APPROFONDIMENTO CIVILE

Locazioni: strumenti di tutela giuridica preventiva per il locatore a fronte di un inadempimento contrattuale del conduttore

Data pubblicazione: 30/09/2025

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

L'inadempimento del conduttore nel contratto di locazione: profili giuridici e strumenti di tutela per il locatore

1. Premessa: la centralità delle obbligazioni principali

Il contratto di locazione non si esaurisce in un mero scambio formale tra godimento di un bene e corrispettivo, ma esprime una complessa trama di diritti e obblighi che si collocano nell'alveo dei principi generali di buona fede (art. 1175 c.c.), correttezza e proporzionalità (art. 1455 c.c.). Il conduttore, nell'assumere la disponibilità materiale dell'immobile, non può sottrarsi al nucleo delle obbligazioni principali sancite dall'art. 1587 c.c.: prendere in consegna il bene, custodirlo e utilizzarlo diligentemente secondo la destinazione pattuita, corrispondere regolarmente il canone. La violazione di tali obbligazioni non ha natura meramente formale, ma incide direttamente sull'interesse sostanziale del locatore, minandone l'utilità economica e giuridica del contratto.

2. Le obbligazioni principali del conduttore

Come chiarito dalla giurisprudenza (Corte d'Appello Venezia, sent. n. 1603/2022), le obbligazioni principali non si qualificano per grado di importanza rispetto ad altre, ma per il loro carattere essenziale: senza di esse la locazione non sarebbe configurabile.

- **Consegna e custodia**: con la consegna dell'immobile si determina una scissione tra proprietà e disponibilità materiale. Da quel momento, il conduttore risponde dei danni ai beni rientranti nella sua

sfera di custodia, mentre il locatore resta responsabile delle strutture murarie e impiantistiche.

- **Diligenza nell'uso**: l'art. 1176 c.c. impone al conduttore una condotta conforme alla destinazione contrattuale. La Cassazione ha riconosciuto che anche il *non uso* dell'immobile può ledere l'interesse del locatore, in quanto compromette la conservazione del valore locativo del bene.
- **Pagamento del canone**: il versamento periodico del corrispettivo rappresenta il cuore sinallagmatico del rapporto. È ammessa la sospensione del pagamento solo se viene meno totalmente la controprestazione del locatore (Cass. civ., n. 261/2008).

3. Profili dell'inadempimento

L'inadempimento del conduttore si concretizza quando la sua condotta impedisce al locatore di conseguire l'utilità propria del contratto. Le ipotesi principali possono essere così schematizzate:

1. **Rifiuto di prendere in consegna il bene** → grave inadempimento (art. 1455 c.c.);
2. **Uso difforme o abusivo** (mutamento della destinazione d'uso, attività vietate, sublocazioni non consentite) → grave violazione, salvo gli effetti dell'art. 80 L. 392/1978;
3. **Morosità**: per le locazioni abitative, il mancato pagamento protratto oltre 20 giorni o il mancato pagamento di oneri accessori per oltre due mensilità integra ipotesi di grave inadempimento (art. 5 L. 392/1978).

Inoltre, grava sul conduttore l'"obbligo di interpello", cioè l'onere di avvisare tempestivamente il locatore di eventuali pericoli riconducibili a beni che restano nella sfera di custodia del proprietario. La recente **Cass. civ., n. 16113/2025** ha ribadito, con riferimento alla morosità emersa durante l'emergenza Covid-19, che non esiste un diritto potestativo giudiziale alla riduzione del canone: l'unico strumento resta la domanda di risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta.

4. Le clausole contrattuali come strumenti di prevenzione e gestione

Nella prospettiva del locatore, una redazione accorta del contratto rappresenta la principale forma di tutela. Gli strumenti negoziali più efficaci includono:

- **Clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.)**: consente la risoluzione di diritto in caso di inadempimenti specifici. Tuttavia, secondo Cass. civ., ord. n. 23287/2024, l'inadempimento deve essere effettivo; in caso contrario, l'avvalimento della clausola costituisce abuso del diritto.
- **Clausola solve et repete**: di natura vessatoria (artt. 1341 e 1342 c.c.), obbliga il conduttore ad adempiere comunque, rinviando ogni contestazione a un secondo momento giudiziale.
- **Garanzie accessorie**: il deposito cauzionale e le fideiussioni a prima richiesta completano il sistema di sicurezza per il locatore, consentendo una tutela patrimoniale immediata in caso di inadempimento.

5. Profili di consulenza giuridica per il locatore

Lo **Studio Legale Bonanni Saraceno**, sulla base della propria esperienza nel contenzioso civile e

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

nella contrattualistica immobiliare, individua alcuni accorgimenti operativi per i locatori:

- **Redazione personalizzata del contratto**: evitare formulari standard, calibrando le clausole risolutive e le garanzie in base al bene locato, alla durata e al profilo del conduttore.
- **Monitoraggio dell'adempimento**: instaurare procedure di verifica costante dei pagamenti e dell'uso conforme dell'immobile.
- **Gestione tempestiva della morosità**: avvalersi subito dell'intimazione di sfratto per morosità, evitando che il debito si aggravi.
- **Tutela preventiva del bene**: inserire clausole che impongano obblighi informativi al conduttore, specie per immobili con impianti complessi o di pregio.
- **Valutazione strategica dell'azione giudiziale**: distinguere tra risoluzione contrattuale e richiesta risarcitoria, modulando la domanda in base alla gravità e alle conseguenze economiche dell'inadempimento.

6. Conclusioni

L'inadempimento del conduttore nel contratto di locazione si colloca in un delicato equilibrio tra la tutela dell'interesse economico del locatore e la salvaguardia dell'affidamento del conduttore. La giurisprudenza più recente conferma la necessità di un approccio sostanzialistico, fondato sui principi di buona fede e proporzionalità, che eviti abusi e rigidità.

A cura dell'avv. Fabrizio Valerio Bonanni Saraceno

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati