

# ESAME AVVOCATO 2025-2026

## ATTI GIUDIZIARI DI DIRITTO CIVILE

- **Atti** con tracce, inquadramento e svolgimento
- **Formule** con note e avvertenze
- **Aggiornamento** alla **Giurisprudenza** del **2025**

edizione a cura di Francesca Ferrandi

## 18. Buona fede *in executivis* e abuso del diritto

(Cass. civ., Sez. III, 07 febbraio 2025, n. 3172)

*In data 1.1.2017, la società Alfa stipula un contratto con il quale concede in locazione per uso abitativo a Tizio l'immobile sito nel Comune di Beta, in via dei Pini n.1. La società Alfa, in particolare, è una s.r.l. composta da tre soci, ossia lo stesso Tizio, il fratello Caio e il padre Sempronio.*

*Dopo la stipula del contratto, Tizio adibisce l'immobile a casa coniugale ove abita con la propria moglie e i due figli. In considerazione dei particolari rapporti familiari, Tizio, fin da quando è stato concluso il predetto contratto, non ha mai corrisposto alcun canone alla società Alfa locatrice.*

*Tuttavia, nel 2023, sorgono gravi conflitti e dissidi tra Tizio, da un lato, e il fratello Caio e il padre Sempronio, che conducono il primo a cedere la propria quota della società Alfa e a non esserne, così, più socio.*

*In considerazione dei mutati rapporti, la predetta Società invia a Tizio, nel mese di giugno 2023, lettera con la quale preannuncia il diniego di rinnovo del contratto di locazione, che si sarebbe automaticamente e tacitamente rinnovato il 1.1.2024 e, contestualmente, chiede anche il pagamento di tutti i canoni di locazione asseritamente dovuti, fin dalla data di inizio del rapporto, ossia fin dall'1.1.2017.*

*Non provvedendo al pagamento di quanto chiesto, la Società Alfa notifica a Tizio in data 1.2.2024 atto di citazione di sfratto per morosità.*

*Tizio, a questo punto, si rivolge al proprio legale manifestando la propria disponibilità a lasciare l'immobile ma, allo stesso tempo, di non volere in alcun modo pagare i canoni di locazione pregressi.*

*Il candidato, assunte le vesti del legale di Tizio, rediga l'atto più opportuno al fine di tutelare al meglio le ragioni del proprio assistito.*

### L'inquadramento del caso e le questioni giuridiche

Al fine di procedere ad un corretto inquadramento del caso di specie pare opportuno fare brevi cenni sulla disciplina del contratto di locazione e, successivamente, sulla rilevanza della buona fede nell'esecuzione del contratto.

Il **contratto di locazione** è uno dei contratti tipici disciplinati dal codice civile agli **artt. 1571 e ss.** La disciplina di tale contratto è stata successivamente modificata ed integrata dalla legislazione speciale, con particolare riferimento ai contratti di locazione di beni immobili ad uso abitativo (**L. n. 431/1998 e s.m.i.**) e ai contratti di locazione di beni immobili ad uso diverso da quello di abitazione (**L. n. 392/1978 e s.m.i.**, artt. 27 e ss. ed artt. 67 e ss.).

Le parti del contratto in parola sono il **locatore** – cioè, il soggetto che è titolare di un diritto reale sul bene mobile o immobile oggetto del medesimo contratto oppure che ha su tale bene un diritto personale di godimento – e il **conduttore**, cioè il soggetto che vuole godere delle utilità di tale bene per un determinato periodo di tempo.

La **causa** di tale contratto è dunque lo scambio del diritto di godimento del bene in cambio di un corrispettivo, per un periodo circoscritto di tempo, terminato il quale il conduttore è tenuto a restituire al locatore il bene che ha costituito l'oggetto del contratto.

Il contratto di locazione ha in generale forma libera, tranne nell'ipotesi in cui riguarda beni immobili ed abbia durata superiore a nove anni (nel quale caso è richiesta la forma scritta a pena di nullità): nel caso in cui la locazione abbia per oggetto beni immobili adibiti ad uso abitativo, essa deve avere comunque forma scritta, a pena di nullità, a prescindere dalla durata.

La forma scritta dei contratti di locazione è anche imposta dalla legislazione fiscale in materia di imposta di registro, che prevede l'obbligo di registrazione "a termine fisso" di tali contratti.

Per effetto della stipulazione del contratto di locazione sorgono, in capo al conduttore, il **diritto personale di godimento** sul bene oggetto del contratto e l'**obbligo** di corrispondere periodicamente alla controparte il corrispettivo pattuito, cioè il c.d. **canone di locazione**; in capo al locatore sorgono il **diritto di percepire il canone di locazione** pattuito e l'**obbligo di consentire al conduttore il godimento** del bene oggetto del contratto per tutta la durata di quest'ultimo.

Sono inoltre previsti dalla legge ulteriori diritti in capo alle parti ed ulteriori obbligazioni, principali ed accessorie, a carico delle stesse.

Da quanto sopra precede, deriva che il contratto di locazione è **di tipo oneroso**: suo elemento essenziale è la previsione dell'obbligo di pagamento di un corrispettivo periodico da parte del conduttore e in favore del locatore, a fronte del godimento del bene locato.

