

Art. 257e, 264 CO

3. Restituzione anticipata della cosa senza proposta di un nuovo conduttore

In questo caso si chiarisce il da farsi, nei casi in cui i conduttori restituiscono l'ente locato senza aver cercato un subentrante e l'obbligo del locatore di non fidarsi solo della ricerca dei locatari, bensì di reperire anche lui un subentrante.

Ritenuto in fatto

In data 14 giugno 2008 le parti stipulavano un contratto di locazione a tempo indeterminato, con decorrenza dal 1° luglio 2008.

Secondo le affermazioni del locatore, il 22 giugno 2012 i locatari avrebbero “semplicemente abbandonato l'appartamento”; gli stessi convenuti confermano di aver riconsegnato le chiavi dell'immobile alla portinaia e sostengono che il 13 luglio 2012 il locatore le avrebbe prese in consegna impedendo, in tal modo, l'accesso all'appartamento ai convenuti stessi, i quali erano intenzionati a farlo visitare da possibili subentranti.

Con lettera raccomandata 25 luglio 2012, il locatore si rivolgeva ai conduttori lamentandosi fra l'altro del fatto che essi avessero di loro iniziativa deciso di non pagare la pigione e di, arbitrariamente, restituire le chiavi tramite una incorretta consegna alla famiglia della portinaia. Nel contempo, il locatore (attore) formulava all'attenzione dei conduttori (convenuti) una

proposta di transazione extragiudiziale. La raccomandata, non veniva ritirata dai locatari. Stessa sorte subiva lo scritto raccomandato del 12 novembre 2012, redatto dall'avvocato del locatore.

Il 24 gennaio 2013, il locatore inoltrava un'istanza all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione chiedendo la condanna dei locatari al pagamento di fr. 12 000.– a titolo di pigioni e spese accessorie non solute, nonché la liberazione a proprio favore del saldo del deposito di garanzia esistente. L'11 febbraio 2013, i conduttori prendevano posizione in merito all'istanza di conciliazione. Essi, per contro, non comparivano all'udienza fissata per il 26 marzo 2013, al termine della quale l'Ufficio di conciliazione formulava una proposta di giudizio; proposta che non veniva accettata dai convenuti, per cui il 30 aprile 2013 l'Ufficio di conciliazione rilasciava l'autorizzazione ad agire ai sensi dell'art. 211 cpv. 2 lett. b CPC.

Entro il termine di 30 giorni di cui all'art. 209 cpv. 4 CPC, il locatore dava avvio alla presente azione giudiziaria in procedura semplificata. All'udienza, fissata per il 25 novembre 2013, i convenuti non comparivano.

Considerato, in dritto

3. Nella fattispecie, la volontà dei locatari era quella di restituire anticipatamente l'appartamento, cercando un subentrante. Essi affermano di aver consegnato le chiavi dell'ente locato alla portinaia dello stabile, signora X; e ciò, apparentemente, affinché le custodisse per loro conto e affinché fossero a disposizione per eventuali visite di persone interessate al subingresso. Sennonché, come concordemente ammesso dalle parti in causa (anche se vi è divergenza sulla data), il 13 luglio 2012 – secondo la versione dei convenuti – rispettivamente il 19 luglio 2012, in base a quanto sostenuto dall'attore (lettera 8 maggio 2013 ...), ha preso in consegna dalla portinaia le chiavi dell'appartamento.

Malgrado, di regola, la riconsegna delle chiavi corrisponda simbolicamente, alla restituzione dei locali al locatore (v. LACHAT, op. cit., pag. 815, n. 7.1; ma, è bene rilevarlo, riconsegna delle chiavi non significa ancora disdetta del contratto), nel caso che ci occupa, da subito, con lettera 25 luglio 2012, l'attore aveva segnalato ai convenuti di non voler considerare tale presa in consegna da parte sua delle citate chiavi, quale accettazione per atti concludenti di una "proposta" di rescissione contrattuale. Alla luce di tale esternazione, i conduttori – in chiaro sul fatto che il contratto conti-

nuava nella sua validità e che, se avessero voluto liberarsi, avrebbero dovuto proporre un subentrante ai sensi dell'art. 264 CO (essi, ancora nella presente causa, con l'allegato di risposta, hanno confermato di essere coscienti di dover proporre un subentrante), avrebbero semmai dovuto e potuto fissare un termine a X affinché restituisse loro le chiavi e avrebbero comunque potuto e dovuto continuare nella ricerca di un inquilino subentrante.

Dopo la lettera del 25 luglio 2012 dell'attore ai convenuti, non vi è traccia di reazione alcuna da parte di questi ultimi; reazione non avutasi neppure dopo lo scritto 12 novembre 2012 del patrocinatore dell'attore. Unicamente in sede di procedura di conciliazione, la prima volta con lettera dell'11 febbraio 2013, i coniugi Y hanno sostenuto, sostanzialmente, la tesi della rescissione contrattuale che sarebbe intervenuta il 13 luglio 2012. Ma solo se il locatore, messo formalmente in mora dai conduttori, non avesse riconsegnato loro le chiavi dell'appartamento o non avesse consentito l'accesso allo stesso da parte di potenziali interessati alla ripresa del contratto, essi avrebbero potuto considerarsi liberati dal vincolo contrattuale e dall'obbligo di proporre un subentrante.

