

Contratti in genere - scioglimento del contratto – Corte Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 20322 del 26/07/2019 (Rv. 654927 - 03)

Risoluzione del contratto - per inadempimento - rapporto tra domanda di adempimento e domanda di risoluzione - imputabilità dell'inadempimento, colpa o dolo - eccezione d'inadempimento - Locazione di immobili - "Exceptio non rite adimpleti contractus" - Ammissibilità - Condizioni.

In tema di locazione di immobili, il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 c.c., non solo quando venga completamente a mancare la prestazione del locatore, ma anche nell'ipotesi di suo inesatto inadempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, purché la sospensione del pagamento del canone appaia giustificata, in ossequio all'obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo all'incidenza della condotta della parte inadempiente sull'equilibrio sinallagmatico del contratto, in rapporto all'interesse della controparte. (Nella specie, in applicazione del principio, la S.C. ha accolto il ricorso proposto dal conduttore, che aveva lamentato l'erroneità della decisione di merito nella parte in cui aveva ritenuto illegittima la sospensione, da parte sua, del pagamento dei canoni, a fronte dell'inadempimento del locatore all'obbligo assunto di ottenere dalla pubblica amministrazione il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da "magazzino" a "locale commerciale", nonché per le infiltrazioni d'acqua e gli allagamenti verificatisi).

Corte Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 20322 del 26/07/2019 (Rv. 654927 - 03)

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_1175](#), [Cod_Civ_art_1460](#), [Cod_Civ_art_1575](#), [Cod_Civ_art_1576](#)

SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO

CONTRATTI