
Nuovo contratto di locazione per atti concludenti

Se, dopo la fine del contratto, il locatore dimostra al conduttore di non avere alcuna intenzione alla conclusione di un nuovo contratto, ad esempio avviando tempestivamente la procedura di espulsione, solo al fatto di aver accettato il pagamento da parte del conduttore di importi pari al canone di locazione, non può essere attribuita valenza decisiva (consid. 3.2).

Neuer Mietvertrag durch konkludentes Handeln

Signalisiert der Vermieter dem Mieter nach Ablauf des Mietvertrags, dass er diesen nicht erneuern will, beispielsweise indem er rechtzeitig das Ausweisungsverfahren einleitet, gilt allein die Tatsache, dass der Vermieter vom Mieter die Zahlung eines Betrags in der Höhe des Mietzinses angenommen hat, nicht als konkludentes Handeln (E. 3.2).

Nouveau contrat de bail par acte concluant

Si, après la fin du contrat, le bailleur informe le locataire qu'il n'a pas l'intention de conclure un nouveau contrat, par exemple en engageant la procédure d'expulsion dans les temps, le seul fait d'avoir accepté le paiement par le locataire de sommes égales au loyer n'a pas valeur d'acte concluant (consid. 3.2).

Ritenuto in fatto

Il 23 gennaio 1989 la locatrice e la conduttrice sottoscrivevano un contratto di locazione avente per oggetto una superficie commerciale (aggiunti due posteggi).

Con decisione del 16 marzo 2016, cresciuta in giudizio, il Pretore di Locarno-Città ordinava l'espulsione della conduttrice dall'ente locato, a seguito di disdetta per mora. Il 26 aprile 2016 l'amministrazione rappresentante la locatrice si rivolgeva alla conduttrice, indicandole che, onde permetterle di trovare una superficie alternativa, la locatrice le concedeva una proroga fino al 31 luglio 2016 a patto che tutte le pigioni venissero saldate regolarmente. In più la informava che, qualora le pigioni non venissero saldate in tempo, la locatrice avrebbe richiesto la regolare esecuzione dello sfratto senza ulteriori protrazioni.

Il 25 luglio 2016 la conduttrice chiedeva una proroga dell'espulsione sino al 30 novembre 2016. In risposta a questa richiesta e con scritto del 26 luglio 2016, l'avvocato della locatrice informava l'avvocato della conduttrice che la locatrice era disposta a prorogare gli effetti dell'espulsione sino al 30 novembre 2016. Egli ricordava altresì, che la proroga non costituiva né una nuova locazione, né una proroga del contratto precedente e non costituiva una rinuncia al decreto di espulsione. In più faceva valere che i pagamenti da effettuare mensilmente dalla conduttrice costituivano delle indennità di occupazione corrispondenti alle polizze di versamento, ma senza alcuna valenza locativa.

Il 2 settembre 2016 ed il 1° dicembre 2016 la locatrice trasmetteva alla conduttrice i conteggi, con relative polizze per pagamento. I conteggi venivano titolati «Canone d'affitto», ma accanto all'importo relativo al negozio veniva riportata la dicitura «Risarcimento danni». Avendo la conduttrice versato gli importi tardivamente ben due volte, la locatrice aveva nuovamente chiesto l'espulsione.

Nel frattempo, il 28 febbraio 2017, la conduttrice dava avvio all'azione giudiziaria davanti alla Pretura di Locarno-Città, postulando l'accertamento che fra le parti era «stato concluso, per atti concludenti, un nuovo contratto di locazione di locali commerciali, compresi due posteggi esterni laterali e quattro posteggi esterni e le autorimesse, [...] per tempo indeterminato ma per almeno tre anni.»

Considerato, in diritto

2. [...] La locatrice assevera che l'interesse degno di protezione all'accertamento non sarebbe dato poiché sarebbe in concreto chiara «l'inesistenza di un rapporto contrattuale fra le parti». Ora. Così facendo, essa non si avvede di come stia precorrendo il giudizio finale, facendo assurgere a canone di verità quanto da essa affermato, misconoscendo che la valutazione circa le tesi contrastanti delle parti (nuovo contratto sì / nuovo contratto no) è proprio, come accennato, il tema dell'azione di accertamento qui in discussione.

3. La conduttrice sostiene che fra le parti sarebbe sorto un nuovo contratto, per atti concludenti, avendo la locatrice accettato senza riserve il pagamento delle pigioni di dicembre 2016 e gennaio 2017, avvenuto il 9 novembre 2016, rispettivamente il 29 novembre 2016.

