

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile :**
sentenza n. 25503 - del 13.12.2016

Il contratto di locazione non registrato è affetto da nullità quindi la prestazione compiuta in esecuzione di un contratto nullo costituisce un indebito oggettivo, ne deriva che ricorrendone i presupposti, il locatore avrà diritto al risarcimento del danno ex articolo 2043 del Cc o al pagamento dell'ingiustificato arricchimento ex articolo 2041 del Cc. Questo è quanto affermato dalla Cassazione che ha accolto il ricorso contro la decisione della corte di merito che aveva ritenuto solo inefficace il contratto, con la conseguenza che il canone era comunque tenuto quale corrispettivo della «detenzione intrinsecamente irripetibile». In tema di locazione nessuna norma dà rilievo a un rapporto di fatto, quindi il versato dal conduttore in forza di un contratto nullo costituisce un indebito oggettivo regolato nell'articolo 2033 del Cc. secondo cui «chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere ciò che ha pagato». Il locatore ha l'onere di chiedere e provare il danno da lui patito o l'ingiustificato arricchimento da parte del conduttore.

~ **Corte di cassazione – Sezione III**
sentenza n. 20645 del 13.10.2016

Il conduttore di un immobile utilizzato per uso diverso da quello abitativo, può rivendicare, alla cessazione del rapporto, il diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento, se provi che il locale costituiva luogo aperto alla frequentazione diretta della generalità dei consumatori ossia luogo da sé solo idoneo a esercitare un richiamo su un pubblico indifferenziato di utenti, si da essere esso stesso collettore di clientela e fattore locale di avviamento.

~ **Corte di cassazione – Sezione III**
sentenza n.19417 del 30.09.2016

Il conduttore non può astenersi dal versare il canone mensile pattuito, né ridurlo arbitrariamente, se si ha una riduzione o diminuzione nel godimento del bene e ciò anche quando ritenga che tale evento sia ascrivibile ad una responsabilità propria del locatore. La legittimità della sospensione del pagamento del canone si applica solo se la controprestazione da parte del locatore non esiste, verificandosi un'alterazione del sinallagma

contrattuale determinante uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre la legittimità della sospensione o riduzione del canone presuppone il rispetto dei canoni di buona fede e di lealtà.

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:**
sentenza n. 14834 del 20.07.2016

In tema di locazione di immobile adibito a uso abitativo, nel vigore della legge 431/1998, al conduttore spetta il diritto di prelazione (e, quindi, di riscatto), nei confronti del terzo acquirente, solo se il locatore abbia intimato disdetta per la prima scadenza, ed in tale atto esprime l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare, rispondendo la scelta normativa all'esigenza di compensare il mancato godimento dell'immobile per l'ulteriore quadriennio a fronte dell'utilità per il locatore di poter alienare il bene a un prezzo corrispondente a quello di mercato degli immobili liberi. Ne consegue che, in caso di disdetta senza motivazione per la detta scadenza, il conduttore ha unicamente il diritto alla rinnovazione del contratto.

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:**
sentenza n. 14834 del 20.07.2016

Se muore l'originario usufruttuario/locatore, nel silenzio del proprietario, la titolarità del rapporto di locazione si trasmette agli eredi, con possibilità per essi di esercitare i diritti e le azioni che derivano dalla locazione e senza che il conduttore possa contestarne la legittimazione per il solo fatto che sia venuto meno il diritto di usufrutto.

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:**
sentenza n. 16279 del 04.08.2016

Nella locazione abitativa a canone concordato (3 anni + 2), se il conduttore non propone il rinnovo, o rifiuta la proposta del locatore, la locazione si intende automaticamente cessata alla prima scadenza senza necessità di disdetta da parte dello stesso conduttore. Così la Cassazione interpreta l'art. 2 comma 5 della legge 431/1998 rigettando il ricorso del locatore perché se non vi è accordo sul rinnovo, trova applicazione la disciplina del primo comma dell'articolo 1596 c.c.

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:**

sentenza n. 13216 del 27.06.2016

E' valido il contratto di locazione di un bene sottoposto a pignoramento sottoscritto senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione in violazione dell'articolo 560 del Cpc, ma è inopponibile ai creditori e all'assegnatario; detto contratto non pertiene al locatore-proprietario esecutato, ma al locatore-custode e le azioni che da esso scaturiscono devono essere esercitate dal custode, anche in caso di locazione non autorizzata.