D'altronde, la riconsegna al locatore di tutte le chiavi è, da un lato, necessaria nell'ottica dell'applicazione dell'art. 264 CO (v. BISE/PIANAS, Commentaire Droit du bail a loyer, ad art. 264 CO, n. 19, con riferimento a TF 7 agosto 2008, inc. 4A_220/2008) e, dall'altro, influente per la fattispecie in narrativa. Infatti, anche se il locatore è in possesso, lui solo, di tutte le chiavi, egli ha l'obbligo di consentire eventuali visite di persone interessate (subentranti) e di aprire egli stesso i locali a tal fine. Semplicemente, i conduttori avrebbero quindi potuto pretendere – ma non risulta che lo abbiano mai fatto – che X garantisse l'accesso all'appartamento per effettuare le visite (v. TF 26 marzo 2007, inc. 4C.446/2006; BISE/PIANAS, op.cit., ad art. 264 CO, n. 15).

Nulla avrebbe impedito ai conduttori di comunicare al locatore il nominativo di uno o più inquilini interessati al subingresso, con invito al locatore stesso a permettere a tali interessati di visitare, a una determinata data, l'ente locato.

4. Risulta pertanto, in base a quanto sopraindicato, che non vi è stata alcuna rescissione consensuale del contratto di locazione per il 13 o il 19 luglio 2012 e che i conduttori non hanno adempiuto al loro obbligo di proporre un nuovo conduttore solvibile e ragionevolmente accettabile, ai sensi dell'art. 264 cpv. 1 CO. Giusta l'art. 264 cpv. 2 CO, se il conduttore non propone un nuovo conduttore con i necessari requisiti, egli rimane tenuto

al pagamento del corrispettivo fino al momento in cui, per contratto o per legge, la locazione si estingue o può essere sciolta (v. LACHAT, op. cit., pag. 619, n. 5.6.1).

Ad ogni buon conto, il locatore non deve rimanere inattivo; deve egli stesso sforzarsi di reperire un locatario sostitutivo (LACHAT, op. cit., pag. 619, n. 5.6.1 e riferimenti giurisprudenziali citati alla nota 147 a piè di pagina). Ciò in virtù del principio dell'obbligo di contenimento del danno, secondo cui il locatore è tenuto ad intraprendere quanto da lui ragionevolmente e in buona fede esigibile al fine di diminuire il suo pregiudizio (BISE/PLANAS, op. cit., ad art. 264 CO, n. 105; SVIT, Kommentar Mietrecht, ad art. 264 CO, n. 25 e 27 e segg.). Allorquando il locatore si rende conto che il conduttore uscente non riesce a trovare un subentrante o non vuole (più) effettuare ricerche in tal senso, egli, come detto, deve attivarsi personalmente, ad esempio iniziando a far pubblicare degli annunci (HIGI, Zürcher Kommentar, ad art. 264 CO, n. 84). Se non lo fa, il giudice procederà a ridurre equitativamente l'ammontare del risarcimento dovuto dall'inquilino uscente (v. LACHAT, op. cit., pag. 620, n. 5.6.2; HIGI, op. cit., ad art. 264 CO, n. 78; DTF 119 II 36, consid. 3c).

Al più presto, l'obbligo per il locatore di attivarsi per reperire un locatario di rimpiazzo, nasce a partire dal momento in cui è avvenuta la restituzione effettiva dei locali (CHAIX, L'article 264 CO: à la recherche du locataire de remplacement, in SJ 1999 II, 75 e seg.). Secondo HIGI (op. cit., ad art. 264 CO, n. 81 e segg.), il locatore può e deve attendere ad iniziare la propria ricerca, sintanto che – secondo le circostanze concrete e in base al principio della buona fede – poteva ancora aspettarsi, da una ragionevole e corretta controparte contrattuale, che questa avesse a proporre un inquilino subentrante. Una volta atteso questo termine, che può di regola essere quantificato in tre/quattro settimane (HIGI, op. cit., loc. cit., n. 81), il locatore, sempre in virtù del principio della buona fede, deve espressamente invitare il conduttore, sino a lì rimasto silente, a voler proporre un subentrante (HIGI, op. cit., loc. cit., n. 82 e 85).

...

6. In siffatto corollario, a mente di questo Giudice, dopo aver atteso sino al 25 luglio 2012 (un mese dall' "abbandono" dei locali) senza veder giungere da parte di conduttori alcuna proposta di locatario subentrante e dopo aver constatato il mancato ritiro della raccomandata inviata ai convenuti, – in buona fede – avrebbe dovuto e potuto iniziare egli stesso le ricerche di un nuovo inquilino ciò che non risulta, rispettivamente non dimostra, di aver fatto. Egli è rimasto, apparentemente, totalmente passivo.

Considerati i tempi di pubblicazione e, comunque, la non esiguità del canone previsto (fr. 2 000.– mensili, spese accessorie comprese), ben si può ragionevolmente ritenere che, se l'attore si fosse attivato a partire da fine luglio 2012, egli avrebbe potuto reperire un subentrante a decorrere dal 1° ottobre 2012. Questo Pretore, nell'ambito dell'ampio margine di apprezzamento che gli compete (v. CHAIX, op. cit., loc. cit., pag. 76, con riferimento anche alla nota 178 a piè di pagina), reputa pertanto equo riconoscere all'attore un importo risarcitorio pari a tre mensilità di pigione, forfait per spese accessorie compreso, vale a dire fr. 6 000.– (gli stessi convenuti hanno ammesso in causa un montante a favore dell'attore di fr. 866.71; cfr., analogamente, MRA 5/96, pag. 226 e segg.), oltre ad interessi al 5% a partire dal 1° gennaio 2013, come domandato dalla parte attrice.

(Il Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città del 13 gennaio 2014)