

# L'inerzia del locatore e l'improvvisa richiesta di pagamento integrale dei canoni costituisce una forma di esercizio abusivo del diritto

**Autore:** Saverio Luppino

**In:** Giurisprudenza commentata

“Con riguardo alla fattispecie in esame deve, pertanto, affermarsi il seguente principio di diritto: **"il principio di buona fede nell'esecuzione del contratto** di cui agli artt. 1175 e 1375 c.c. **legittima in punto di diritto l'insorgenza in ciascuna parte dell'affidamento** che, anche nell'esecuzione di un contratto a prestazioni corrispettive ed esecuzione continuata, ciascuna parte si comporti nella esecuzione in buona fede, e dunque rispettando il correlato generale obbligo di solidarietà che impone a ciascuna delle parti di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, anche a prescindere tanto da specifici obblighi contrattuali, quanto dal dovere generale del *neminem laedere*; ne consegue che in un **contratto di locazione di immobile ad uso abitativo l'assoluta inerzia del locatore nell'escutere il conduttore per ottenerne il pagamento del corrispettivo sino ad allora maturato, protrattasi per un periodo di tempo assai considerevole in rapporto alla durata del contratto, e suffragata da elementi circostanziali oggettivamente idonei a ingenerare nel conduttore un affidamento nella remissione del diritto di credito da parte del locatore per *facta concludentia*, la improvvisa richiesta di integrale pagamento costituisce esercizio abusivo del diritto".**”.

## Fatto

Nel 2014, una società agiva in via monitoria per il recupero integrale del credito per canoni di locazione non corrisposti dal 2004 al 2013, per un importo complessivo pari ad euro **242.413,28**.

La vicenda si inseriva in un contesto familiare ed imprenditoriale particolarmente complesso, in cui la società locatrice dell'immobile vedeva fra i suoi soci padre e figlio. Quest'ultimo era divenuto socio per successione nella quota materna ed **era conduttore dell'appartamento ad uso abitativo de quo**.

Nel periodo compreso tra la prima stipula del contratto (2004) e il giugno del 2011, veniva omessa ogni richiesta di pagamento del corrispettivo per la locazione dell'immobile di proprietà della società.

Tuttavia, il conduttore, dopo il divorzio con la moglie, avvenuto nel 2011, **perdeva le quote sociali**,

**espropriate dalla ex coniuge** per la mancata prestazione degli alimenti. A quel punto, la società proprietaria dell'appartamento in questione inviava al conduttore una lettera di diniego di rinnovazione della locazione, cui seguiva un decreto ingiuntivo contestuale alla convalida di sfratto per morosità ex art. 664 c.p.c.

Opponendosi al decreto ingiuntivo, il conduttore invocava l'esistenza di un contratto dissimulato di comodato tra sé medesimo e il padre, all'epoca entrambi soci della società, attraverso il quale quest'ultimo avrebbe consentito il **godimento gratuito** dell'abitazione in proprietà della società al figlio, assumendosi ogni onere e spesa.

La domanda della società-locatrice trovava pieno accoglimento davanti al Giudice di prime cure; in sede di gravame, invece, l'importo veniva ridotto.

La Corte d'Appello di Milano, infatti, continuava a ritenere efficace il contratto di locazione e irrilevante la pattuizione "esterna" tra padre e figlio. Cionondimeno, reputava che l'omessa richiesta di pagamento del corrispettivo per numerosi anni (dal 2004 al 2011), **comportasse, in base al principio di tutela dell'affidamento e al più generale principio di buona fede contrattuale, la decadenza dal diritto di credito per i canoni** maturati sino alla data della prima richiesta di pagamento, operata solo nel luglio del 2011. Per tale ragione, la Corte d'Appello meneghina rideterminava l'importo complessivo nel modo che segue: i canoni locatizi per il periodo compreso tra il 2004 ed il luglio del 2011 si consideravano non dovuti; i canoni locatizi (10 rate trimestrali) per il periodo compreso tra la data della prima richiesta di pagamento, luglio 2011, e la data di rilascio dell'immobile, avvenuta nel dicembre del 2013, si consideravano, al contrario, dovuti, per un importo complessivo pari ad euro 63.375,00.

