

Tribunal fédéral – 4A_535/2023

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 13 mars 2025

Sous-location ; procédure

Remise anticipée de la chose louée ; locataire reprenant souhaitant sous-louer le bien loué

Art. 74 al. 1 let. a et al. 2 let. a LTF ; 262 et 264 CO

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

En matière de droit du bail à loyer, le recours en matière civile devant le Tribunal fédéral est recevable si la valeur litigieuse est d'au moins CHF 15'000.- (art. 74 al. 1 let. a LTF). Si cette valeur n'est pas atteinte, il est tout de même recevable si la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF). Tel est le cas lorsque, pour résoudre un cas concret, il est nécessaire de trancher une question de droit qui crée une incertitude particulièrement sérieuse, nécessitant une clarification urgente de la part du Tribunal fédéral. Cette condition est admise restrictivement ; en particulier, elle n'est pas remplie si la question pourrait à nouveau se poser dans une affaire présentant une valeur litigieuse suffisante (consid. 1.2.1).

Si le recours en matière civile n'est pas ouvert, il reste la voie du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 ss LTF). La partie recourante ne peut se prévaloir que de la violation des droits constitutionnels. Si elle invoque la violation de l'interdiction de l'arbitraire, elle doit démontrer que la décision attaquée est manifestement insoutenable, dépourvue de fondement sérieux et objectif, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. La décision doit être arbitraire dans son raisonnement, mais également dans son résultat (consid. 2).

L'art. 262 al. 1 CO autorise le locataire à sous-louer tout ou partie du bien avec l'accord du bailleur. Ce droit est soumis à la réserve de l'abus de droit. La sous-location est conçue pour le cas où le locataire n'utilise pas le bien loué pendant une période temporaire. Il y a abus de droit lorsque le locataire n'a aucune intention de reprendre l'usage de la chose louée dans un avenir prévisible et qu'il procède en fait au remplacement du locataire (consid. 4.2).

Composizione

Giudici federali Hurni, Presidente,

Kiss, Denys,

Cancelliere Gadoni.

Partecipanti al procedimento

1. A.,

2. B.,

patrocinati dall'avv. Cesare Lepori,

ricorrenti,

contro

C.,

patrocinata dall'avv. Flavia Vassalli García Fernández,

opponente.

Oggetto

contratto di locazione,

ricorso contro la sentenza emanata il 28 settembre 2023 dalla Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (16.2022.49).

Fatti:

A.

Con contratto del 20 luglio 2018, C., quale locatrice, ha concesso in locazione a A. e a B., quali conduttori, un appartamento di 5 ½ locali situato a X., destinato ad uso personale. Il contratto prevedeva una pigione mensile di fr. 2'200.-- e un acconto mensile per spese accessorie di fr. 370.--. La durata della locazione era determinata dal 1° settembre 2018 al 31 agosto 2020, con facoltà di disdetta anticipata alle scadenze del 31 agosto 2019 e del 31 marzo 2020 dietro preavviso di tre mesi. Con lettera del 21 aprile 2020, i conduttori hanno comunicato alla locatrice di disdire il contratto di locazione per il 31 maggio 2020 in base all'art. 264 CO. Essi hanno proposto la data del 2 giugno 2020 per la riconsegna dell'appartamento e chiesto il consenso della locatrice a sublocarlo tramite la piattaforma "Airbnb". In seguito, il 26 aprile 2020, i conduttori hanno proposto che nel contratto subentrasse il solo A. Il 30 aprile 2020, la locatrice ha risposto loro di completare la proposta di subentro di A., producendo la documentazione mancante. Ha contestualmente precisato di opporsi ad una sublocazione dell'ente locato, a maggior ragione se effettuata tramite la piattaforma "Airbnb". Il 6 maggio 2020 A. ha confermato alla locatrice di volere subentrare nel contratto di locazione per il periodo dal 1° giugno 2020 al 31 agosto 2020 riprendendo il contratto alle medesime condizioni ed ha prodotto i documenti richiesti. Il 7 maggio 2020, i conduttori hanno comunicato alla locatrice che il subentro da parte di A. non sarebbe stato possibile, siccome nella sua precedente lettera del 30 aprile 2020 ella avrebbe modificato le condizioni contrattuali, vietando la sublocazione. L'11 maggio 2020, la locatrice ha negato di avere modificato le condizioni contrattuali e, preso atto del ritiro della candidatura di A. quale subentrante, ha indicato che il contratto di locazione sarebbe terminato il 31 agosto 2020. Ha inoltre precisato di respingere la restituzione anticipata dell'appartamento.

