

contratti in genere - scioglimento del contratto - risoluzione del contratto per inadempimento - importanza dell'inadempimento - Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 17066 del 28/07/2014

Locazione ad uso turistico - Alberghiero - Inadempimento del conduttore ai suoi obblighi principali - Portata - Valutazione caso per caso della non scarsa importanza dell'inadempimento ex art. 1455 cod. civ. - Necessità - Fattispecie. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 17066 del 28/07/2014

Nelle locazioni non abitative (nella specie, ad uso turistico-alberghiero), la valutazione della gravità dell'inadempimento va operata caso per caso e non può ridursi alla mera constatazione della violazione di una obbligazione principale ma deve considerare l'importanza dell'inadempimento in rapporto al complesso delle pattuizioni e dell'operazione economica posta in essere, nonché all'interesse che intendeva realizzare la parte non inadempiente, così da verificare in quale misura l'inadempimento abbia determinato un effettivo squilibrio nel sinallagma contrattuale, che giustifichi la risoluzione. (In applicazione dell'anzidetto principio, la S.C. ha ritenuto che la violazione dell'obbligazione di custodia della cosa locata, per l'omessa esecuzione di lavori di piccola manutenzione per un valore di settanta milioni di vecchie lire, non fosse idonea a giustificare la risoluzione per inadempimento a fronte di canoni corrisposti in nove anni per un importo di oltre tre miliardi).

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 17066 del 28/07/2014