



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica  
<https://rivista.camminodiritto.it>



## L'ECCEZIONE DI INADEMPIMENTO PER INUTILIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE LOCATO

*L'ordinanza n. 12103/2020 della terza sezione civile della Suprema Corte di Cassazione sancisce il principio secondo il quale, in caso di inagibilità del bene locato - tale da renderlo inidoneo a qualunque attività - è legittima la sospensione del pagamento dei canoni di locazione in applicazione del principio di buona fede, con permanenza della conduttrice nella detenzione della cosa locata.*

di **Immacolata Borriello**  
IUS/01 - DIRITTO PRIVATO  
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile  
**Alessio Giaquinto**

Pubblicato, Martedì 11 Agosto 2020

**Sommario:** 1.La vicenda giudiziaria. -2.Il contratto di locazione ad uso non abitativo. -3.La risoluzione del contratto. -4.L'eccezione di inadempimento. -5.Le motivazioni della sentenza. -6.Considerazioni conclusive.

## 1. La vicenda giudiziaria

La società M. s.r.l., conduttrice di immobile ad uso non abitativo, sospendeva il pagamento dei canoni di locazione a seguito di copiose infiltrazioni di acqua verificatesi nell'immobile locato.

Al 23 maggio 2014, data di completamento dei lavori di manutenzione straordinaria, la società continuava a non pagare quanto dovuto.

Pertanto, i locatari citavano la predetta società innanzi il Tribunale di Catanzaro, chiedendo la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice.

All'esito del giudizio, il Tribunale riteneva che, una volta operata la riparazione della struttura ed escluso il protrarsi delle infiltrazioni di acqua, la sospensione del pagamento dei canoni fosse da ritenersi illegittima.

La M. s.r.l. appellava la decisione di primo grado, sostenendo che il Tribunale non avesse tenuto in considerazione le precarie condizioni del bene locato pur dopo l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, che non consentivano la prosecuzione dell'attività imprenditoriale ivi svolta. Invero, anche in data successiva al 3 maggio 2014, l'immobile versava in una condizione di totale inagibilità non potendo essere goduto dal conduttore e destinato all'uso convenuto, in violazione delle disposizioni di cui agli art. 1575 e 1576 c.c.

La Corte d'Appello di Catanzaro, in totale riforma della sentenza impugnata, rigettava la domanda di risoluzione contrattuale, dichiarando il contratto vigente sino alla data del 7 giugno 2016.

La società conduttrice impugnava la sentenza con ricorso in Cassazione per "Violazione e falsa applicazione dell'art. 28 della L. 392/1978", richiedendo l'accertarsi della validità ed efficacia del contratto senza limiti di tempo, in quanto rinnovato di sei anni in sei anni, senza disdetta di alcuna delle parti contraenti. Allo stesso tempo, la ricorrente lamentava

di aver chiesto l'accertamento della legittimità della sospensione del pagamento del canone di locazione sino al 6 luglio 2016, soltanto perché in tale data era stata data esecuzione alla sentenza di primo grado, con restituzione dell'immobile ai proprietari.

Proponevano appello incidentale i locatari, lamentando che la Corte d'Appello di Catanzaro aveva ritenuto che la M. s.r.l. avesse correttamente sospeso l'erogazione del canone di locazione, sulla base della condizione fotografica della CTU espletata.

## 2. Il contratto di locazione ad uso non abitativo

La locazione, ai sensi dell'art. 1571 c.c., è quel contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (locatario o conduttore) una cosa mobile o immobile in cambio di un corrispettivo e per un certo periodo di tempo, al termine del quale il bene deve essere restituito nel medesimo stato iniziale.

Tra le varie figure di locazione – quali ad esempio la locazione di beni mobili, beni produttivi, ecc.. – la locazione di beni immobili urbani costituisce la figura di maggiore rilevanza e frequenza.

In particolare, la locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo postula la concessione in godimento al conduttore di beni destinati ad attività economiche, sia relative al lavoro autonomo che a quello imprenditoriale. Trova la propria disciplina negli artt. 7-11 (in quanto richiamati dall'art. 41) e negli 27-42 della legge 392/1978 (legge sull'equo canone).

