

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - disposizioni processuali - controversie relative alla Determinazione, all'aggiornamento ed all'adeguamento del canone - morosità del conduttore - Inadempimento - Sussistenza al momento della domanda di risoluzione del contratto - Necessità - Morosità in pendenza del giudizio - Irrilevanza - Fattispecie.

Le cause di risoluzione di un contratto di locazione per inadempimento del conduttore debbono preesistere al momento in cui la controparte propone la domanda giudiziale, con la conseguenza che - per quanto sia consentito al giudice, in una considerazione unitaria della condotta della parte, trarre elementi circa la colpevolezza e la gravità dell'inadempimento dalla morosità che si sia protratta nel corso del giudizio - egli non può mai prescindere dall'indagine primaria sulla sussistenza dell'inadempimento al momento della domanda. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione che aveva confermato la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore - il quale, fino all'intimazione dello sfratto per morosità, aveva corrisposto il canone in misura ridotta ex art. 3, commi 8 e 9, d.lgs. n. 23 del 2011, poi dichiarati costituzionalmente illegittimi - attribuendo rilievo, ai fini della richiesta risoluzione, alla complessiva morosità determinatasi anche successivamente alla proposizione della domanda, senza esaminare i profili di imputabilità del pregresso inadempimento).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Sentenza n. 26493 del 08/09/2022 (Rv. 665667 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1453, Cod_Civ_art_1455, Cod_Proc_Civ_art_658

Corte

Cassazione

26493

2022