



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica

<https://rivista.camminodiritto.it>



DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE: L'ART. 1591 C.C.

Una recente pronuncia della Corte di Cassazione ribadisce un'importante principio già precedentemente enunciato in materia di applicabilità dell'art. 1591 c.c., dettato in materia di locazione, ad altre fattispecie a carattere continuativo.

di **Francesco Rizzello**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Publicato, Martedì 22 Marzo 2016

La locazione, come è noto, "è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo" (**art. 1571 c.c.**). I soggetti coinvolti in tale rapporto sono il locatore ed il conduttore. Su quest'ultimo grava l'obbligo di restituzione della cosa locata, previsto dall'**art. 1590 c.c.**, il quale dispone: "il conduttore deve restituire la cosa al locatore...".

Qualora il conduttore non dovesse ottemperare a tale obbligo nei termini pattuiti o previsti ex lege (o, più genericamente, non dovesse adempiere), l'ordinamento prevede all'**art. 1591 c.c.** le conseguenze di tale inadempimento: "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".

Ora, al di là del dato per cui, trattandosi di una previsione rientrante nel regime previsto dall'**art. 1182, terzo comma c.c.**, il conduttore non deve essere costituito in mora (si veda l'**art. 1219, secondo comma c.c.**), rilevano maggiormente altre considerazioni. La norma in questione fa salvo "l'obbligo di risarcire il maggior danno". La formulazione rinvia palesemente al risarcimento del danno per equivalente ex **art. 1223 c.c.**: "il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore (danno emergente) come il mancato guadagno (lucro cessante)...". Quindi da una parte la norma prevede che il conduttore in mora continui a pagare il canone di locazione al locatore fino alla riconsegna del bene, e dall'altra prevede che in aggiunta debba essere risarcito il danno derivante dall'inadempimento.

La ratio dell'**art. 1591 c.c.** è evidentemente quella di prevedere fin da principio i criteri per la determinazione della somma da corrispondere a titolo risarcitorio, sgravando così il giudice dal compito di determinare l'ammontare in sede giudiziale. Nella relazione al codice civile si legge inoltre che l'obbligo del conduttore di pagare il prezzo della locazione fino alla riconsegna deriva dalla considerazione per cui si è voluto porre il locatore nella condizione in cui si sarebbe trovato se avesse locato ad altri (alle stesse condizioni, quindi); per quanto riguarda il maggior danno, invece, la previsione nasce dal ragionamento per cui il locatore che dispone materialmente del bene che intende dare in locazione può trovare un migliore offerente, che paghi un prezzo più alto rispetto al vecchio conduttore, il quale dispone materialmente del bene ed è, pertanto, non solo inadempiente, ma potenzialmente un peggior cliente di quanto lo potrebbe essere un altro offerente.

Ovviamente, sarà il locatore a dover fornir la prova di tale mancato guadagno, secondo le regole generali (**art. 2697 c.c.**). In materia è di interesse la pronuncia della **Corte di Cassazione n. 1372/2012**, la quale afferma che il maggior danno deve essere provato dal locatore secondo le regole ordinarie e, quindi, anche mediante presunzioni, tenendo

presente che la carenza di specifiche proposte di locazione relative all'immobile è obiettivamente giustificabile proprio alla luce della persistente occupazione del bene da parte del conduttore successivamente alla scadenza del rapporto. Inoltre, la **Sentenza n. 2306/2000 della Suprema Corte** ha sancito che, avendo la responsabilità prevista in capo al conduttore natura contrattuale, il locatore è onerato di provare unicamente il ritardo nella consegna, ma non il dolo o la colpa del conduttore, al quale invece spetta la nettamente più gravosa prova del ritardo nell'adempimento per causa a lui non imputabile (in tal senso anche Cass. n° 7546/2002). La pronuncia cassazionistica del **9 dicembre 2015, n. 24910**, ad opera della VI sezione, ribadisce un principio già espresso dalla sentenza della Suprema Corte con sent. n. 15301/2000, secondo cui la disposizione dell'art. 1591 c.c. attinente ai danni per ritardata restituzione costituisce espressione di un principio applicabile a tutti i tipi di contratto con i quali viene concessa l'utilizzazione di un bene dietro corrispettivo. Al guadagno (ingiusto) da parte del conduttore che continua a utilizzare il bene pur non avendo più il titolo che ne legittima l'esercizio corrisponde infatti in esatta misura un danno subito dal locatore, corrispondente alla misura certa della somma pattuita per il godimento, salva la prova di aver subito maggior danno.
