

## **BGer 4A\_92/2008 vom 30. April 2008**

Bundesgericht, 2008-04-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_92\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_92_2008)

FR: TF 4A\_92/2008 du 30 avril 2008

IT: TF 4A\_92/2008 del 30 aprile 2008

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il Tribunale federale si pronuncia d'ufficio e con pieno potere d'esame sulla propria competenza e sull'ammissibilità del rimedio esperito ( art. 29 cpv. 1 LTF ; DTF 133 III 462 consid. 2, 629 consid. 2).

#### **E. 1.1**

Dato che il litigio verte sul diritto della ricorrente di continuare ad occupare i locali commerciali oggetto del contratto di locazione concluso nel 2002, si è in presenza di un ricorso è rivolto contro una decisione pronunciata in materia civile ( art. 72 cpv. 1 LTF ).

#### **E. 1.2**

Interposto tempestivamente ( art. 100 cpv. 1 LTF ) dalla parte soccombente in sede cantonale ( art. 76 cpv. 1 lett. a LTF ) contro una decisione pronunciata dall'autorità ticinese di ultima istanza ( art. 75 cpv. 1 LTF ), che pone fine a una procedura di sfratto ( art. 90 LTF ) con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.-- (art. 74 cpv. 1 let. a LTF), il ricorso risulta ricevibile.

#### **E. 1.3**

Con il ricorso in materia civile può essere fatta valere la violazione del diritto svizzero ( art. 95 LTF ), che il Tribunale federale applica d'ufficio ( art. 106 cpv. 1 LTF ) se le esigenze di motivazione poste dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF sono ossequiate.

Qualora il gravame venga inoltrato contro una decisione in materia di misure cautelari, la parte ricorrente può tuttavia prevalersi soltanto della violazione di diritti costituzionali ( art. 98 LTF ). Ora, sotto l'egida dell'OG la decisione sullo sfratto veniva qualificata quale temporanea esecuzione della decisione principale sulla fine del contratto di locazione, se il diritto cantonale le concedeva solo un carattere provvisorio (cfr. DTF 122 III 92 consid. 2b pag. 94 e consid. 2e pag. 96). La questione di sapere se, secondo la LTF, la decisione di sfratto debba essere trattata quale misura cautelare a dipendenza della normativa cantonale può rimanere irrisolta, poiché in ogni caso il diritto ticinese attribuisce alla decisione di sfratto carattere definitivo ( DTF 132 III 747 consid. 4.1.1).

#### **E. 1.4**

Il ricorso in materia civile è un rimedio giuridico con effetto riformatorio (cfr. art. 107 cpv 2 LTF ). La ricorrente non può quindi limitarsi a postulare l'annullamento della decisione criticata bensì deve indicare quali punti vengono contestati e quali sono le modifiche auspiccate. Una domanda di rinvio degli atti all'autorità inferiore risulta ammissibile - eccezionalmente - solo quando in caso di accoglimento dell'impugnativa il Tribunale federale non potrebbe decidere nel merito della causa, mancando gli accertamenti di fatto necessari ( DTF 133 III 489 consid. 3.1).

In concreto, nella misura in cui chiede il rinvio della causa all'autorità cantonale la ricorrente sembra voler sostenere che le condizioni per pronunciare lo sfratto sono ancora controverse. Non è necessario in questa sede determinare se tale sia effettivamente il caso, ciò che renderebbe ammissibile la domanda di rinvio, dato che il ricorso si avvera in ogni caso infondato.

## **E. 2**

Come già esposto, il Tribunale d'appello ha respinto la domanda di sfratto per il motivo che dinanzi all'ufficio di conciliazione in materia di locazione è pendente una domanda di seconda protrazione; sintanto che questa istanza non verrà decisa, il giudice dello sfratto, non può statuire, visto il tenore dell'art. 27 della Legge cantonale di applicazione in materia di locazione.

A mente della ricorrente, questa decisione è lesiva dell' art. 272 CO , dell' art. 274a CO così come del divieto dell'arbitrio sancito dall' art. 9 Cost.