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:**
sentenza n. 10896 del 26.05.2016

Se le clausole contrattuali escludono espressamente ogni diritto al rimborso, in una locazione non abitativa, il conduttore non può chiedere la ripetizione delle spese sostenute per interventi strutturali sull'immobile, anche se ritenuti urgenti per la staticità del fabbricato,. La Cassazione ha così respinto il ricorso della società conduttrice dell'immobile che era subentrata nel contratto originario e costretta a effettuare degli interventi murari indifferibili.

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:**
sentenza n. 7634 del 18.04.2016

In un contratto di locazione immobiliare a uso abitativo, il canone da corrispondere è unicamente quello previsto dal contratto regolarmente registrato, mentre la parte "in nero" eccedente non ha alcun valore né può essere sanata da una successiva registrazione, in quanto contenuta in un patto occulto. Di conseguenza, il conduttore può chiedere la restituzione di quanto illegittimamente pagato. Lo ha ribadito la Cassazione richiamando la decisione e sezioni Unite (n. 18213/2015) sulla nullità del patto occulto di maggiorazione del canone in quanto oggetto di un procedimento simulatorio, respingendo così il ricorso del locatore, condannato dai giudici di merito a restituire al conduttore la somma di 35mila euro

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:**
sentenza n. 6553 del 05.04.2016

Il trasferimento in altra sede per motivi di lavoro non integra il "grave motivo" di cui all'articolo 3 comma 6 della legge 431/1998, che consente il

recesso dal contratto di locazione a uso abitativo con preavviso di sei mesi, se ciò dipende dalla volontà del lavoratore e la città in cui si svolge l'attività non è molto distante da quella in cui è ubicato l'immobile locato. La Cassazione ricorda che la gravosità della prosecuzione del rapporto «deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo». Quindi è stato rigettato il ricorso del conduttore che si era trasferito da Pisa a Firenze per cominciare la pratica professionale.

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:**
sentenza n. 890 del 20.01.2016

Lo strumento dell' formale reale, ai sensi dell'articolo 1216, primo e secondo comma, del Cc, nei contratti di locazione a uso diverso dall'abitativo, opera in modo tale da impedire al locatore di entrare nella disponibilità dell'immobile sino a che non adempia al pagamento dell'indennità, là dove, al contempo, il conduttore, ove intenda liberarsi della propria obbligazione, dovrà consegnare l'immobile al sequestratario nominato dal giudice.

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:**
sentenza n. 666 del 18.01.2016

Può configurarsi l'inadempimento del locatore che abbia locato un immobile adibito a uso diverso da quello abitativo, soltanto quando l'inagibilità o l'inabitabilità del bene attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie del bene locato, sì da impedire il rilascio degli atti amministrativi relativi alle dette abitabilità o agibilità e da non consentire l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito, fatta salva l'ipotesi in cui il conduttore abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere tali atti.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 18320 del 18.09.2015

Se le parti di un contratto (nella specie, di locazione) stanno in giudizio per la risoluzione ai sensi dell'articolo 1453 del codice civile e la clausola risolutiva espressa, stipulata ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, non sia stata

esercitata ma rinunciata dalla parte a vantaggio della quale era stata pattuita, l'adempimento dell'obbligazione regolato dalla predetta clausola assume rilievo ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento (cui subordina la risoluzione l'articolo 1455 del codice civile) perché in tale gravità peso preponderante assume proprio l'iniziale valutazione che le stesse parti avevano fatto, pertanto quella obbligazione rimasta inadempita continua a rilevare nel contesto dei reciproci inadempimenti.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 7352 del 13.04.2015

Nella previsione legislativa, le spese di trasloco sono tipizzate rispetto all'ipotesi della scelta della reintegrazione nel godimento del bene e partecipano del carattere ripristinatorio in forma specifica del rimedio dell'inadempimento. Il loro normale accedere a questa forma di reintegrazione del conduttore leso non comporta che detto rimborso sia inderogabilmente collegato al ripristino del contratto di locazione; non osta, quindi, a che le spese di trasloco costituiscano una voce di danno patito qualora il conduttore abbia scelto di essere risarcito per equivalente. L'allegazione da parte del danneggiato delle spese sopportate per il trasloco diventa, nell'ambito della domanda di risarcimento del danno, uno dei modi di prova della precisa entità del danno subito. (M.Pis.)