È essenziale ricordare che il contratto di locazione è un contratto oneroso, consensuale ad effetti obbligatori e a prestazioni corrispettive, che deve essere registrato fiscalmente a pena di nullità.

La sua durata può essere determinata (ma non oltre il trentennio, ex art. 1573 c.c.) o senza determinazione di tempo. In questo caso è la legge a stabilire i limiti di durata contrattuale, a seconda del tipo di bene oggetto della locazione (art. 1574 c.c.).

Le obbligazioni principali del locatore (ferma quella di garantire l'agibilità, pena la nullità per impossibilità dell'oggetto) sono<sup>[1]</sup>:

consegnare e mantenere la cosa “in stato da servire all'uso convenuto” ai sensi dell'art. 1575 c.c. provvedendo ad eseguire tutte le riparazioni necessarie ad eccezione di quelle di

piccola manutenzione, a carico del conduttore. In caso di vizi che siano d'ostacolo al godimento della cosa, il conduttore ha diritto a risolvere il contratto o di richiedere una riduzione del canone. Garantire il pacifico godimento della cosa, anche per molestie arrecate da terzi (ex art. 1581 c.c.) Dal suo canto, il conduttore ha l'obbligo:

di servirsi della cosa secondo l'uso pattuito e con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1587 c.c.). Al termine della locazione la cosa locata deve essere restituita nel medesimo stato in cui è stata consegnata. Pagare il canone nei termini convenuti, potendo il contratto essere risolto in caso di morosità, salvo riduzione ex 1460 c.c., comma 2, ove sopravvenga una minore utilizzabilità del bene per vizi non conosciuti o facilmente riconoscibili. Il contratto cessa per lo spirare del tempo fissato convenzionalmente salvo rinnovazione tacita se, scaduto il termine, il conduttore rimane ed è rilasciato nella detenzione della cosa locata (art. 1597) purché dalle circostanze emerga la volontà inequivoca di mantenere in vita il rapporto<sup>[2]</sup>. Se non è stato fissato un termine si applicano i criteri suppletivi di legge (art. 1574), ma è comunque necessario comunicare disdetta, in mancanza del quale il contratto è rinnovato.

Nel caso di immobili adibiti ad uso non abitativo, la durata del contratto è fissata dalla legge in sei anni, se nell'immobile si svolge attività commerciale, industriale, artigianale o attività di lavoro autonomo e in nove anni se si svolge attività alberghiera.

### 3. La risoluzione del contratto

Il contratto di locazione, in caso di inadempimento del conduttore o del locatore può essere risolto, purché si tenga conto dell'importanza dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c.

Le ipotesi di inadempimento del conduttore sono strettamente legate alla violazione degli obblighi di cui all'art. 1587 c.c..

Tra queste, l'ipotesi più comune di inadempimento del conduttore è quella prevista dall'art. 5 L. 392/1978, ai sensi del quale "il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile."

Tuttavia, la Corte di Cassazione,<sup>[3]</sup> già nel 1992, ha stabilito che l'art. 5, non si applicano ai contratti di locazione ad uso non abitativo, poiché l'art. 41 della L. 392/1978, nell'estendere anche a detti contratti la disciplina dei contratti abitativi, non lo richiama.

Per giurisprudenza costante, infatti, è esclusa l'estensione della disciplina di cui all'art. 5 alle locazioni non abitative; pertanto, l'unica normativa applicabile è l'art. 1455 c.c.

Diversamente, il novero dei casi inerenti all'inadempimento del locatore è strettamente collegato all'art. 1575 c.c., così come meglio specificato al paragrafo precedente.

In tal caso sarà facoltà della parte non inadempiente chiedere, ai sensi dell'art. 1453 c.c. l'esatto adempimento o la risoluzione del contratto, salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

La ragione di tale disposizione è da rinvenire nella natura del contratto a prestazioni corrispettive; invero, in tal caso, ognuna delle prestazioni trova giustificazione nella corrispettiva, per cui il venir meno di una legittima la controparte a chiedere la risoluzione, sempre che questa non preferisca insistere per l'adempimento.

Qualora venga richiesto l'adempimento, per la parte non inadempiente sarà ancora possibile agire per la risoluzione; tuttavia, qualora abbia agito per sciogliersi dal vincolo le è precluso cercare di ottenerla ed è precluso alla controparte eseguirla.

#### **4. L'eccezione di inadempimento**

In alternativa, nei contratti a prestazioni corrispettive, potrà trovare applicazione anche l'art. 1460 c.c., ai sensi del quale “ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto. Tuttavia, non può rifiutarsi la esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede.”

Tale istituto – “exceptio non adimplenti contractus” – a parere della giurisprudenza di legittimità, rappresenta una forma di autotutela che attiene alla fase esecutiva del rapporto e consente al conduttore, in presenza di inadempimento del locatore, di sospendere la prestazione in base al principio secondo il quale ciascuna prestazione trova giustificazione nella prestazione della controparte.

Esso ha una funzione diretta ed immediata: evitare la rottura del rapporto di corrispettività temporale degli adempimenti. Tuttavia, accanto ad essa è da riconoscere un'altra funzione, di tipo indiretto ed immediato: quella di rendere più efficaci i rimedi contro la rottura del rapporto di corrispettività tra gli arricchimenti e rendere più efficace la

risoluzione per inadempimento.

Tale strumento, costituendo una forma di autotutela di portata generale ed applicabile a tutti i contratti, si configura come un'eccezione sostanziale di carattere "sospensivo", la cui funzione è quella di produrre un effetto "paralizzante" della corrispettività tra le prestazioni, con la conseguenza che il diritto dell'altro contraente di chiedere l'adempimento (o, in alternativa, la risoluzione) e il risarcimento del danno, viene temporaneamente fermato, poiché si contrappongono due opposti diritti potestativi, dato che con l'eccezione di inadempimento il contraente fa valere un proprio controdiritto che, in quanto contrapposto al fatto costitutivo affermato dall'attore, lo paralizza<sup>[4]</sup>.

Il principio inadimplenti non est adimplendum trova infatti fondamento nel nesso di interdipendenza che, nei contratti a prestazioni corrispettive, lega le opposte prestazioni e risponde all'esigenza di simultaneità delle prestazioni delle reciproche obbligazioni<sup>[5]</sup>.

Le obbligazioni dal cui inadempimento può trarsi ragione per l'esercizio dell'autotutela devono essere certe nella loro esistenza e nell'ammontare; esso trova applicazione anche nei contratti ad esecuzione continuata e periodica (come la locazione) e prescinde dalla responsabilità della controparte, in quanto è meritevole di tutela l'interesse della parte a non eseguire la propria prestazione in assenza di controprestazione, per evitare di trovarsi in una situazione di disegualianza rispetto alla controparte medesima.

Il limite di esercizio del diritto potestativo dell'eccezione è rinvenibile nel rispetto del principio di buona fede. Invero, il secondo comma dell'art. 1460 c.c. prevede che "non può rifiutarsi l'esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede". Tale rimedio così come la risoluzione si fondandosi sull'altrui inadempimento, ma se ne differenzia in quanto non produce lo scioglimento del contratto e non necessita, per il suo utilizzo, dei medesimi presupposti soggettivi ed oggettivi.

L'art. 1460 c.c., applicato al contratto di locazione, è soggetto a distinte letture giurisprudenziali, una più restrittiva e una più elastica.

Secondo il primo indirizzo il conduttore può spiegare l'eccezione di inadempimento solo innanzi a un contrapposto inadempimento assoluto, ossia alla totale mancanza del godimento locativo<sup>[6]</sup>; l'altro indirizzo, invece sostiene che l'eccezione può essere utilizzata anche in corrispondenza di una riduzione del godimento, purché nei limiti della proporzionalità.

Tale visione ha trovato un particolare risalto nella giurisprudenza della Corte di

Cassazione, la quale si è formata prevalentemente con riguardo al tema dell'inadempimento inesatto, piuttosto che a quello dell'inadempimento totale, ed è orientata nel senso che la facoltà del debitore di rifiutare la propria prestazione sia subordinata alla gravità dell'inadempimento altrui, cioè che, secondo la formula legislativa dettata dall'art. 1455 c.c., si tratti di un inadempimento di non “scarsa importanza avuto riguardo all’interesse dell’altra parte”<sup>[7]</sup>.

