

2 - IL RUOLO DELLE BUONA FEDE NELLA DETERMINAZIONE DEL DANNO NELLA CRISI DEL RAPPORTO CONTRATTUALE: IL CASO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

di *Dario Rombolà*

Schema preliminare di svolgimento

1. **Fondamento e riferimenti normativi del principio di buona fede;**
2. **Le plurime declinazioni del principio di buona fede;**
3. **Il peculiare ruolo della buona fede nella determinazione del danno nella fase patologica del contratto, con particolare riguardo alla risoluzione del contratto di locazione: il dibattito e l'approdo della giurisprudenza di legittimità;**
4. **Il danno conseguenza risarcibile;**
5. **Il riparto dell'onere della prova.**

Svolgimento

Il principio di buona fede è una clausola generale che pervade l'intero ordinamento¹.

Esso, infatti, è una clausola generale che funge da organo respiratore del sistema e incarna il principio di reciprocità in forza del quale il contraente ha il dovere di soddisfare il proprio interesse senza mai perdere di vista o mortificare l'interesse di controparte.

Il principio in parola, invero, trova il suo campo di applicazione elettivo – benchè non esclusivo – nelle dinamiche normate dal libro IV del codice civile.

In termini di diritto positivo deve rilevarsi fin

da subito che il principio di buona fede trova plurimi addentellati normativi nel codice civile (si pensi agli articoli 1175, 1337, 1358, 1366, 1375) e nella Costituzione repubblicana (su tutti l'articolo 2, che viene posto a fondamento del principio di solidarietà)².

I numerosi riferimenti normativi consentono agevolmente di sostenere come il principio di buona fede abbia una latitudine applicativa estesa che guarda alla fase precontrattuale, alla fase esecutivo contrattuale, alla fase interpretativa e, da ultimo, può assumere un ruolo non secondario nella determinazione del risarcimento del danno nella fase patologica del contratto.

1 Il principio di correttezza e buona fede, secondo la relazione Ministeriale al codice civile, richiama nella sfera del creditore la considerazione dell'interesse del debitore e nella sfera del debitore il giusto riguardo all'interesse del creditore.

2 Il principio di correttezza e buona fede deve essere inteso in senso oggettivo in quanto enuncia un dovere di solidarietà fondato sull'articolo 2 della Costituzione che operando come un criterio di reciprocità esplica la sua rilevanza nell'imporre a ciascuna parte del rapporto obbligatorio, il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dalla esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge, sicchè dalla violazione di tale regola di comportamento può discendere, anche di per sé, un danno risarcibile (da ultimo vedi Cass. 30853/2022).

Compiendo una breve disamina è utile ricordare come in tema di responsabilità precontrattuale, in presenza di trattative affidanti, benchè non sorga alcun obbligo a contrarre, le parti sono obbligate a comportarsi secondo buona fede, pena l'obbligo di ristorare l'interesse negativo di controparte per il tempo perso o le occasioni mancate³.

Nella fase esecutiva e fisiologica del contratto, invece, la clausola generale di buona fede esprime il suo massimo protagonismo, imponendo alle parti di eseguire la prestazione contrattuale nel rispetto di quanto pattuito, valorizzando anche l'interesse di controparte.

L'articolo 1366, infine, impone all'interprete di donare un significato al contratto anche ispirandosi alla buona fede: è una norma di cesura tra i criteri interpretativi soggettivi e oggettivi espressi nel libro IV del codice civile.

Ciò premesso è necessario indagare quale ruolo possa essere riconosciuto alla buona fede nella fase patologica del contratto, e cioè quando le parti decidono di risolvere il contratto frustrando quegli interessi che invece erano stati valorizzati in sede di stipula.

Ecco che, in questo peculiare contesto, la buona fede assume la sua importanza nella determinazione del risarcimento del danno spettante alla parte non inadempiente.

E' noto come il risarcimento del danno, anche a seguito di risoluzione del contratto per inadempimento, consente al creditore di richiedere il danno conseguenza effettivamente patito affinché la posta risarcitoria possa collocare il creditore nella stessa curva di indifferenza ove si trovava prima dell'inadempimento⁴.

Ai sensi dell'articolo 1223 c.c. il risarcimento può riguardare solo quei danni immediati e diretti; il creditore, inoltre, non potrà richiedere quei danni che avrebbe potuto evitare con la ordinaria diligenza (articolo 1227 c.c. comma secondo).

Ciò posto, anche alla luce delle coordinate normative sopra esposte, ci si è chiesti come quantificare il risarcimento del danno nella peculiare ipotesi in cui il conduttore risolve il contratto di locazione, restituendo il bene locato.

Sul punto deve essere dato atto di un dibattito che ha fatto fiorire almeno due tesi.

Secondo una prima tesi, a fronte della risoluzione del contratto di locazione, in virtù della restituzione del bene prima locato, al locatore non spetterebbe un risarcimento del danno per la mancata percezione dei canoni non riscossi: in altri termini non si configurerebbe un danno da mancato guadagno. Al più, a tutto concedere, si potrebbe configurare un risarcimento del danno laddove il bene prima locato sia restituito in condizioni che lo rendono non più locabile.

3 Perché possa ritenersi integrata la responsabilità precontrattuale è necessario che tra le parti siano incorse trattative; che le trattative siano giunte ad uno stadio idoneo a far sorgere nella parte che invoca l'altrui responsabilità il ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto; che la controparte, cui si addebita la responsabilità, le interrompa senza un giustificato motivo; che infine, pur nella ordinaria diligenza della parte che invoca la responsabilità, non sussistono fatti idonei ad escludere il suo ragionevole affidamento sulla conclusione del contratto (da ultimo Cass. 8119/2022).