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 6820 del 03.04.2015

Poiché i gravi motivi di recesso di cui all'articolo 27 della legge 392/1978 possono essere rappresentati anche da sfavorevoli situazioni economiche sopravvenute al contratto e indipendenti dalla volontà del conduttore, è legittimo il recesso del conduttore-pubblica amministrazione che a seguito dell'entrata in vigore di alcune norme abbia ritenuto intollerabilmente oneroso il contratto di locazione.

~ **Tribunale di Cagliari**
sentenza n. 1012 del 25.03.2015

La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore legittima soltanto

qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che squilibra le prestazioni delle parti. Pertanto non è consentito al conduttore di astenersi dal versare il canone oppure di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche nel caso in cui tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 5849 del 24.03.2015

Un accordo che prevede un importo del canone di locazione destinato a crescere negli anni può essere valido, purché non sia destinato a svolgere surrettiziamente una funzione di aggiornamento del valore del canone.

~ **Corte di cassazione- Sezione III civile:**
sentenza n. 2865 del 13.02.2015

Ha diritto anche al risarcimento del danno per la anticipata cessazione del rapporto di locazione, il locatore che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore. Tale danno consegue alla mancata percezione dei canoni di locazione concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore, il cui ammontare costituisce valutazione del giudice di merito basata su tutte le circostanze della fattispecie concreta.

~ **Tribunale Trento:**
sentenza n. 1189- del 19.11.2014

L'opposizione a decreto ingiuntivo concesso in materia di locazione e soggetta al rito del lavoro deve essere proposta con ricorso. Se per errore è proposta con citazione può generare gli effetti del solo ricorso solo se depositata in cancelleria nei termini, non è sufficiente che entro tale data sia stata comunque depositata alla controparte. La decadenza è rilevabile d'ufficio, indipendentemente dalla l'attività compiuta dalla controparte, in quanto la sanatoria prevista dalla legge non si applica anche alle decadenze per inosservanza dei termini. Non produce allo stesso modo effetto sanante il provvedimento del giudice che dispone il passaggio dal rito ordinario a quello speciale.

~ **Corte di Cassazione – Sezione VI civile :**
sentenza n. 22531 - del 23.10.2014

Se giudice d'appello ritenga che l'azione esercitata in primo grado sia stata esercitata erroneamente con le forme del procedimento per convalida di sfratto per morosità, perché la domanda prospettava un'azione di rilascio per occupazione senza titolo e non un'azione di risoluzione per inadempimento di una locazione, non può per l'erronea attivazione del procedimento speciale, rigettare la domanda qualificata come occupazione senza titolo, ma deve pronunciarsi a riguardo esaminando se ne ricorrano i presupposti giustificativi perciò valutare se l'occupazione senza titolo sussista oppure no .

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 19865 del 22.09.2014

Il mancato pagamento di una sola rata, o anche il semplice ritardo nel versamento, può giustificare la risoluzione del contratto di locazione se previsto da una clausola risolutiva espressa.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 18486 del 01.09.2014

Dopo la scadenza del contratto di locazione il ricorso del locatore alla tutela giurisdizionale esecutiva costituisce l'unico modo per ottenere la disponibilità dell'immobile, con la conseguenza che l'intervento finalizzato a interrompere il rapporto tra il conduttore e la *res* integra attività di spoglio.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 17066 del 28.07.2014

Per le locazioni non abitative, quale la locazione turistico alberghiera oggetto di causa, in cui manca una valutazione legale tipica della gravità dell'inadempimento, la valutazione della gravità dell'inadempimento va fatta caso per caso, e non può fermarsi alla astratta riconducibilità del tipo di inadempimento verificatosi ad una delle principali obbligazioni a carico delle parti, ma deve procedere oltre, alla considerazione dell'importanza della violazione in concreto, avuto riguardo al complesso delle pattuizioni e dell'operazione economica posta in essere alle parti, nonché all'interesse che

intendeva realizzare la parte non inadempiente, per verificare se ed in che misura quell'inadempimento fosse in grado di determinare un effettivo e definitivo squilibrio sopravvenuto nel sinallagma contrattuale tale da giustificare una pronuncia di risoluzione.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 11353 del 22.05.2014

In tema di locazione di immobili urbani, nella categoria delle riparazioni di piccola manutenzione, a carico del conduttore ex articolo 1609 del Cc, non rientrano quelle relative agli impianti interni alla struttura dell'immobile (elettrico, idrico, termico) per l'erogazione dei servizi indispensabili al suo godimento. Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione; quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore, e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore. (M.Pis.)

