

In una sentenza della Corte di cassazione spazio alla tutela di fronte all'inerzia del locatore

Una protezione per il conduttore

Abuso del diritto pretendere canoni non richiesti per anni

DI PAOLA CAVALLERO

In un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo l'assoluta inerzia del locatore nel richiedere al conduttore il pagamento dei canoni arretrati, protrattasi per un periodo di tempo assai considerevole in rapporto alla durata del contratto e suffragata da elementi circostanziali oggettivamente idonei a tale da ingenerare nell'affittuario un affidamento circa la remissione per fatti concludenti da parte del proprietario del suo diritto di credito, l'improvvisa richiesta di integrale pagamento in un'unica soluzione costituisce esercizio abusivo del diritto.

E' questo il principio affermato dalla Suprema corte di cassazione con la sentenza numero 16743 del 14 giugno del 2021.

Con la pronuncia numero 30677/ del 2018 resa nell'ambito di un contenzioso scaturito da una serie di vicissitudini familiari e societarie che vedevano contrapposti una Srl a gestione familiare, il figlio del socio maggioritario, anch'egli socio, e quest'ultimo, la Corte d'appello di Milano aveva ridotto il quantum delle pigioni da versare richiamandosi al principio di buona fede



nell'esecuzione dei contratti «che si ricollega ad un generale dovere di solidarietà, che impone alle parti di comportarsi appunto in buona fede in modo da preservare l'interesse dell'altro contraente, a prescindere da pacifici obblighi contrattuali e dal rispetto del principio del *neminem laedere*».

La Cassazione rigetta il ricorso ritenendo la sentenza dei giudici adeguatamente motivata, non censurabile nel merito e in linea con i principi della Corte: nelle sue 29 pagine ribadisce che «la buona fede nell'esecuzione del contratto si sostanzia in un generale obbligo di solidarietà che impone a ciascuna delle parti di agire

in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere tanto da specifici obblighi contrattuali, quanto dal dovere extracontrattuale del «*neminem laedere*», ma trova tuttavia il suo limite precipuo nella misura in cui detto comportamento non comporti un apprezzabile sacrificio a suo carico, una volta comparato con la gravosità imposta sull'altro contraente, solo in questo ristretto ambito potendosi dare riferimento all'istituto del *Verwirkung*» (§ 21).

Senza disconoscere che il semplice ritardo nell'esercizio di un proprio diritto non dà luogo ad una violazione del principio di buona fede nell'esecuzione del contrat-

to e non è causa per escludere la tutela dello stesso diritto (v. § 25), nel caso in esame, evidenziano gli Ermellini, «non è stato il *silentium* in quanto tale la manifestazione di assoluta rinuncia al diritto della locatrice, quale espressione contrattuale di volontà tacita nella forma di comportamento concludente. Piuttosto, l'esercizio repentino del diritto installatosi in una circostanziata situazione di maturato affidamento della sua intervenuta abdicazione, correlata a un assetto di interessi pregresso, ha integrato un abuso del diritto (...)» (§ 28); nella fattispecie locatizia a «costruire l'affidamento del conduttore nel senso di un'oggettiva ri-

nuncia è un comportamento del locatore di totale inerzia nella riscossione delle pigioni maturate per un protratto periodo di tempo, che si inserisce infatti nella natura del contratto, ad esecuzione continuata, in cui il correlato adempimento da parte del conduttore non è operato con un unico atto bensì si attua in maniera progressiva» (§ 30).

Innanzitutto al repentino esercizio del diritto di credito della locatrice dopo una situazione di durevole inerzia non altrimenti giustificata, dunque, «il principio di buona fede nell'esecuzione del contratto di cui agli artt. 1175 e 1375 cc 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*»» (§ 36).