B.

Con petizione del 1° settembre 2020, A. e B. hanno convenuto in giudizio dinanzi al Pretore del Distretto di Lugano C., chiedendo di accertare che il contratto di locazione era terminato il 31 maggio 2020 e che, da quella data, essi erano liberati dagli obblighi nei confronti della locatrice. Quest'ultima ha chiesto di respingere la petizione.

Con sentenza del 25 ottobre 2022, il Pretore ha respinto la petizione ed ha accertato che il contratto di locazione è terminato il 31 agosto 2020.

C.

Contro il giudizio pretorile, A. e B. hanno adito la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello del Cantone Ticino che, con sentenza del 28 settembre 2023, ha respinto il reclamo. La Corte cantonale ha ritenuto che la candidatura di A. quale subentrante non poteva essere considerata valida, non essendo intenzionato a rioccupare personalmente l'appartamento.

D.

A. e B. impugnano questa sentenza con un ricorso in materia civile e un ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale, chiedendo di riformarla nel senso di accogliere il reclamo e di accogliere integralmente la petizione, in modo che sia accertato che la fine del contratto di locazione è stabilita al 31 maggio 2020. Postulano inoltre che le spese processuali e le ripetibili siano poste a carico della locatrice. I ricorrenti fanno valere la violazione del divieto dell'arbitrio e dell'art. 264 CO. La Corte cantonale ha comunicato di non avere osservazioni da formulare e di confermarsi nella sua sentenza. Con la risposta, l'opponente ha proposto in via principale di dichiarare inammissibile sia il ricorso in materia civile sia il ricorso sussidiario in materia costituzionale. In via subordinata, ha chiesto di respingerli entrambi. Nella replica e nella duplica, le parti si sono confermate nelle loro conclusioni.

Diritto:

1.

Il Tribunale federale esamina d'ufficio e liberamente l'ammissibilità dei rimedi esperiti (DTF 150 II 346 consid. 1.1; 150 IV 103 consid. 1 e rispettivi rinvii).

1.1. Nella fattispecie, i ricorrenti presentano contemporaneamente un ricorso in materia civile e un ricorso sussidiario in materia costituzionale. La controversia trae il suo fondamento da un contratto di locazione. Si tratta di una causa pecuniaria in materia civile ai sensi dell'art. 74 cpv. 1 LTF. Nelle cause di carattere pecuniario, il ricorso in materia civile è inammissibile nelle controversie in materia di diritto della locazione se il valore litigioso è inferiore a fr. 15'000.-- (art. 74 cpv. 1 lett. a LTF). **Quando il valore litigioso non raggiunge l'importo di fr. 15'000.--, il ricorso è nondimeno ammissibile se si pone una questione di diritto di importanza fondamentale** (art. 74 cpv. 2 lett. a LTF).

1.2. I ricorrenti riconoscono a ragione che, in concreto, il valore litigioso è inferiore a fr. 15'000.--. **Sostengono tuttavia che la controversia riguarderebbe una questione giuridica d'importanza fondamentale.** Essi la ritengono ravvisabile nella circostanza secondo cui le autorità giudiziarie ticinesi misconoscerebbero la giurisprudenza in base alla quale, in caso di restituzione anticipata di un ente locato da parte del conduttore, il fatto che il locatore ignori deliberatamente il candidato proposto equivarrebbe ad un rifiuto ingiustificato: ciò comporterebbe la liberazione del conduttore dai suoi obblighi contrattuali.

