

Si può chiedere pagamento affitto dopo anni?



C'è un termine oltre il quale il locatore non può più domandare i canoni all'inquilino? In quali casi la richiesta tardiva può essere respinta?

Sei in affitto da parecchio tempo, ma il proprietario è un amico e finora non ti ha mai chiesto di pagargli il canone. Poi, qualcosa nei vostri rapporti si rompe e un giorno, improvvisamente, ti intima di versargli tutte le somme arretrate, e di farlo in un'unica soluzione. Così ti domandi: **si può chiedere il pagamento di affitto dopo anni?**

Probabilmente, sai che anche in materia di locazione esiste la prescrizione: è di cinque anni rispetto ad ogni scadenza pattuita nel contratto, che potrebbe prevedere un pagamento mensile, semestrale o annuale (così la decorrenza iniziale del termine è diversa). Dunque, oltre questi termini, il credito non può essere più riscosso, anche se dovrai essere tu a far valere l'intervenuta prescrizione, che non opera automaticamente, ma deve essere eccepita da chi la invoca.

Oltre a questa consueta e basilare regola, ne esiste un'altra, molto importante, che ti aiuterà a capire se e quando **si può chiedere il pagamento dell'affitto dopo anni**: si chiama «abuso del diritto» ed è una figura di creazione giurisprudenziale.

Serve ad adattare determinate regole quando divengono troppo rigide ed onerose per il debitore.

Ad esempio, una recente sentenza della Cassazione [1] ha stabilito che non si può pretendere di riscuotere il canone non richiesto per lungo tempo, quando questo comportamento ha ingenerato nell'inquilino un ragionevole affidamento sulla remissione del debito e, dunque, sulla concessione di poter abitare gratis nella casa. Proseguendo nella lettura ti renderai conto che questo principio non è strano, ma si basa su alcune colonne portanti del nostro ordinamento giuridico: esistono degli elementari doveri di correttezza, buona fede e solidarietà (questi ultimi particolarmente accentuati dopo l'emergenza Covid) che anche i creditori sono tenuti a rispettare.

La prescrizione dei canoni di locazione

Il termine di prescrizione dei canoni di locazione è quello stabilito per tutte le obbligazioni derivanti da contratti ad esecuzione prolungata e da adempiersi a cadenze periodiche: **cinque anni** dal momento della loro insorgenza. La legge [2] dispone che: «Si prescrivono in cinque anni le **pigioni delle case**, i fitti dei beni rustici e ogni altro **corrispettivo di locazioni**».

Quindi, il locatore non deve attendere la scadenza finale del contratto per chiedere il **pagamento dei canoni** maturati: potrà, e dovrà, agire anche mentre il contratto di locazione è in corso, per non perdere il diritto a recuperare il proprio credito per la prescrizione ormai decorsa. Come abbiamo visto, il quinquennio decorre da ogni scadenza pattuita per il relativo versamento: ad esempio, se è previsto un **canone mensile** anticipato, la mensilità di gennaio 2021, se è stabilito che debba essere corrisposta entro il giorno 1 del mese, si prescriverà il 31 dicembre del 2025.

Il **decorso della prescrizione**, però, può essere **interrotto** da qualsiasi atto con cui il creditore intende avvalersi del suo diritto: così basterà una lettera di diffida, inviata mediante raccomandata con avviso di ricevimento e con la quale si intima il pagamento dei canoni scaduti, per far ripartire il termine di cinque anni da capo.

Lo **sfratto**, invece, non soggiace ad alcun termine di prescrizione ed è pertanto possibile intimarlo in qualsiasi momento. Se a seguito della convalida di sfratto il proprietario dell'immobile ottiene anche un **decreto ingiuntivo** per il pagamento dei canoni scaduti e a scadere fino alla data del rilascio, la **prescrizione** è di **dieci anni**, perché il titolo non è più il contratto di locazione ma l'ordine del giudice.

Richiesta tardiva di pagamento dell'affitto: è valida?

Di regola, il locatore può esercitare validamente la sua azione di recupero dei canoni non riscossi entro i termini di prescrizione che abbiamo appena esaminato. Ma la costante **omissione di pagamento del canone** può collegarsi, in determinati casi, alla perdurante **mancata richiesta** del loro versamento da parte del locatore. Che succede se, ad un certo punto, costui si risveglia e chiede il pagamento integrale dell'ammontare arretrato e scaduto? Può farlo?

Secondo la Corte di Cassazione, che si è espressa sul tema nella pronuncia cui accennavamo all'inizio [1], questo comportamento non è corretto: la «protratta **inerzia del creditore**» si ripercuote negativamente sulla possibilità di riscuotere il suo credito, quando «ha ingenerato un corretto affidamento nel debitore di non dovere alcunché». In sostanza, in tale situazione, l'inquilino poteva legittimamente credere che quei vecchi canoni dovuti gli erano stati, ormai, «abbuonati». Così, una improvvisa e «repentina richiesta di

adempimento» si rivela inaspettata e viola il **legittimo affidamento** del debitore escusso, che ormai confidava nella rinuncia del creditore ad esercitare il suo diritto.

Quando il locatore non può esigere i canoni scaduti?

Questo principio, ovviamente, non opera sempre e in maniera indiscriminata, ma solo nei particolari casi in cui la **tolleranza del locatore** e la sua inerzia nel cercare di riscuotere i canoni risultino fondate sui pregressi rapporti, tali da aver fatto confidare l'inquilino sulla **gratuità della locazione** concessa, al di là di quanto convenuto nel contratto inizialmente stipulato; altrimenti, la tolleranza del creditore non giustifica mai l'inadempimento della controparte.

Il caso deciso dalla Suprema Corte riguardava una particolare vicenda di un **figlio inquilino** di un appartamento di proprietà della società appartenente al padre; poi, l'uomo si era separato e la casa era stata assegnata alla moglie. A quel punto, la società aveva iniziato ad esigere tutti i canoni di locazione arretrati, che non erano mai stati chiesti nei precedenti sette anni. Il giovane ha reagito contro tale improvvisa, tardiva e immotivata richiesta, che lo avrebbe messo in serie difficoltà economiche, e gli Ermellini hanno accolto il suo ricorso: di conseguenza, ha dovuto pagare soltanto i canoni successivi all'intimazione di sfratto, beneficiando anche di una consistente riduzione per i periodi di emergenza Covid.

Si tratta, dunque, di un caso peculiare, in cui i giudici di piazza Cavour hanno potuto, in via eccezionale, ravvisare un «**esercizio abusivo del diritto**» da parte del locatore, che aveva il dovere di comportarsi secondo **correttezza e buona fede** durante la fase di esecuzione del contratto e senza violare l'obbligo di solidarietà che impone al creditore di

salvaguardare, ove possibile, anche gli interessi del debitore.

Per ulteriori informazioni leggi anche gli articoli "Che fare se l'inquilino paga l'affitto in ritardo?" e "Che succede se il creditore non chiede mai il pagamento?".

The post Si può chiedere pagamento affitto dopo anni? first appeared on La Legge per tutti.