4 La ricostruzione del nesso di derivazione eziologica esistente tra la condotta del danneggiante e l'oggetto dell'obbligazione risarcitoria implica la scomposizione del giudizio causale in due autonomi e consecutivi segmenti: il primo volto a verificare il nesso di causalità materiale o di fatto che lega la condotta all'evento di danno; il secondo è invece diretto ad accertare, secondo la regola dell'art. 1223 c.c., il nesso di causalità giuridica che lega tale evento alle conseguenze risarcibili (da ultimo Cass. 22857/2019).

Questa tesi si fonda sull'assunto in forza del quale, a fronte della risoluzione del contratto e della restituzione del bene, verrebbe meno la ragione giustificativa del canone, essendo cessato il godimento e tornando il bene nella piena disponibilità del creditore.

In altri termini il locatore torna nella sua posizione giuridica originaria, non subendo alcun danno, potendo tornare a godere senza alcuna limitazione del bene immobile.

Secondo una differente tesi, invece, in caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione, il locatore avrebbe diritto al risarcimento del danno per la anticipata cessazione del rapporto. Il danno in parola sarebbe da individuare nella mancata percezione dei canoni dovuti, almeno fino al reperimento di un nuovo conduttore.

Secondo questa ricostruzione, dunque, l'interesse del locatore in pendenza di contratto è quello di percepire il corrispettivo dell'altrui godimento: tuttavia a fronte della anticipata risoluzione questo interesse viene frustrato.

Il contratto, infatti, può servire anche a migliorare la situazione patrimoniale del locatore e a soddisfare i suoi interessi (anche non patrimoniali): è fuori di ogni dubbio, si sostiene, che il mancato percepimento dei canoni va a scalfire gli interessi del locatore; né questo può ritenersi soddisfatto in quanto il bene è tornato nella sua disponibilità. Infatti il contratto serviva proprio ad ottenere un vantaggio indiretto dal bene immobile, concedendolo in locazione al terzo e percependo, di conseguenza, il canone pattuito.

Indubbiamente, accogliendo questa soluzione si dovrà massimamente esaltare il ruolo del giudice che, in forza delle circostanze del caso concreto dovrà apprezzare tutti gli elementi che consentono di riconoscere e quantificare

il risarcimento del danno.

Infatti, volendo evitare ogni automatismo risarcitorio, il giudice dovrà liquidare il solo danno conseguenza effettivamente patito, che sia la risultante immediata e diretta dell'inadempimento del locatore, senza tralasciare l'obbligo di buona fede che grava sul creditore.

Ecco allora come il principio generale di buona fede assuma centrale importanza anche in questo contesto.

Ed infatti, il locatore dovrà attivarsi prontamente per tentare di riallocare il bene nel mercato, onde non imbattersi in conseguenze evitabili in forza dell'ordinaria diligenza: il locatore che rimanesse inerte, ad esempio, assumerebbe un comportamento contrario a buona fede, "approfitandosi" della situazione creata da un inadempimento benchè a lui non imputabile, essendo preclusa la possibilità per il giudice di riconoscere il risarcimento del danno (evitabile).

Invero l'elasticità della clausola generale di buona fede non consente di predeterminare quei comportamenti che si devono necessariamente tenere al fine di poter aspirare al risarcimento del danno positivo, essendo necessario valorizzare le peculiarità del caso concreto.

L'onere di questa prova, alla luce del principio espresso dall'articolo 2697 c.c., graverà sul locatore.

La ragione giustificativa di questo risarcimento del danno, eventuale e tutto da provare, risiede in ciò: la risoluzione del contratto e la rinnovata disponibilità del bene prima concesso in locazione non ripristina l'originario equilibrio delle sfere giuridiche dei paciscenti.

Infatti il contratto serve ad accrescere e migliorare la propria condizioni: la risoluzione del contratto impedisce questo risultato

migliorativo frustrando l'aspettativa della parte non inadempiente.

Se si negasse questa posta risarcitoria, accontentandosi di rimettere il locatore nella disponibilità del bene senza altro riconoscere, si finirebbe per risarcire il solo interesse negativo, svalutando l'articolo 1223 c.c. e equiparando due situazioni ben differenti quali sono il danno precontrattuale (che ristora il solo interesse negativo) e il danno da inadempimento.

Da ultimo, questa seconda tesi è stata avallata da una recente sentenza a Sezioni Unite del Febbraio del 2025⁵.

Legislazione correlata

- **Costituzione: art. 2;**
- **Codice Civile: artt. 1175, 1223, 1227, 1337, 1358, 1366, 1375, 2697.**

In definitiva può essere notato il ruolo centrale della buona fede in tutti i momenti del rapporto giuridico, dalla formazione del vincolo, alla fase esecutiva, nonché alla fase che segue la risoluzione del contratto a causa di inadempimento. In altri termini la buona fede deve orientare il comportamento delle parti, ed in particolar modo quello del locatore, che potrà richiedere il risarcimento del danno patito solo se riuscirà a dimostrare che si sia prontamente attivato a riallocare il bene immobile nel mercato, non potendo richiedere la liquidazione di quei danni evitabili e sopportati in forza di condotte contrarie a buona fede.

5 Le Sezioni Unite 4892/2025 hanno espresso il seguente principio di diritto: “Il diritto del locatore a conseguire, ai sensi dell'articolo 1223 c.c., il risarcimento del 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'articolo 1591 c.c.”