1.2.1. **Secondo la giurisprudenza, una vertenza pone una questione giuridica d'importanza fondamentale quando, per risolvere il caso concreto, è necessario decidere una questione di diritto che solleva un'incertezza particolarmente grave; una tale incertezza esige una chiarificazione urgente da parte del Tribunale federale, autorità giudiziaria suprema investita del compito di sviluppare un'interpretazione uniforme del diritto federale** (DTF 146 III 237 consid. 1; 144 III 164 consid. 1; 141 III 159 consid. 1.2). **La connotazione di questione giuridica d'importanza fondamentale va ammessa in maniera restrittiva** (DTF 138 I 143 consid. 1.1.2) **e non viene riconosciuta se la medesima questione può riproporsi in qualsiasi momento in un caso con un valore di lite sufficiente** (DTF 137 III 580 consid. 1.1; 134 III 267 consid. 1.2.3). La parte ricorrente, che si prevale della natura fondamentale della questione sollevata, deve esporre perché ciò sia il caso (art. 42 cpv. 2 LTF; DTF 141 II 353 consid. 1.2; 140 III 501 consid. 1.3; 139 III 182 consid. 1.2). Nella misura in cui si tratta di applicare a un caso concreto i principi sviluppati dalla giurisprudenza non si è in presenza di una questione di diritto di importanza fondamentale (DTF 140 III 501 consid. 1.3 e rinvii).

1.2.2. I ricorrenti ritengono in sostanza che **nella fattispecie occorrerebbe decidere sulla questione di sapere se, in caso di restituzione anticipata di un ente locato da parte del conduttore, il fatto che il locatore non abbia preso in considerazione un candidato proposto dal conduttore equivarrebbe ad un rifiuto ingiustificato, che comporterebbe la liberazione del conduttore dai suoi obblighi contrattuali.** In realtà, la Corte cantonale ha di principio riconosciuto questa regola, che è peraltro dedotta dall'art. 264 cpv. 1 CO e su cui non v'è di massima incertezza. Ha tuttavia ritenuto che, in concreto, l'opponente poteva ragionevolmente rifiutare il candidato proposto dai ricorrenti, siccome non costituiva un valido subentrante ai sensi della citata disposizione. **Si tratta quindi di valutare l'applicazione del diritto e della giurisprudenza ad una fattispecie specifica, sulla base dei fatti accertati nel caso in esame. Ciò esclude che si sia in presenza di una questione di diritto di importanza fondamentale.**

1.3. **In concreto è di conseguenza aperta solo la via del ricorso sussidiario in materia costituzionale** (art. 113 segg. LTF). Il gravame è stato interposto tempestivamente (art. 100 cpv. 1 LTF) dalla parte soccombente in sede cantonale (art. 115 lett. a LTF) contro una decisione finale (art. 90 LTF)

pronunciata da un'autorità ticinese di ultima istanza (art. 114 in relazione con l'art. 75 cpv. 1 LTF). Sotto questi aspetti, il ricorso sussidiario in materia costituzionale è quindi ammissibile.

2.

