

Con sentenza 14 giugno 2021, n. 16743, la terza sezione civile della Corte di Cassazione ha chiarito le conseguenze del ritardo del locatore nell'escussione dei canoni di locazione.

La Corte ha preliminarmente rammentato che la clausola generale di buona fede e correttezza, di cui l'abuso del diritto integra una peculiare violazione, è operante in via di reciprocità tanto sul piano dei comportamenti del debitore e del creditore nell'ambito del singolo rapporto obbligatorio (art. 1175 c.c.), quanto sul piano del complessivo assetto di interessi sottostanti all'esecuzione di un contratto (art. 1375 c.c.), obbligando, da un lato, a salvaguardare l'utilità della controparte, e, dall'altro, a tollerare anche l'inadempimento della controparte che non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse. Detto principio si sostanzia in un generale obbligo di solidarietà che impone a ciascuna delle parti di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, sicché il ritardo - rispetto ai tempi prestabiliti nel regolamento negoziale - di una parte nell'esercizio di un diritto può dar luogo ad una violazione del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto soltanto se si traduca in un danno per la sola controparte.

Ne consegue che, al di fuori della volontà di nuocere la controparte, il semplice fatto di ritardo nell'esercizio di un proprio diritto, se corrisponde a un apprezzabile interesse per il titolare nei limiti e secondo le finalità del contratto, non dà luogo ad una violazione del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto, qualunque convinzione la controparte possa essersi fatta per effetto del ritardo. Diversa questione è la possibilità che l'inerzia sia solo la conseguenza fattuale di una rinuncia tacita all'esercizio del diritto, e quindi di una manifestazione di volontà abdicativa da parte del titolare perdurata per un apprezzabile lasso di tempo, con la conseguenza che il repentino esercizio del diritto può costituire esso stesso una violazione del principio di affidamento circa la oggettiva abdicazione.

Con riferimento alla locazione, la Suprema Corte ha spiegato che quello che può evidentemente essere idoneo a costruire l'affidamento del conduttore, nel senso di una oggettiva rinuncia, è un comportamento del locatore di totale inerzia nella riscossione delle pigioni maturate per un protratto periodo di tempo, che si inserisce 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 via progressiva: la repentina richiesta di adempimento per la parte del credito eventualmente non caduta in prescrizione è da valutarsi alla stregua dell'esercizio abusivo del diritto.

Il principio di buona fede nell'esecuzione del contratto di cui agli artt. 1175 e 1375 c.c., ha concluso la Corte, 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"; in un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, dunque, 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.

Riferimenti Normativi:

- art. 2 Cost.
- art. 1175 c.c.
- art. 1375 c.c.