3.1 Di principio, la conclusione di un contratto di locazione non presuppone l'ossequio della forma scritta, la concorde manifestazione della reciproca volontà potendo anche avvenire in forma orale o tacita, per atti concludenti (art. 1 CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, ed. 2008, pag. 179, n. 4.1.1 e segg.).

Ad ogni buon conto, la stipulazione in forma tacita di un (nuovo) contratto di locazione deve essere ammessa con cautela (v. TF 27 aprile 2005, inc. 4C.441/2004, consid. 2.1 e riferimenti ivi), segnatamente dopo la notifica di una disdetta (v. GIAVARINI, in MRA 2005, pag. 37, sub cifra 3. Kommentar).

Nel caso che ci occupa, assodata è la circostanza secondo cui l'originario contratto di locazione che legava le parti qui in causa abbia preso fine il 31 dicembre 2015 a seguito di disdetta per mora esplicitata dalla locatrice. Una disdetta, in quanto diritto formatore, è irrevocabile anche in presenza del consenso della controparte. Al più, si può quindi solo ipotizzare, in concreto, la conclusione di un nuovo contratto per atti concludenti (v. mp 2005, pag. 39, consid. 3.2).

3.2 La conclusione tacita secondo l'art.1 cpv. 2 CO di un nuovo contratto di locazione dopo una disdetta, presuppone che il locatore – durante un lasso di tempo relativamente lungo – abbia rinunciato (recte: omissis) di far valere la disdetta stessa e di chiedere la restituzione dell'ente locato, accettando nel contempo regolarmente il versamento della pigione senza riserve e osservazioni (DTF 119 II 147; TF 28.3.1995, pubblicata in mp 1995, pag 164;

TF 27.4.2005, inc. 4C.441/2004, consid. 2.1; GIAVARINI, op. cit., loc. cit.).

Non vi è margine per riconoscere la stipulazione tacita di un nuovo contratto allorché il locatore, dopo la fine del contratto originario, fa capire in modo chiaro al conduttore di non essere interessato alla conclusione di un nuovo accordo, ad esempio avviando tempestivamente la procedura di espulsione. Se il locatore ha segnalato per iscritto al locatario questo suo disinteresse, promuovendo, in più, la procedura di espulsione, non può essere attribuita valenza decisiva al solo fatto di aver senza riserve accettato il pagamento da parte del conduttore di importi pari al canone di locazione (GIAVARINI, op. cit., loc. cit., con riferimento a TF 6.7.2004, inc. 4C.198/2004; MRA 2004, pag. 122).

La valutazione del giudice a sapere se per atti concludenti possa considerarsi sorto un nuovo contratto, va operata tenuto conto di tutte le circostanze del singolo caso. L'aspetto temporale, vale a dire quello dell'attesa del locatore a promuovere l'espulsione, non è l'unico decisivo (v. il CCA 11.4.2003, inc. 12.2002.135, consid. 2).

3.3 In base al principio dell'affidamento – secondo cui le dichiarazioni e i comportamenti delle parti devono essere interpretati allorché la loro reale e comune volontà non possa venir determinata o sia divergente – va ricercato il senso che, in virtù delle regole della buona fede, ogni parte poteva e doveva ragionevolmente dare alle dichiarazioni e/o ai comportamenti dell'altra, tenuto conto dell'insieme delle circostanze (DTF 135 III 410, consid. 3.2; 131 III 606, consid. 4; il CCA 26.2.2016, inc. 12.2014.184, consid. 7.1).

4. Nella fattispecie, un esame più approfondito delle tavole processuali – rispetto a quello, di mera verosimiglianza, operato in sede di procedimento cautelare – consente di giungere alla conclusione secondo cui non può dirsi che fra le parti qui in causa sia sorto un nuovo contratto di locazione.

4.1 Anzitutto va rilevato che, a fronte di una disdetta inviata alla conduttrice con effetto al 31 dicembre 2015, la locatrice ha avviato la procedura di espulsione nei confronti della locataria già in data 10 febbraio 2016. Il 16 marzo 2016 il Pretore di Locarno-Città ha poi emesso la decisione di espulsione.

Su richiesta della conduttrice medesima, il 29 aprile 2016 la qui locatrice concedeva una «proroga sino al 31 luglio 2016» dell'esecuzione dello sfratto, al fine di permettere alla ditta conduttrice di «trovare una superficie alternativa», a condizione che «tutte le pigioni venissero puntualmente saldate». Nella lettera inviata alla condut-

trice, la locatrice ribadiva il fatto che «al più tardi entro il 31 luglio 2016 i locali» avrebbero dovuto essere consegnati e che, in caso di mancato pagamento delle pigioni di maggio - luglio 2016, la proprietaria avrebbe fatto valere la decisione di espulsione del 16 marzo 2016.

