

## Cassazione in tema di danno da tardata restituzione dell'immobile locato

**Autore:** Redazione

**In:** Sentenze

La Cassazione (sent. 14 giugno 2011, n. 12962) si è pronunciata in merito alla risarcibilità del danno da ritardata restituzione dell'immobile locato.

L'articolo 1591 del codice civile prevede che il conduttore in mora nella restituzione della cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

Al riguardo la Suprema Corte di legittimità ha precisato che **il maggior danno presuppone una effettiva lesione del patrimonio del locatore**, che si verifica quando non è possibile dare in locazione il bene per un canone più elevato.

Tale danno, specifica la Corte, ha natura contrattuale, e deve essere **concretamente provato dal locatore**; il semplice ritardo nella riconsegna del bene può dare luogo soltanto ad una condanna generica al risarcimento; in sede di liquidazione deve, infatti, essere provata l'effettiva lesione del patrimonio del locatore attraverso dati relativi alla condizione dell'immobile, alla sua ubicazione e alla possibilità della sua nuova utilizzazione con riferimento in particolare all'esistenza di soggetti che vogliono assicurarsene il godimento dietro corrispettivo.

D'altronde la giurisprudenza ha sempre ritenuto che il risarcimento del maggior danno non sorga in via automatica, bensì necessiti della prova specifica di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore per non avere potuto utilizzare il bene per tutto il tempo in cui dentro si trovava l'inquilino; il locatore ha quindi

l'onere, laddove voglia ottenere il risarcimento per il maggior danno, di provare l'esistenza di determinate proposte di locazione o di acquisto dell'immobile da parte di soggetti realmente interessati.

<https://www.diritto.it/cassazione-in-tema-di-danno-da-tardata-restituzione-dell-immobile-locato/>