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 10542 del 13.05.2014

In tema di locazioni a uso diverso da quello abitativo, qualora sia stata inviata disdetta immotivata alla scadenza del secondo sessennio di durata del contratto, la richiesta da parte del locatore di aggiornamento del canone sebbene in prossimità della scadenza è un atto di per sé pienamente compatibile con il perdurare dell'effetto di cessazione del rapporto.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 7217 del 27.03.2014

Ove il conduttore svolga la propria attività in diversi rami di azienda per i quali utilizzi distinti immobili, i gravi motivi di cui all'art. 27 ult. comma Legge 392/1978 debbono essere accertati in relazione all'attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, senza possibilità di negare rilevanza alle difficoltà riscontrate per tale attività

in considerazione dei risultati positivi registrali in altri rami aziendali.

~ **Corte Costituzionale:**
sentenza n. 50 del 10.03.2014

L'art. 3, 8° e 9° comma, del D. Lgs. n. 23 del 2011, in materia di novazione di legge del contratto di locazione con canone annuale corrispondente al triplo della rendita catastale, è anticostituzionale.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
ordinanza n. 37 del 03.01.2014

Viene rimessa alle S.U. la questione relativa all'interpretazione dell'art. 13 L. 431/1998 in relazione alle locazioni a uso abitativo, riguardante la nullità del patto recante un canone maggiore dell'importo dovuto indicato nel contratto scritto e registrato, al fine di rimeditare il precedente orientamento giurisprudenziale alla luce dell'evoluzione interpretativa maturata in tema di causa concreta del contratto e abuso del diritto.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 27526 del 10.12.2013

In tema di locazione di immobile urbano, la disdetta intimata dal locatore che si sia avvalso del servizio postale, si presume pervenuta alla data in cui viene rilasciato l'avviso di giacenza presso l'ufficio postale, restando irrilevante ai fini della tempestività della disdetta sia il periodo legale di compimento della giacenza sia quello intercorso tra l'avviso stesso e il ritiro da parte del destinatario.

~ **Tribunale di Roma – Sezione VI:**
sentenza n. 23503 del 19.11.2013

In tema di risoluzione del contratto di locazione di immobili a uso diverso da quello abitativo, per le quali non sono applicabili gli artt. 5 e 55 L. n. 392/1978, dettate per la sola locazione abitativa, resta operante il criterio della non scarsa importanza dell'inadempimento sancito dall'art. 1455 cod. civ.

~ **Tribunale di Roma – Sezione VI:**
sentenza n. 23471 del 19.11.2013

In materia di locazioni ad uso abitativo, la previsione normativa di cui all'art. 5 L. n. 392/1978 si configura come speciale rispetto a quella posta dall'art. 1455 cod. civ. in quanto consente al conduttore di adempiere tardivamente senza il rischio di incorrere nella sentenza di risoluzione del contratto, ispirata alla *ratio* del *favor* nei confronti del medesimo soggetto, giustificato dall'interesse primario di conservare l'abitazione.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 15876 del 25.06.2013

Il conduttore che rifiuta la restituzione dell'immobile in attesa di ricevere dal locatore il pagamento dell'indennità per l'avviamento a lui dovuta è obbligato al pagamento del corrispettivo convenuto, non godendo di alcun diritto di ritenzione sulla *res* e potendo evitare tale corresponsione a mezzo di offerta anche informale di restituzione.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 13449 del 29.05.2013

La disdetta costituisce atto negoziale unilaterale e recettizio, espressione di un diritto potestativo attribuito *ex lege* al locatore e concretantesi in una manifestazione di volontà diretta a impedire la prosecuzione o la rinnovazione tacita del rapporto locativo: può essere comunicato in qualsiasi modo, purché idoneo a portare a conoscenza del conduttore l'inequivoca volontà di non rinnovare il rapporto alla scadenza.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 12977 del 24.05.2013

Se il conduttore ha arrecato all'immobile gravi danni o effettuato non consentite innovazioni di tale rilievo che rendono necessario l'esborso di ingenti somme per eseguire le opere di ripristino, il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione è legittimo fino a quando quelle somme non siano state corrisposte dal conduttore, e la legittimità del rifiuto del locatore comporta che fino ad allora persisterà la mora del conduttore, il quale sarà tenuto anche al pagamento del canone ex art. 1591 cod.civ.