4.2 Sempre al fine di favorire la conduttrice e sempre su richiesta di quest'ultima, il 26 luglio 2016 la locatrice, per il tramite dell'avv. dr. M, concedeva alla locataria (tramite l'avv. D) una ulteriore proroga del termine di riconsegna dei locali sino al 30 novembre 2016.

Nello scritto – che, come detto, veniva trasmesso al legale della conduttrice, e quindi a persona cognita di questioni giuridiche che non poteva certo equivocare le chiare puntualizzazioni della locatrice – l'avv. M. precisava che «la proroga non costituisce una nuova locazione, non costituisce una proroga del precedente contratto e non costituisce una rinuncia al decreto di espulsione». Egli rilevava altresì che, comunque, la conduttrice avrebbe dovuto versare sino al 30 novembre 2016 «delle indennità di occupazione mensile che corrispondono alle polizze di versamento anche se tali importi non hanno valenza locativa». In sostanza, la locatrice chiariva il fatto che le polizze (e, di converso, i conteggi) mensili che sarebbero stati trasmessi alla conduttrice per i successivi mesi, pur essendo uguali a quelli allestiti e inviati durante la locazione e sino al 31 luglio 2016, non avevano valenza di canoni locativi bensì di indennità di occupazione dei locali.

4.3 Ora. Da solo, il fatto di aver inviato già il 2 settembre 2016 alla locataria anche il conteggio (sul quale peraltro era precisato seppure in modo non del tutto adamantina – che si trattava di un importo per «risarcimento danni») e la polizza concernente la mensilità di dicembre 2016 e di aver ricevuto/accettato il pagamento di questa mensilità avvenuto il 9 novembre 2016, è irrilevante e comunque insufficiente per far ritenere che la locatrice avesse rinunciato a mettere in atto l'espulsione rispettivamente per far ritenere che fra le parti, dal 1. dicembre 2016, fosse sorto un nuovo contratto di locazione in forma tacita.

Ciò a maggior ragione se si considera che telefonicamente, il 30 novembre 2016 (con comunicazione all'avv. D), l'amministrazione della locatrice aveva preannunciato e ribadito la messa in atto dell'espulsione. Intenzione, questa, confermata con lettera 1. dicembre 2016 dell'amministrazione della locatrice alla conduttrice, in cui si fissava per il 5 dicembre 2016 alle ore 10.00 la data di riconsegna dei locali.

Non è quindi conferente affermare che la conduttrice abbia potuto in buona fede interpretare l'invio da parte

della locatrice avvenuto il 15 novembre 2016, quindi prima del contatto telefonico del 30 novembre 2016 e della lettera 1. dicembre 2016 – delle polizze di versamento per i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2017, quale rinuncia all'espulsione e quale conclusione di un nuovo contratto. Neppure l'«accettazione» da parte della locatrice dei pagamenti delle «pigioni» di dicembre 2016 (pagamento avvenuto il 9 novembre 2016) e di gennaio 2017 (eseguito su ordine della banca della debitrice il 29 novembre 2016, ma verosimilmente ricevuto solo un paio di giorni dopo dalla creditrice, quando quest'ultima aveva già ribadito di voler eseguire l'espulsione), possono essere decisivi per la tesi attorea e possono offuscare le chiare espresse intenzioni della locatrice di chiedere la liberazione dei locali.

Ancora meno possono essere decisivi i pagamenti effettuati dalla conduttrice per il mese di febbraio 2017 (pagamento del 13 dicembre 2016), per il mese di marzo 2017 (avvenuto il 16 febbraio 2017), nonché per i mesi successivi. Si tratta di versamenti che la locatrice aveva ben ragione di incassare e di accettare, a titolo di indennità risarcitoria di occupazione dei locali, stante come la conduttrice avesse chiesto e ottenuto dal giudice – già il 2 dicembre 2016 – di inibire (super)cautelatamente la messa in atto da parte della locatrice della decisione di espulsione.

5. In esito, la petizione deve essere respinta, non potendosi ritenere accertato che fra le parti sia sorto per atti concludenti un nuovo contratto di locazione a partire dal 1. dicembre 2016. [...]

Decisione del Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città del
30 ottobre 2017 (OR.2017.5)