Per quanto riguarda le locazioni di beni immobili, nel caso di inadempimento del conduttore alle sue obbligazioni – e in particolare nell'ipotesi in cui conduttore non adempia esattamente, cioè integralmente e tempestivamente, alla propria obbligazione di pagare il canone di locazione – il locatore può agire in giudizio per ottenere l'adempimento coattivo di tale obbligazione, per quanto riguarda il pagamento dei canoni scaduti e di quelli che scadranno fino al momento dell'effettiva restituzione dell'immobile, la risoluzione del contratto e il rilascio dell'immobile.

Ciò premesso in generale sul contratto di locazione, pare opportuno soffermarsi su due istituti fondamentali ai fini della soluzione della presente traccia, ossia la buona fede nell'esecuzione del contratto e l'istituto che ne costituisce una derivazione, ossia l'abuso del diritto.

Il **principio generale di buona fede**, intesa in senso oggettivo, trova diversi referenti normativi all'interno del codice civile, in particolare agli **artt. 1175 e 1375**. Tale principio prescrive alle parti di comportarsi con lealtà, correttezza ed onestà e costituisce una specificazione dei più ampi doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale previsti all'**art. 2 Cost.** derivanti dal **dovere di solidarietà** ivi contenuto.

Tale principio generale ha un ambito di applicazione estremamente vasto: esso riguarda sia i rapporti obbligatori (a prescindere dalla fonte dell'obbligazione) – e in tale contesto opera tanto nei confronti del debitore quanto nei confronti del creditore – sia numerosi rapporti socialmente tipici, non individuati direttamente dalla legge, in cui manca a monte, tra i soggetti coinvolti, uno specifico vincolo obbligatorio di fonte contrattuale o legale.

Il principio di buona fede inteso in senso oggettivo opera sia come **parametro di valutazione dei comportamenti delle parti** di un rapporto obbligatorio già esistente sia come **fonte di obblighi integrativi**, che si aggiungono a quelli già sorti dal contratto o da disposizioni di legge sia, al sussistere di situazioni socialmente tipiche, come **fonte di obbligazioni**, secondo quanto previsto dall'**art. 1173 c.c.**

**n. 16067; Cass. civ., Sez. III, 07 febbraio 2025, n. 3172 e Cass. civ., Sez. III, 26 aprile 2024, n. 11219** e da ultimo secondo cui, però, i principi appena richiamati non trovano applicazione nel caso locazione di immobile ad uso commerciale).

Alla luce, dunque, del suesposto orientamento appare evidente come la pretesa della Società Alfa di ottenere il pagamento dei canoni mai richiesti fin dal momento in cui è stato stipulato il contratto di locazione ad uso abitativo si appalesa illegittima e non meritevole di tutela in quanto costituente un'ipotesi di abuso del diritto.

## L'atto

**Tribunale di <\_\_\_>**

### **Comparsa di costituzione e risposta**

Per il sig. Tizio, nato a <\_\_\_> il <\_\_\_> cod. fisc. <\_\_\_> e residente in <\_\_\_> rappresentato e difeso dall'Avv. <\_\_\_> del Foro di <\_\_\_> cod. fisc. <\_\_\_> pec <\_\_\_> presso il cui studio legale sito in <\_\_\_> elegge il proprio domicilio e alla cui pec elegge domicilio digitale, giusta procura in calce al presente atto

**- convenuto**

**contro**

la società Alfa s.r.l., cod. fisc./P.IVA <\_\_\_> con sede legale in <\_\_\_> in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. <\_\_\_> nato a <\_\_\_> il <\_\_\_> cod. fisc. <\_\_\_> e residente in <\_\_\_> rappresentato e difeso dall'Avv. <\_\_\_>

**- attore**

### **Premesso in fatto**

Con atto notificato in data 1.2.2024, la società Alfa ha intimato all'odierno comparente lo sfratto per morosità dall'immobile sito nel Comune di Beta, in via dei Pini n.1, che era stato a questi concesso in locazione a seguito di regolare contratto dell'1.1.2017.

All'interno del proprio atto, la società intimante premetteva che l'odierno comparente, fin dal momento in cui era stato concluso il predetto contratto, non aveva mai corrisposto alcun canone di locazione e che, pertanto, nel mese di giugno 2023, gli inviava diffida con la quale preannuncia il diniego di rinnovo del contratto di locazione, che si sarebbe automaticamente e tacitamente rinnovato il 1.1.2024 e, contestualmente, chiedeva anche il pagamento di tutti i canoni di locazione asseritamente dovuti.

Di fronte al mancato adempimento da parte di Tizio, dunque, la società Alfa agiva mediante la presente azione al fine di sentire accogliere le proprie presunte ragioni.

Con il presente atto si costituisce nel giudizio il signor Tizio, al fine di contestare tutto quanto chiesto e dedotto dalla società Alfa poiché inammissibile e comunque infondato in fatto e in diritto e ciò per le ragioni di seguito esposte.

### **In diritto**

#### **1. Sulla non debenza dei canoni di locazione per intervenuta prescrizione**

Con la presente comparsa si intende innanzitutto eccepire la prescrizione estintiva dei canoni di locazione, maturati oltre il quinquennio, rispetto alla richiesta di parte intimante. La prescrizione estintiva è, infatti, una causa di estinzione dei diritti patrimoniali, ad eccezione di quelli per i quali la legge prevede espressamente l'imprescrittibilità.

Il diritto di credito del locatore, in particolare, avente per oggetto il pagamento dei canoni di locazione da parte del conduttore è assoggettato alla prescrizione quinquennale secondo