### **E. 2.1**

Ora, giusta l' art. 272 CO il conduttore può, a determinate condizioni, esigere la protrazione di rapporto di locazione di durata determinata o indeterminata. La protrazione è esclusa, precisa l' art. 272a CO , quando la disdetta è stata data per uno dei motivi (straordinari) ivi elencati. L' art. 274g cpv. 1 CO riconosce poi al giudice dello sfratto la competenza di statuire anche sulla validità della disdetta quando il conduttore contesta una disdetta straordinaria; e se il locatore ha disdetto anticipatamente il contratto per motivi gravi ( art. 266g CO ), l'autorità competente in materia di sfratto esamina anche la protrazione del rapporto di locazione ( art. 274g cpv. 2 CO ). Solo in questi casi l'autorità di conciliazione è tenuta a trasmettere le richieste del conduttore all'autorità competente qualora sia pendente una domanda di sfratto, in virtù dell'art. 274a cpv. 1 lett. d CO ( DTF 117 II 554 consid. 2). Contrariamente a quanto sembra voler sostenere la ricorrente, dalla DTF 132 III 747 non si può desumere che lo stesso vale per una domanda di protrazione successiva a una fine ordinaria del rapporto di locazione .

In concreto, è stato accertato che il rapporto di locazione fra le parti non è stato disdetto anticipatamente, per motivi straordinari. Ne discende che il giudice dello sfratto non è competente a statuire sulla validità della disdetta né sulla protrazione (cfr. DTF 133 III 175 ). La censura concernente la violazione di norme federali sulla competenza è quindi infondata.

### **E. 2.2**

La locazione di locali commerciali può essere protratta per sei anni ( art. 272b cpv. 1 CO ). La procedura di contestazione della disdetta e protrazione della locazione è disciplinata dall' art. 273 CO ; questa norma stabilisce che la seconda protrazione dev'essere richiesta all'autorità di conciliazione al più tardi 60 giorni prima della scadenza della protrazione iniziale ( art. 273 cpv. 3 CO ).

Secondo la ricorrente, l'autorità cantonale avrebbe violato il divieto dell'arbitrio trattando la protrazione di fatto - di cui ha beneficiato la conduttrice a causa della durata della procedura giudiziaria - alla stessa stregua della protrazione iniziale menzionata nella citata norma. Precisa poi che la decisione pretorile del 20 novembre 2006, con la quale è stata respinta la domanda di protrazione, è passata in giudicato e che comunque durante la procedura di sfratto non vi erano elementi inibitori, dato che il Tribunale federale non aveva concesso

effetto sospensivo al ricorso della conduttrice.

### **E. 2.2.1**

Ora, dal tenore dell' art. 273 cpv. 3 CO si evince che una prima domanda di protrazione costituisce il presupposto per una seconda. La dottrina maggioritaria reputa inoltre necessario inoltrare una nuova domanda all'autorità di conciliazione entro il termine legale anche qualora la procedura concernente la prima domanda di protrazione sia ancora pendente (Higi in: Zürcher Kommentar, n. 107 ad art. 273 combinato con n. 41 ad art. 272b CO ; Weber in: Basler Kommentar, n. 3d ad art. 273 CO ; Lachat in: Commentaire romand, n. 9 ad art. 273 CO ). Nello stesso senso il Tribunale federale, che in una sentenza riferita all'art. 267a vCO, ha stabilito che il termine per depositare la seconda richiesta di protrazione deve essere osservato anche se la decisione sulla prima richiesta non è ancora stata emanata ( DTF 101 II 86 consid. 3 pag. 89).