La nozione di buona fede permette quindi l’ingresso ad una valutazione di proporzionalità tra l’inadempimento e l’eccezione, consentendo di valutare la comparabilità delle prestazioni ineseguite e di quelle rifiutate in via di eccezione, dando luogo al c.d. “giudizio di proporzionalità dell’inadempimento”.

Risulta determinante, in questo senso, l’intervento del giudice, che svolge una comparazione tra opposti inadempimenti tenuto conto non soltanto all’elemento cronologico ma, soprattutto, al criterio di proporzionalità degli stessi rispetto alla causa in concreto del e all’incidenza di tali inadempimenti sull’equilibrio tra le contrapposte prestazioni e sulle posizioni delle parti contraenti.

All’esito giudizio, qualora il giudice ritenga che l’inadempimento della parte nei cui confronti è opposta l’eccezione non sia grave, ovvero abbia scarsa importanza, tenuto conto dell’interesse dell’altra parte a norma dell’art. 1455 c.c. debba ritenersi che il rifiuto non sia conforme a buona fede e, quindi, non sia giustificato ai sensi dell’art. 1460, comma 2, c.c. lo stesso risulterà soccombente nel giudizio di risoluzione con le relative conseguenze<sup>[8]</sup>.

## 5. Le motivazioni della sentenza

Con l'ordinanza n. 12103/2020 la terza sezione civile della Suprema Corte, accoglie il ricorso della Società conduttrice ed evidenzia l’assoluta condizione di degrado dell’immobile, come risultante dalla CTU espletata in corso di giudizio.

L’art. 1460 c.c. prevede, così come supra esposto una forma di autotutela che attiene “alla fase esecutiva e non genetica del rapporto e consente al conduttore, in presenza di un inadempimento del locatore, di sospendere liberamente la sua prestazione, nel rispetto del canone di buona fede”.

La Corte, in primis, rigetta il ricorso incidentale ritenendo che “la decisione della Corte di merito, sia pure con motivazione sintetica e in parte implicita sul punto in questione (Cass. 15/04/2011, n. 8767, Cass., ord., 13/01/2020, n. 326), risulta in linea con i più

recenti approdi della giurisprudenza di legittimità, condivisi da questo Collegio”.

L'ordinanza continua, ribadendo che “l'importanza della prestazione, per così dire, permanente del locatore, ovvero la detenzione dell'immobile da parte del conduttore che è derivata dalla consegna, non è sufficiente ... per compiere e cristallizzare la realizzazione esecutiva del sinallagma, ovvero per escludere definitivamente la sussistenza di buona fede oggettiva nella reazione sospensiva del conduttore alle inadempienze del locatore rispetto alle ulteriori sue obbligazioni.”

L'eccezione di cui all'art. 1460 c.c. non necessita del ricorso al giudice per poter essere esperita. Tra l'altro, in caso di locazione di immobili, l' *exceptio non adimplenti contractus* può essere sollevata non solo qualora la prestazione della controparte sia completamente assente, ma anche nel caso in cui derivi una riduzione del godimento del bene locato, purché “la sospensione del pagamento del canone risulti giustificata dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, riguardata con riferimento al complessivo equilibrio sinallagmatico del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede. (Cass. 25/06/2019 n. 16948)”.

Risulta essenziale, a tal fine, una valutazione sul grado di utilizzabilità dell'immobile locato al fine di comprendere l'effettivo diritto alla riduzione e/o sospensione del pagamento del canone.

Nel caso in cui l'inutilizzabilità sia totale, il conduttore potrà sospendere il pagamento del canone con integrale applicazione dell'art. 1460 c.c.; tale principio dovrà tuttavia applicarsi anche a tutti i casi in cui l'inadempimento sia inesatto, con riduzione parziale del pagamento del canone.

In definitiva la Corte riconosce l'inidoneità strutturale del bene locato, inidoneo a qualunque attività, riconoscendo la violazione degli artt. 1575 e 1576 c.c. in capo ai locatori. Viene riconosciuta, quindi, la legittima sospensione relativa al pagamento dei canoni in applicazione del principio di buona fede, con permanenza della conduttrice nella detenzione della cosa locata.