**La società locatrice ricorreva in Cassazione per ottenere l'importo totale del proprio credito, come portato in decreto ingiuntivo;** il convenuto, ricorreva incidentalmente, considerando che anche i canoni compresi tra il 2011 e il 2013 non fossero dovuti. Il Supremo Collegio, tramite un articolato ragionamento logico-giuridico, ha rigettato il ricorso principale e quello incidentale. Con riguardo al primo, in quanto ha ritenuto, con il Giudice d'Appello, che **l'improvvisa richiesta di pagamento integrale costituisca un esercizio abusivo del diritto se segue ad un periodo di assoluta inerzia del creditore;** con riguardo al secondo, in quanto, in seguito alla disdetta inviata nel giugno del 2011, il rapporto contrattuale si è sostanzialmente modificato.

**Volume consigliato**

**La decisione**

La pronuncia della Corte di Cassazione è fondata sulle seguenti argomentazioni:

il Supremo Collegio, in primo luogo, si sofferma sull'interpretazione fornita dal Giudice di merito, il quale menziona la teoria, di origine tedesca, della Verwirkung (consumazione dell'azione processuale ovvero decadenza dall'esercizio di un diritto soggettivo). Secondo la Cassazione, tale teoria non trova facile ingresso nell'ordinamento italiano, per il quale il mero ritardo nell'esercizio di un diritto non costituisce motivo per negarne la tutela, "a meno che tale ritardo non sia la conseguenza fattuale di una inequivoca rinuncia tacita o modifica della disciplina contrattuale".[1]

Ma la Cassazione arriva ad affermare di più, nel tentativo di leggere la teorica in esame mediante la lente della clausola generale di buona fede e correttezza: in particolare, il Supremo Collegio evidenzia l'affermazione, nei paesi dell'Europa continentale, del principio, basato appunto sulla clausola di buona fede, **secondo cui il mancato esercizio del diritto, protrattosi per un rilevante lasso di tempo e in grado di ingenerare un apprezzabile affidamento sul definitivo non esercizio del diritto medesimo, conduce a considerare che un successivo e improvviso atto di esercizio del diritto in questione possa integrare un abuso del diritto**, in un forma di "ritardo sleale".[2] Seppure, dunque, la Verwirkung rappresenti una teoria per altri aspetti difficilmente compatibile con il sistema italiano, se intesa come abuso del diritto, ossia come ingiustificato e improvviso esercizio di un diritto che si considerava, per facta concludentia, tacitamente estinto, costituisce un istituto idoneo a venire in gioco anche nel nostro ordinamento, senza stravolgerne l'assetto; è lo stesso principio di buona fede e correttezza (artt. 1175 e 1375 c.c.), inteso come specificazione degli "**inderogabili doveri di solidarietà sociale**" dettati dall'art. 2 Cost., infatti, **ad impedire alle parti del rapporto contrattuale che i diritti dell'una siano esercitati al solo fine di nuocere alla situazione economica e personale dell'altra e ad imporre il rispetto dell'affidamento che questa ha acquisito in conseguenza della modalità esecutiva sino ad allora praticata.**

Per questi motivi, il mero ritardo o la mera tolleranza di una parte nell'esercizio di un diritto non comportano alcuna estinzione dello stesso; al contrario, qualora il medesimo ritardo si protragga per un lasso di tempo significativo in relazione alla durata del contratto e sia accompagnato da circostanze oggettive e idonee ad ingenerare un ragionevole affidamento nella controparte circa la rinuncia tacita del diritto da parte del creditore o quantomeno la modificazione del rapporto contrattuale sottostante, **l'improvviso revirement delle pretese creditorie rappresenta una violazione del principio di affidamento e, dunque, un esercizio abusivo del diritto.**

Ciò che è importante dimostrare, secondo il Supremo Collegio, dunque, al fine di provare il comportamento mala fide del creditore, è che vi sia stata una precedente manifestazione di volontà di questi, sebbene solo in forma tacita.

Nel caso di specie, la Cassazione ha individuato nel rapporto societario e (soprattutto) di parentela tra le parti e nella settennale condotta di inerzia della società locatrice, un evidente comportamento abdicativo, evidenziato, peraltro, dalla necessaria progressività dell'esecuzione del contratto di locazione.

