



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONI UNITE CIVILI**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto:

LOCAZIONE
ABITATIVA

Udienza pubblica del
26/11/2024 – UP

R.G.N. 1947/2019

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 1947/2019 proposto da:

I.C. , in persona dell'amministratore unico,
Giovanni Francesco Biasiotti Mogliazza, rappresentata e difesa
dall'avvocata DANIELA GAMBARDELLA
(danielagambardella@ordineavvocatiroma.org);
Iban: IT73S0760103200000008792470
RSSMRA80L05F593A
infarto
Piazza del Duomo 1

- ricorrente -

contro

B. S. , rappresentato e difeso dall'avvocato
Marco Vannini (avv.marcovannini@pec.com);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 6209/2018 della CORTE D'APPELLO DI ROMA, depositata il 12/11/2018.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 26/11/2024 dal Consigliere MARCO DELL'URIOLO.

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale FLAVIO TRONBONE, che ha concluso per rigetto del primo motivo - con l'enunciazione del principio di diritto come specificato nelle conclusioni depositate per iscritto - l'accoglimento del secondo motivo e l'inammissibilità del terzo.

Uditi i difensori delle parti comparsi in udienza.

FATTI DI CAUSA

1. I. C. – premesso di avere acquistato, in data 23.9.2009, un immobile sito in Roma, via delle Terme di Tito n. 92, e di essere conseguentemente subentrata nel contratto di locazione di tale immobile stipulato, in data 18.10.2007, tra la precedente proprietaria e il conduttore B. S. – ha rilevato come quest'ultimo si fosse reso moroso nel pagamento di taluni canoni di locazione e, pur avendo la locatrice ottenuto la convalida dello sfratto per morosità e attivato, nell'aprile del 2010, il corrispondente procedimento di rilascio, la stessa fosse riuscita ad ottenere la restituzione spontanea dell'immobile solo in data 22/9/2010.

2. In forza di tali premesse, la società attrice ha invocato la condanna del B. S. al risarcimento dei danni dalla stessa subiti in conseguenza del comportamento contrattuale del conduttore, ivi compresi tutti i canoni di locazione non corrisposti fino alla data di naturale scadenza del contratto (prevista per il 2011) o, quantomeno,

danno da mancato guadagno a causa della risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore non viene meno, di per sé, in seguito alla restituzione del bene locato prima della naturale scadenza del contratto, ma richiede, normalmente, la dimostrazione, da parte del locatore, di essersi tempestivamente attivato, una volta ottenuta la disponibilità dell'immobile, per una nuova locazione a terzi, fermo l'apprezzamento del giudice delle circostanze del caso concreto anche in base al canone della buona fede e restando in ogni caso esclusa l'applicabilità dell'art. 1591 c.c.».

25. A seguito dell'accoglimento del primo motivo di ricorso, è opportuno disporre la restituzione degli atti alla Terza Sezione civile, a norma dell'art. 142 disp. att. c.p.c., affinché provveda alla decisione sui restanti motivi d'impugnazione, comunque riferiti a questioni di diritto estranee a quelle evidenziate nell'ordinanza interlocutoria di rimessione.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo in applicazione del principio di diritto di cui in motivazione.

Rimette gli atti alla Terza Sezione civile per la decisione degli ulteriori motivi di ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio delle Sezioni Unite Civili della Corte di cassazione, in data 26/11/2024.

Il Consigliere est.

Marco Dell'Ungello

Il Presidente

Pasquale D'Anonna

