

Rapporto tra domanda di adempimento e domanda di risoluzione – Cass. n. 17020/2022

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 - Presupposti - Reciproci inadempimenti - Proporzionalità - Locazione - Vizi della cosa locata - Continuazione del godimento del conduttore - Sospensione del pagamento del canone - Proporzionalità - Insussistenza.

In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l'"exceptio non rite adimpleti contractus", di cui all'articolo 1460 c.c., si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perchè tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore.

Corte di Cassazione, Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 17020 del 26/05/2022 (Rv. 665058 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1460

Corte

Cassazione

17020

2022