## 6. Considerazioni conclusive

La disciplina normativa in tema di contratto di locazione prevede degli obblighi stringenti sia nei confronti del conduttore che del locatore.

La loro violazione, trattandosi di prestazioni corrispettive, comporta la possibilità prevista

dalla formula normativa dettata dall'art. 1455 c.c. - inadempimento di non “scarsa importanza avuto riguardo all'interesse dell'altra parte” – di richiedere l'adempimento, la risoluzione o di sollevare l'eccezione di inadempimento.

Le prime due forme attengono una richiesta giudiziale, di adempimento o di risoluzione del contratto, tenuto conto della particolare natura delle prestazioni: infatti, ognuna trova giustificazione nella corrispettiva, per cui il venir meno di una legittima la controparte a chiedere la risoluzione, sempre che questa non preferisca insistere per l'adempimento.

Qualora venga richiesto l'adempimento, per la parte non inadempiente sarà ancora possibile agire per la risoluzione; tuttavia, qualora abbia agito per sciogliersi dal vincolo le è precluso cercare di ottenerla ed è precluso alla controparte eseguirla.

Diversamente, l'eccezione di inadempimento ai sensi dell'art. 1460 c.c. permette alla controparte di agire “in autotutela” evitando di adempiere una prestazione che non sarà corrisposta.

In particolare, con riferimento alla locazione di immobili si consente al conduttore, in presenza di inadempimento del locatore, di sospendere la prestazione in base al principio secondo il quale ciascuna prestazione trova giustificazione nella prestazione della controparte.

In conclusione, tale principio è stato ribadito dalla sentenza supra esaminata la quale, rifacendosi alla giurisprudenza già pacifica ha permesso di evidenziare come l' *exceptio non adimplenti contractus* può essere sollevata non solo qualora la prestazione della controparte sia completamente assente, ma anche nel caso in cui derivi una riduzione del godimento del bene locato, purché “risulti giustificata dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, riguardata con riferimento al complessivo equilibrio sinallagmatico del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede”.

---

## Note e riferimenti bibliografici

---

- [1] Torrente, A. & Schlesinger, P., Manuale di diritto privato, XX edizione, Giuffrè.
- [2] F. Gazzoni, Manuale di diritto privato, XIX edizione, Edizioni Scientifiche Italiane, p. 1139.
- [3] Cass., 28 febbraio 1992, n. 2496.
- [4] Gabrielli E., Il contratto e i rimedi: la sospensione dell'esecuzione, JUS CIVILE in: {https/URL}
- [5] Cass. Sentenza n. 2634/1982, confermata anche da Cass. sentenza n. 7719/00 e da Cass. sentenza n. 24899/05.
- [6] Tra le altre, Cass., 7 marzo 2001, n. 3341; Cass., 10 gennaio 2008, n. 261.
- [7] Cass. 3 luglio 2000, n. 8880; Cass. 5 marzo 1984, n. 1530; Cass. 8 luglio 1981, n. 4486.
- [8] Cfr. Cass. 27 marzo 2013, n. 7759.

### Bibliografia:

Cosentino P. & Vitucci P., Le locazioni dopo le riforme del 1978-1985, UTET, 1986. Di Marzio M. & Falabella M., La locazione: contratto – obbligazioni- estinzione, UTET, 2010. Gabrielli E., Il contratto e i rimedi: la sospensione dell'esecuzione, JUS CIVILE in: {https/URL} Gazzoni F., Manuale di diritto privato, XIX edizione, Edizioni Scientifiche Italiane, p. 1139 Torrente A. & Schlesinger P., Manuale di diritto privato, XX edizione, Giuffrè. Cass., 8 luglio 1981, n. 4486. Cass., sent. n. 2634/1982 Cass., 5 marzo 1984, n. 1530; Cass., 28 febbraio 1992, n. 2496. Cass., 28 agosto 1995, n. 9043. Cass. sentenza n. 7719/00 Cass. 3 luglio 2000, n. 8880; Cass., 7 marzo 2001, n. 3341 Cass. sentenza n. 24899/05 Cass., 10 gennaio 2008, n. 261 Cass. 27 marzo 2013, n. 7759

---

\* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:  
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=5663>