Comportamento abdicativo cui segue, improvvisamente, un revirement della pretesa creditoria, in un periodo, peraltro, in cui i rapporti personali e familiari tra le parti si erano evidentemente incrinati.

Non va trascurato, inoltre, un altro passaggio fondamentale della pronuncia de qua, nel quale il Giudice di legittimità evidenzia come la fase esecutiva del contratto nulla ha a che vedere con la sua esistenza: in altre parole, il contratto non può considerarsi risolto ma è in grado di riprendere vita solo quando le parti lo vogliano. Si badi però: la parte “abdicata” del contratto non può rivivere improvvisamente, se non a costo di un esercizio abusivo del proprio diritto.

Per tali ragioni, solo una manifestazione di volontà ad opera del creditore (di segno contrario rispetto a quella precedente) può far rivivere gli effetti obbligatori del contratto. Effetti che, tuttavia, possono lecitamente dispiegarsi solo pro futuro.

Con la pronuncia in commento, la Cassazione non ha inteso stravolgere la disciplina della locazione. Al contrario e più incisivamente, il Supremo Collegio ha compiuto un’operazione ermeneutica suscettibile di essere estesa ad un numero molto più ampio di rapporti economico-contrattuali, utilizzando la clausola elastica della buona fede per ribadire che, non solo nell’adempimento dei propri obblighi, **ma anche nell’esercizio dei propri diritti, la parte è tenuta a comportarsi in modo da non nuocere ingiustificatamente alla posizione contrattuale della controparte.**

Sebbene, dunque, mediante la conclusione del contratto, la parte miri a conseguire per sé un vantaggio economico/esistenziale, questo non può essere raggiunto in spregio ai diritti altrui, rappresentando ormai il contratto la fonte, non solo dei tradizionali diritti ed obblighi da esso immediatamente evincibili, ma anche e prima di tutto del generale principio di correttezza fra i soggetti che ne sono coinvolti, in ossequio al noto brocardo: *pacta sunt servanda* !

Il principio di buona fede, in altre parole, nell’ottica ermeneutica del Supremo Collegio, si allontana sempre di più dall’essere mero canone di comportamento nell’esecuzione del contratto, **per assurgere a vero e proprio diritto soggettivo**: un diritto, per di più, immanente al regolamento contrattuale, suscettibile di essere fatto valere specularmente ad un credito e direttamente discendente da quei doveri di solidarietà sociale contenuti nell’articolo 2 della Costituzione.

Orbene, la sentenza in commento può certamente essere considerata apprezzabile dal punto di vista dell’argomentazione logico-giuridica operata dalla Cassazione. Cionondimeno essa presta il fianco ad alcune **critiche che mettono in seria discussione la portata del principio di diritto ivi enunciato.**

In particolare, ad opinione di chi scrive, l’utilizzo di clausole oltremodo elastiche, quali “periodo di tempo assai considerevole”[3] o “elementi circostanziali oggettivamente idonei”[4], comporta una **dilatazione eccessiva del canone di buona fede e correttezza** nonché la profusione di uno sforzo esegetico infruttuoso: quando può davvero dirsi “assai considerevole” il periodo di tempo necessario a bloccare la pretesa creditoria? E ancora, quando gli “elementi circostanziali” possono dirsi “oggettivamente idonei”

ad ingenerare nel debitore un fondato convincimento circa la remissione del credito?

Sebbene, dunque, sia senz'altro apprezzabile il tentativo del Supremo Collegio di riconoscere uno statuto giuridico autonomo alla clausola di cui agli artt. 1175, 1375 c.c. nonché di avviare per la stessa un processo di elevazione al rango di diritto soggettivo immanente al regolamento contrattuale, si deve sottolineare come tale processo non possa dispiegarsi a danno dei più basilari principi dello Ius civile.

Orbene, le leggi civili già apprestano all'eventualità che il credito non venga tempestivamente riscosso dal suo titolare rimedi efficaci, fra i quali, certamente, un ruolo di primo piano è occupato dalla **prescrizione** (art. 2946 c.c.).

Le norme sulla prescrizione della locazione variano a seconda dei diritti e degli obblighi che da essa scaturiscono: per quel che qui interessa, il diritto del locatore di richiedere i canoni arretrati si prescrive in **5 anni**.

