

Corte Suprema di Cass., Sez.. III Civ., sentenza del 14 giugno 2011 n.12962

Nella sentenza si legge:

"E' costante l'indirizzo interpretativo di questa S.C. (Cass. n. 7670/93), secondo cui, in tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno, di cui all'art. 1591, seconda parte, che ha natura contrattuale, deve essere concretamente provato dal locatore, per cui il mero fatto del ritardo può legittimare soltanto una condanna generica al risarcimento, richiedendosi per contro, in sede di liquidazione, la specifica prova dell'esistenza del danno medesimo, in rapporto alle condizioni dell'immobile, alla sua ubicazione e alle possibilità di nuova sua utilizzazione, nonché all'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsene il godimento dietro corrispettivo, dalle quali emerga il verificarsi di un'effettiva lesione del patrimonio (Cass. n. 29202 e 23720/08).

Del resto, è pacifico che, in via generale, la prova del maggior danno non sorge automaticamente, sulla base del valore locativo presumibilmente ricavabile dalla ipotesi di locazione o vendita del bene (ex plurimis: Cass. n. 4968/97, Cass. n. 993/2002); ma richiede la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, cioè nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato, nel non averlo potuto utilizzare direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita ad un prezzo conveniente od in altre analoghe situazioni pregiudizievoli (Cass. n. 2525/06; 13653/06; 20829/06), con la precisazione che l'onere di detta prova è a carico del locatore, tenuto a dar conto dell'esistenza di ben determinate proposte di locazione o d'acquisto e di concreti propositi di utilizzazione (Cass. n. 6359/95; 1133/99; 4864/2000; 993/02; 9545/2002, 14753/05; 7499/07) .

Quindi, nel caso di specie il giudice di secondo grado non si è esattamente uniformato alle suddette regole di diritto e non ha ritenuto di dovere fare riferimento alla perdita della concreta occasione di nuova locazione che un

terzo aveva concretamente dato ai locatori, non ha considerato che proprio il ritardato rilascio dell'immobile aveva indotto il nuovo conduttore a risolvere il rapporto di locazione ad uso commerciale, così determinando il pregiudizio dei locatori (certamente rapportabile all'esistenza ed alla durata del contratto stipulato con il terzo)."

fonte: condominioweb