

Locazione - obbligazioni del conduttore - corrispettivo (canone) - in genere - Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 22039 del 22/09/2017

Diminuzione del godimento dell'immobile - Unilaterale riduzione del canone - Legittimità - Condizioni - Fondamento - Fattispecie.

In tema di locazione di immobili, sebbene il pagamento del canone costituisca la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, la sospensione parziale o totale dell'adempimento di tale obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., può essere legittima non solo quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte, ma anche nell'ipotesi di inesatto inadempimento, purchè essa appaia giustificata in relazione alla oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede. Deve quindi escludersi la gravità dell'inadempimento del conduttore, ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto per fatto a lui imputabile, ove in tali evenienze egli abbia riportato danni e sia stato costretto all'esborso di somme al fine di rendere l'immobile utilizzabile per l'uso convenuto. (In applicazione del suesteso principio, la S.C. ha rigettato il ricorso proposto dal locatore, che lamentava l'erroneità della decisione di merito nella parte in cui aveva ritenuto correttamente sollevata l'eccezione di inadempimento da parte del conduttore, che aveva rifiutato il pagamento dei canoni, pur mantenendo la detenzione dell'immobile, anche in relazione ad un periodo in cui egli non aveva potuto esercitarvi la prevista attività di ristorazione).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 22039 del 22/09/2017