

Condominio

Indennità per il rilascio in ritardo della casa affittata, cosa deve fare il locatore

di *Ladislao Kowalski (Centro studi Uppi – Unione piccoli proprietari immobiliari)*

28 Febbraio 2025

Le Sezioni unite della Cassazione affrontano il conflitto interpretativo, rispetto alle conseguenze per il ritardato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto. Risolvendo così le due diverse ipotesi, cui però è opportuno dare concretezza suggerendo il comportamento corretto del locatore che voglia ottenere quanto gli spetta.

Le due soluzioni

La prima ipotesi, confermata dalle Sezioni unite, scatta a seguito della scadenza contrattuale per il ritardo nella restituzione dei locali. Nel caso vale l'articolo 1591 del Codice civile, quindi l'inquilino deve corrispondere un importo pari al canone di locazione, avente natura di indennità, sino all'effettiva consegna oltre all'eventuale maggior danno che, tuttavia, non comprenderà canoni o indennità successivi alla data di liberazione. Si pensi al caso in cui il ritardo abbia determinato la perdita di un affare particolarmente favorevole, sempre che dello stesso si sia in grado di dare la prova vera, effettiva e reale.

La seconda ipotesi, esaminata dalla sentenza, riguarda, al contrario, l'anticipata risoluzione della locazione per fatto e colpa del conduttore. In questo caso si discuteva se competesse al locatore il pagamento dei canoni, rispetto ai quali lo stesso aveva fatto affidamento, in relazione al termine del rapporto. La soluzione data dalle Sezioni unite è quella di riconoscere il diritto del locatore a conseguire il danno da mancato guadagno ponendo, tuttavia, quale vincolo, la dimostrazione, da parte dello stesso locatore, di essersi tempestivamente attivato, una volta ottenuta la disponibilità dell'immobile, per una nuova locazione a terzi. In pratica è escluso il diritto al pagamento dei canoni a fronte di un comportamento che potremmo definire ozioso, da parte del locatore, il quale, fidando sul buon diritto di percepire i corrispettivi, rimanga del tutto inerte rispetto a una ricerca di fruttuosa collocazione dell'immobile.

Come dare la prova delle iniziative

Pertanto, nel caso di specie, si devono individuare quali siano e come debbano essere sviluppate le iniziative del locatore a cui compete il relativo onere probatorio. In definitiva non è ammissibile la pretesa tout court di pagamento se non viene fornita la prova della diligente attività diretta a rendere nuovamente produttivo l'utilizzo dei locali. Si tratta, all'evidenza, di una valutazione da farsi volta per volta che, nel caso di contenzioso, sarà rimessa al prudente apprezzamento del giudice.

Ciò salvo, atteso che la materia del contendere è la locazione, il preventivo obbligatorio procedimento di mediazione. Si ricorrerà, quindi, ai normali mezzi di prova: l'incarico all'agenzia immobiliare per la nuova locazione, l'aver fatto delle pubblicazioni, secondo le moderne forme di pubblicità, sulle piattaforme specializzate, l'aver comunicato la disponibilità con l'apposizione di cartelli o altre forme di reclame. Il tutto va fatto con tempestività, non appena ne ricorrano le condizioni.

Buona fede e correttezza

Ovviamente, proprio in ossequio ai principi ricordati di diligenza, buona fede e correttezza dovrà trattarsi di situazioni credibili, realizzabili, effettivamente svolte, con accesso di persone potenzialmente interessate. Non

di mere situazioni di facciata tanto per assicurarsi la rendita sino a quello che era l'originario termine di scadenza della locazione.

Sotto questo profilo, pertanto, sarà possibile, per il conduttore, ancorché inadempiente, contestare la pretesa. Si pensi al caso in cui il locatore, anziché proporre la locazione, proponga con gli stessi mezzi di cui sopra, la vendita dell'immobile indicandolo come libero, il che verrebbe a confliggere frontalmente, con il diritto al canone. Come sempre, quindi, risolta una questione se ne apre altra e diversa.

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com>]

il sole
24 ORE