Non si vede allora per quale ragione, essendo già stato previsto un efficace *remedium inertiae*, il creditore debba esporsi all'ulteriore rischio di vedere consumata la propria azione processuale prim'ancora che il suo diritto si sia estinto, peraltro in assenza di indicazioni oggettive che permettano di definire i confini entro i quali la bona fides può operare.

Si deve sottolineare, in altre parole, pur accettando la tendenziale trasformazione della clausola in commento in senso espansivo, che un credito derivante da contratto resta un diritto disponibile del suo titolare che può esercitarlo in tempi, modi e luoghi differenti per contingenze estranee all'accordo medesimo, purché siano rispettati la legge, il contratto e il corrispondente diritto del debitore a non essere obbligato ad eseguire una prestazione che abbia l'esclusiva finalità di pregiudicare la sua posizione economica e/o personale.

Orbene, per ritenere accettabile la pronuncia della Cassazione, gli ermellini avrebbero dovuto perimetrarne attentamente la portata, in modo da affidare all'interprete un **canone univoco di valutazione**.

In altre parole, sarebbe stato necessario sostenere che costituisce abuso del diritto, ad esempio, l'esercizio tardivo del diritto di credito e il conseguente maturare di un debito rilevante, nei soli rapporti affettivo-familiari e/o societari; ovvero l'improvviso revirement della pretesa creditoria in un periodo di emergenza economica o sanitaria (si pensi all'attuale situazione pandemica).

Nel primo dei due esempi, peraltro, sarebbero residue delle riserve non trascurabili: si sarebbe rischiato di differenziare l'applicazione della legge civile sulla base della moltitudine indefinita di rapporti che possono sussistere fra gli esseri umani: una sorta di "diritto civile tribale", difficilmente compatibile coi principi della nostra Carta fondamentale.

Fatte queste necessarie premesse, si può concludere che la sentenza in commento non può assurgere al ruolo di rivoluzionario vademecum della contrattualistica italiana, restando, tutto sommato, una **pronuncia discutibile sotto molteplici aspetti**.

Resta e resterà fermo il fatto che la pretesa creditoria non possa considerarsi estinta se non per le cause previste dagli artt. 1230, 1236, 1241, 1253, 1256, 1197 c.c. nonché per **prescrizione** ex art. 2934 c.c. o morte della parte in caso di rapporto intrasmissibile.

Tornando, dunque, per un attimo, al caso concreto trattato dalla Cassazione nella sentenza de qua, il Supremo Collegio avrebbe dovuto dichiarare la prescrizione di quei diritti di credito ormai scaduti, senza per questo confermare l'orientamento del Collegio meneghino che aveva sostanzialmente disconosciuto i crediti spettanti alla società locatrice.

La portata di questa recentissima pronuncia, per ovvie ragioni, non è ancora nota: la si conoscerà nei prossimi anni. Il pensiero di chi scrive, ad ogni modo, è che i creditori non vedranno pregiudicata la loro posizione sulla base di **interpretazioni largheggianti e per questo arbitrarie** della clausola di correttezza ex art. 1375 c.c. Quest'ultima, infatti, rappresenta una preziosa risorsa nell'ottica della cooperazione tra le parti; una risorsa, tuttavia, da usare con cautela e parsimonia, al fine di garantire la **certezza del diritto nei rapporti fra privati** nonché, più in generale, l'efficienza del sistema economico, con il che l'eccessivo dilatarsi di differenti interpretazioni contrarie, aderenti alla sola massima in commento e non calate al caso concreto, potrebbe determinare una pericolosa ricaduta in termini di perdita dei canoni di certezza del diritto.

## **Volume consigliato**

### Note

[1] Cassazione civile, sez. III, sentenza n. 5240/2004.

[2] Cassazione civile, sez. III, n. 16743/2021.

[3] Cassazione civile, sez. III, n. 16743/2021.

[4] Ibid.

<https://www.diritto.it/linerzia-del-locatore-e-limprovvisa-richiesta-di-pagamento-integrale-dei-canoni-costituisce-una-forma-di-esercizio-abusivo-del-diritto/>