

scioglimento del contratto - risoluzione del contratto - Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 22346 del 22/10/2014

inadempimento - Valutazione in ordine alla non scarsa importanza dello stesso - Criteri - Fattispecie in tema di contratto di locazione. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 22346 del 22/10/2014

In tema di risoluzione per inadempimento, il giudice, per valutarne la gravità, deve tener conto di un criterio oggettivo, avuto riguardo all'interesse del creditore all'adempimento della prestazione attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità, e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale, nonché di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuarne l'intensità. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che aveva tenuto conto dell'interesse concreto del locatore, non solo patrimoniale ma anche personale - consistente nell'abitare con la propria famiglia in un appartamento sovrastante i locali concessi in locazione - a conseguire dal conduttore, oltre al pagamento del canone, la realizzazione di lavori di insonorizzazione dei locali, oggetto di apposita obbligazione contrattuale).

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 22346 del 22/10/2014