

Rapporto tra domanda di adempimento e domanda di risoluzione – Cass. n. 2154/2021

Contratti in genere - scioglimento del contratto - 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 adempimento, 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, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima la sospensione del pagamento dei canoni a fronte dell'impossibilità di utilizzare tutte le parti dell'immobile all'uso convenuto - attività commerciale - per irregolarità urbanistico-amministrative, assenza di mutamento di destinazione d'uso e di agibilità).

Corte di Cassazione, Sez. 3, Ordinanza n. 2154 del 29/01/2021

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_1175](#), [Cod_Civ_art_1375](#), [Cod_Civ_art_1460](#), [Cod_Civ_art_1575](#), [Cod_Civ_art_1576](#)