



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affitto: dopo lo sfratto anche il risarcimento dei danni

Autore: Redazione | 15/02/2015



La risoluzione anticipata del contratto di locazione non pregiudica la possibilità di chiedere anche l'indennizzo.

Non perché il locatore ha preferito chiedere immediatamente la **risoluzione anticipata** del contratto di **affitto**, nei confronti dell'inquilino che non paga i canoni, non può poi chiedergli anche il **risarcimento dei danni** subiti dal suo

inadempimento. Le due domande, infatti, non sono tra loro incompatibili e possono coesistere.

A chiarirlo è stata una recente sentenza della Cassazione **[1]**.

Fermo restando che l'**ammontare del danno** concreto, patito dal padrone di casa, non ha criteri prefissati dalla legge, ma va determinato dal giudice caso per caso, resta comunque il fatto che il moroso non solo è tenuto ad adempiere allo **sfratto esecutivo**, e quindi ad abbandonare casa, ma anche a:

- pagare i **canoni arretrati**;

- risarcire il danno al locatore per aver perso altre opportunità più vantaggiose (**mancato guadagno**). Tale pregiudizio si può individuare nell'incremento patrimoniale netto che il padrone di casa avrebbe conseguito mediante la realizzazione del contratto e che non ha potuto conseguire per la inadempienza del conduttore. Si tratta di un danno **potenziale e futuro**, la cui concreta risarcibilità presuppone sempre l'effettività della lesione dell'interesse del creditore all'esecuzione del contratto.

È infatti vero che, con il rilascio dell'immobile, il locatore recupera la disponibilità materiale dell'appartamento e la possibilità di goderne, direttamente o dandolo nuovamente in affitto ad altri. Ma questo non vuol dire che, comunque, egli non abbia subito un danno dal comportamento inadempiente dell'inquilino: danno che è identificabile nel mancato rispetto degli impegni contrattuali.

Ne consegue, si legge in sentenza, che "il locatore che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ha diritto anche al **risarcimento del danno** per la **anticipata cessazione del**

rapporto di locazione. L'ammontare del danno risarcibile costituisce valutazione del giudice di merito che terrà conto di tutte le circostanze del caso concreto".

Note

[1] Cass. sent. n. 2865 del 13.02.2015. *Autore immagine: 123rf com*