



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Locazione: per un solo canone non pagato nessuno sfratto

Autore: Redazione | 27/12/2011



Il mancato pagamento di una sola mensilità del canone di locazione non può giustificare lo sfratto.

Se il conduttore di un immobile a uso abitativo non paga solo una mensilità, il locatore non può sfrattarlo. L'inadempimento, in tal caso, non può essere considerato **tanto grave** da giustificare la risoluzione del contratto.

Questo è, in sintesi, l'orientamento da poco espresso dalla Cassazione **[1]**, secondo la quale, per stabilire se l'inadempimento sia tale da legittimare lo scioglimento della locazione, bisogna guardare il comportamento **generale** tenuto dalla parte inadempiente. Il giudizio del giudice, infatti, non deve fermarsi a una semplice e meccanica valutazione della scadenza del singolo canone di locazione e del suo importo.

La Corte ha così respinto il ricorso presentato da un locatore di un immobile, per via della particolare **“esiguità della morosità”**, in quanto riferita a **un solo canone di locazione**. I giudici hanno anche tenuto conto dell'atteggiamento del conduttore, che aveva dimostrato una **“seria e reiterata volontà di sanare la morosità”**, comprovata dalla produzione in giudizio dei vaglia postali di pagamento e delle attestazioni del rifiuto di riceverli da parte del locatore.

La sentenza ha, in pratica, ricordato la corretta interpretazione dell'articolo 1455 del codice civile che impedisce la risoluzione del contratto quando l'**inadempimento** di una delle due parti abbia **scarsa importanza**.

Già in precedenza, del resto, la Cassazione aveva interpretato, a più riprese, il concetto di **“scarsa importanza”** dell'inadempimento, agganciandolo a una valutazione da operarsi in concreto, con riguardo ad un criterio di proporzione, fondato sulla **buona fede contrattuale** e sull'incisività dell'inadempimento nell'economia complessiva del vincolo **[2]**.

Note

[1] Cass. Civ., Sez. III, sent. n. 26709 del 13 dicembre 2011. **[2]** Tra le tante si veda Cass. Civ., Sez. III, sent. n. 4982 del 2007.