~ **Corte di Cassazione – Sezione Unite civile:**
sentenza n. 11830 del 16.05.2013

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, la rinnovazione tacita del contratto alla prima scadenza, per il mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego di rinnovazione, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce un effetto automatico derivante direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile e di successivo fallimento del locatore, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal secondo comma dell'art. 560 cod. proc. civ.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 4352 del 21.02.2013

In caso di ritardo, da parte del conduttore, nel restituire la cosa locata alla cessazione del rapporto, la prova del maggior danno subito dal locatore a causa del detto inadempimento non sorge automaticamente, ma richiede la specifica dimostrazione di un'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato nel non averlo potuto utilizzare direttamente e tempestivamente, nella perdita di occasioni di vendita a un prezzo conveniente o in altre analoghe situazioni pregiudizievoli.

~ **Corte d'appello di Lecce – Sezione I civile:**
sentenza n. 803 del 10.01.2013

L'obbligo di esercitare, all'interno di un centro commerciale, solo una determinata attività commerciale ed il divieto permanente di modificarla sono circostanze incompatibili con la locazione di immobile a uso commerciale, in quanto collegate a un'organizzazione aziendale e al mantenimento dell'equilibrio economico e strutturale della medesima, permettendo di classificare il contratto come affitto di ramo d'azienda.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 22924 del 13.12.2012

In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione e non anche al risarcimento del maggior danno.

~ **Corte di Cassazione - Sezione III civile:**
sentenza n. 18499 del 26.10.2012

La responsabilità del conduttore a norma dell'art. 1591 cod. civ. per la ritardata restituzione dell'immobile locato ha natura contrattuale con la conseguenza che, per il cosiddetto maggior danno, è il locatore a dover fornire la prova della lesione del suo patrimonio, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato o nella perdita di occasioni di vendita a un prezzo più vantaggioso o nella perdita di altre analoghe situazioni vantaggiose.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 16068 del 21.09.2012

La richiesta di aggiornamento del canone annuale è validamente proposta a norma dell'art. 32 della legge 392/1978 con l'invio di una fattura, in cui sia indicato un canone maggiore rispetto all'ultimo pagato - inglobante un aumento corrispondente al 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati - rendendo desumibile, previa comparazione con il minor canone precedentemente pagato, la misura della percentuale di aggiornamento applicato.

~ **Corte di Cassazione – Sezioni Unite civili:**
sentenza n. 11136 del 04.07.2012

La locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari rientra nell'ambito di applicazione della gestione di affari ed è soggetta alle regole di tale istituto, tra le quali quella di cui all'articolo 2032 del Cc.

~ **Corte d'appello di Napoli – Sezione III:**
sentenza n. 1318 del 22.05.2012

La pronuncia di risoluzione per inadempimento del contratto di locazione, quale contratto a esecuzione continuata o periodica, ha sì, efficacia costitutiva ma retroagisce dal momento dell'inadempimento ai sensi dell'articolo 1458 del Cc.

**~ Corte di Cassazione – Sezione III civile:
sentenza n. 26709 del 13.12.2011**

Il locatore non può ottenere lo sfratto per morosità se il conduttore non ha pagato uno solo dei canoni previsti. L'inadempimento, infatti, non è così grave da giustificare la risoluzione del contratto.

**~ Corte di Cassazione – Sezione III civile:
sentenza n. 26709 del 13.12.2011**

In materia di locazione, per aversi grave inadempimento, tale da legittimare la risoluzione del contratto, la valutazione non può essere settoriale e fatta per compartimenti stagni, ma va attuata avendo presente non solo la scadenza dei canoni, non solo il loro importo, ma anche il comportamento della parte inadempiente, esente da qualsiasi condotta colposa, tale da determinare la risoluzione, operandosi un equilibrato bilanciamento tra il legittimo diritto del locatore alla puntuale prestazione del conduttore e il legittimo diritto del conduttore a non vedersi risolto il contratto, in mancanza di una sua colpa generatrice di grave inadempimento.