Con il ricorso sussidiario in materia costituzionale può solo essere censurata una violazione dei diritti costituzionali (art. 116 LTF). Il Tribunale federale esamina la violazione di questi diritti soltanto se i ricorrenti hanno sollevato e motivato tale censura (art. 106 cpv. 2 LTF a cui rinvia l'art. 117 LTF). Ciò significa ch'essi devono spiegare in modo chiaro e dettagliato, con riferimento ai considerandi della sentenza impugnata, in che modo sarebbero stati violati i loro diritti costituzionali (DTF 143 I 1 consid. 1.4; 135 III 232 consid. 1.2 e rinvii). Le critiche di natura appellatoria sono irricevibili (DTF 148 I 104 consid. 1.5; 146 IV 88 consid. 1.3.1). **Segnatamente quando lamentano una violazione del divieto d'arbitrio, i ricorrenti non possono limitarsi a criticare la decisione impugnata come in una procedura d'appello, dove l'autorità di ricorso beneficia di cognizione libera, opponendo semplicemente la loro opinione a quella del tribunale cantonale (DTF 148 II 121 consid. 6.6; 134 II 349 consid. 3; 133 III 585 consid. 4.1).** Devono per contro dimostrare, attraverso un'argomentazione precisa, che l'autorità inferiore ha emanato una decisione manifestamente insostenibile, destituita di fondamento serio e oggettivo o in urto palese con il senso di giustizia ed equità (DTF 148 I 127 consid. 4.3; 147 IV 73 consid. 4.1.2 e rinvii). L'arbitrio non deriva dal semplice fatto che un'altra soluzione sarebbe possibile o addirittura preferibile. **Affinché una decisione possa essere annullata in quanto arbitraria, non è sufficiente che sia basata su un ragionamento insostenibile, ma deve anche apparire arbitraria nel suo risultato (DTF 148 I 127 consid. 4.3; 146 IV 88 consid. 1.3.1).**

3.

3.1. I ricorrenti rimproverano alla Corte cantonale di essere incorsa nell'arbitrio per avere completamente ignorato la candidatura di A. quale subentrante nel contratto di locazione. Ritengono che la mancata presa in considerazione del candidato proposto equivarrebbe ad un rifiuto ingiustificato dello stesso da parte della locatrice.

3.2. La censura non si confronta con i considerandi del giudizio impugnato e non li sostanzia quindi d'arbitrio con una motivazione conforme alle esigenze dell'art. 106 cpv. 2 LTF. Contrariamente all'opinione dei ricorrenti, la Corte cantonale non ha ignorato la candidatura di A., ma ha spiegato le ragioni per cui tale subentrante non costituiva un candidato valido e poteva quindi essere rifiutato dalla locatrice. In particolare, la Corte cantonale ha accertato che A. non aveva alcuna volontà di utilizzare a titolo personale l'appartamento, ma era intenzionato a sublocarlo interamente a terzi in modo durevole. I ricorrenti non si confrontano specificatamente con questo accertamento e non ne dimostrano pertanto l'arbitrarietà.

3.3. Richiamando nuovamente il divieto dell'arbitrio, i ricorrenti sostengono di avere evocato soltanto in una lettera del 12 maggio 2020 (doc. 6) la possibilità di una sublocazione di un unico locale dell'appartamento, mentre non esisterebbe agli atti una prova del fatto che il candidato proposto (A.) era intenzionato a sublocare l'intero appartamento. Con questa censura generica, i ricorrenti si limitano ad esporre in modo appellatorio la loro versione dei fatti, ma non si confrontano con gli accertamenti contenuti nella sentenza impugnata e non li sostanziano d'arbitrio con una motivazione conforme alle esigenze dell'art. 106 cpv. 2 LTF. Essi non si esprimono in particolare sul contenuto del doc. 3 e della loro replica dinanzi al Pretore, richiamati nel giudizio impugnato, da cui risulta la loro volontà di mettere in sublocazione l'intero appartamento e non soltanto una camera all'interno dello stesso. Essi disattendono inoltre che la Corte cantonale ha escluso l'intenzione di un utilizzo personale dell'ente locato da parte di A. già sulla base del fatto ch'egli aveva disdetto il contratto di locazione sin dal 21 aprile 2020 per il 31 maggio 2020. Non considerano al riguardo la brevità della durata rimanente del contratto di locazione, che giungeva a scadenza già il 31 agosto 2020. Questa circostanza conforta la conclusione secondo cui il subentrante non era in realtà

intenzionato a rioccupare personalmente l'appartamento, prospettandone esclusivamente la sublocazione. Lamentando in modo generico la mancanza di prove certe sulle intenzioni del subentrante, i ricorrenti non si confrontano con la valutazione eseguita dalla Corte cantonale e non dimostrano arbitrio alcuno.

4.

