natura scadenza del contratto, ma il proprietario «deve dimostrare di essersi tempestivamente attivato, una volta ottenuta la disponibilità dell'immobile, per una nuova locazione».