

Risoluzione contratto e inadempimento conduttore

"In tema di contratti, il principio, sancito dall'art. 1455 cod. civ., secondo cui il contratto non può essere risolto se l'inadempimento ha scarsa importanza in relazione all'interesse dell'altra parte, va adeguato anche ad un criterio di proporzione fondato sulla buona fede contrattuale. Pertanto, la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata all'entità del danno, che potrebbe anche mancare, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura e alla finalità del rapporto, nonchè al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione". In applicazione di tale principio, la Cassazione (sent. n. 15363/10, inedita) ha confermato la sentenza impugnata che aveva dichiarato la risoluzione di un contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore, che non aveva corrisposto nel termine pattuito i canoni, valutando non solo l'aspetto economico del dedotto inadempimento ma anche il comportamento complessivo del predetto in relazione all'interesse concreto del locatore al puntuale pagamento dei canoni, e ritenendo che tale comportamento avesse inciso in modo decisivo sull'economia complessiva del rapporto, tanto da determinare uno squilibrio nel sinallagma funzionale.

A cura dell'Ufficio legale della CONFEDILIZIA