4.1. I ricorrenti lamentano l'applicazione arbitraria dell'art. 264 cpv. 1 CO da parte della Corte cantonale. Sostengono di avere presentato alla locatrice un valido candidato solvibile, che avrebbe ripreso il contratto alle medesime condizioni esistenti e che non avrebbe ragionevolmente potuto essere da lei rifiutato.

4.2. Secondo l'art. 264 cpv. 1 CO, il conduttore che restituisce la cosa senza osservare i termini di preavviso o le scadenze è liberato dai suoi obblighi verso il locatore soltanto se gli propone un nuovo conduttore solvibile che non possa essere ragionevolmente rifiutato dal locatore; il nuovo conduttore deve essere disposto a riprendere il contratto alle medesime condizioni.

L'art. 262 cpv. 1 CO, richiamato dalla clausola n. 18 del contratto di locazione concluso tra le parti, consente al conduttore di sublocare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore. **Come rettificamente rilevato dalla Corte cantonale, il diritto di sublocazione del conduttore soggiace alla riserva dell'abuso di diritto. La sublocazione è di principio concepita per il caso in cui il conduttore non utilizza l'ente locato per un periodo temporaneo, per esempio in occasione di un'attività professionale o lo svolgimento di studi in un altro luogo. In tale evenienza, egli lo consegna provvisoriamente ad un terzo per sgravarsi dal profilo economico dall'obbligo di pagare le pigioni durante il periodo in cui è assente (DTF 138 III 59 consid. 2.2.1; sentenza 4A_82/2024 del 19 agosto 2024 consid. 3.3.1). Si realizza per contro un abuso di diritto se il conduttore ha perso ogni intenzione di riprendere in un futuro prevedibile l'uso dell'ente locato e procede in realtà ad una sostituzione del conduttore, ciò che costituisce uno scopo estraneo all'istituto della sublocazione (DTF 138 III 59 consid. 2.2.1; 134 III 446 consid. 2.4).** La questione di sapere se il conduttore ha intenzione di rioccupare l'appartamento locato concerne l'accertamento dei fatti (sentenza 4A_521/2021 del 3 gennaio 2023 consid. 4.2.1 e rinvio). **Il giudice deve porre esigenze relativamente severe in merito all'esame dell'intenzione del conduttore di riprendere il bene locato, che deve risultare da un suo bisogno legittimo e chiaramente percettibile. La vaga possibilità di rioccupare eventualmente un giorno l'oggetto della locazione non è sufficiente a giustificare la sublocazione (DTF 138 III 59 consid. 2.2.1; sentenza 4A_521/2021, citata, consid. 4.2.1).**

4.3. In concreto, la Corte cantonale ha accertato che il subentrante proposto era intenzionato a sublocare l'intero appartamento, senza alcuna volontà di riprenderlo in uso personalmente. Come già si è detto, questo accertamento non è censurato d'arbitrio con una motivazione conforme alle esposte esigenze ed è quindi vincolante per il Tribunale federale (art. 105 cpv. 1 LTF). Alla luce di tali fatti, la conclusione della Corte cantonale, secondo cui il subentrante proposto non costituiva un valido subentrante ai sensi dell'art. 264 cpv. 1 CO e poteva quindi essere rifiutato dalla locatrice, non viola manifestamente detta disposizione, ma è anzi del tutto conforme alla stessa. La censura di violazione del divieto dell'arbitrio deve di conseguenza essere respinta nella misura della sua ammissibilità.

5.

Da quanto precede, discende che il ricorso in materia civile deve essere dichiarato inammissibile, mentre il ricorso sussidiario in materia costituzionale va respinto nella misura in cui risulta ammissibile. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza e sono pertanto poste in solido a carico dei ricorrenti (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 2 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso in materia civile è inammissibile.

2.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso sussidiario in materia costituzionale è respinto.

3.

Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- sono poste a carico dei ricorrenti in solido.

4.

I ricorrenti verseranno in solido all'opponente la somma di fr. 2'500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

5.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 13 marzo 2025

In nome della I Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: Hurni

Il Cancelliere: Gadoni