### **E. 2.2.2**

La domanda tendente a una seconda protrazione può dunque senz'altro venir validamente presentata all'autorità di conciliazione entro il termine previsto dalla legge, quando è già stata introdotta una (prima) domanda per una determinata durata - inferiore a quella massima prevista dall'art. 272b cpv. 1 CO - che al momento della scadenza del termine legale posto dall' art. 273 cpv. 3 CO non è ancora stata decisa. In una simile evenienza, il successivo giudizio che esclude in maniera assoluta la prima protrazione rende il secondo procedimento privo d'oggetto ( DTF 101 II 86 consid. 3 pag. 89). Ma è anche possibile stralciare dai ruoli il procedimento concernente la prima protrazione, una volta trascorso il periodo per il quale essa era stata richiesta, così che rimane pendente solo quello relativo alla seconda protrazione ( DTF 102 II 252 , in particolare pag. 254). Anche se questa eventualità dovrebbe rimanere l'eccezione, per evitare un eccessivo ritardo nella procedura, essa non è esclusa.

### **E. 2.2.3**

Nella fattispecie in esame, si rammenta che con il decreto del 7 settembre 2007 il ricorso della conduttrice è stato stralciato dai ruoli siccome divenuto privo d'oggetto, perché la proroga richiesta era giunta a scadenza il 30 agosto 2007, senza che vi fosse alcuna indicazione in merito a una domanda di seconda protrazione.

Di per sé la ricorrente ha ragione quando afferma che, di principio, lo stralcio di un rimedio giuridico - a differenza dello stralcio di un intero procedimento - comporta la crescita in giudicato della decisione contestata con il rimedio divenuto privo d'oggetto. Nella fattispecie in esame questa eventualità non si è tuttavia realizzata. Dalla motivazione del decreto del 7 settembre 2007 si evince infatti che il Tribunale federale non ha inteso stralciare solo la procedura ricorsuale contro la decisione cantonale bensì il procedimento concernente la protrazione, giacché ha precisato che se non fosse divenuto privo d'oggetto il ricorso sarebbe stato accolto, con conseguente rinvio dell'incanto all'autorità cantonale per nuovo giudizio.

### **E. 2.2.4**

La ricorrente non può dunque essere seguita laddove sostiene che la decisione emanata il 20 novembre 2006 dal Pretore, con la quale la domanda di (prima) protrazione era stata respinta nel merito, avrebbe acquisito forza di cosa giudicata materiale (sulla nozione di forza di cosa giudicata formale e materiale cfr. Fabienne Hohl, Procédure civile, vol. I, n.

1269 segg. e 1289 segg.).

L'opponente ha infatti validamente impugnato la pronuncia pretorile dinanzi al Tribunale d'appello, che nella sentenza del 21 giugno 2007 ha confermato la decisione di respingere la domanda di protrazione ma per ragioni diverse da quelle addotte dalla prima istanza. Questa sentenza è stata a sua volta impugnata dinanzi al Tribunale federale con l'esito conosciuto, ciò che ha (nuovamente) impedito alla pronuncia pretorile sulla protrazione di acquisire forza di cosa giudicata materiale.

Contrariamente a quanto ritenuto dalla ricorrente, la questione di sapere se a tale rimedio fosse stato concesso effetto sospensivo oppure no non è decisiva ai fini della valutazione sulla forza di cosa giudicata. Il fatto che a un rimedio venga concesso l'effetto sospensivo o che la decisione impugnata possa essere posta immediatamente in esecuzione non influisce sulla forza di cosa giudicata materiale (cfr. Berger/Günther, Zivilprozessrecht. Berna 2008, n. 1035 a pag. 293; Fabienne Hohl, op. cit., n. 1282 segg.).

### **E. 2.2.5**

L'art. 27 della Legge cantonale di applicazione in materia di locazione stabilisce che lo sfratto non può essere pronunciato sintanto che è pendente un procedimento di protrazione e che il giudice dello sfratto non può giudicare la protrazione a titolo pregiudiziale. Questa norma - la cui applicazione non è comunque stata censurata conformemente alle esigenze di legge (cfr. art. 106 cpv. 2 LTF) - appare giustificata dalla considerazione che prima di poter eseguire lo sfratto dev'essere fatta chiarezza sul diritto controverso. Tale disciplina procedurale non configura un formalismo eccessivo. Nulla muta il fatto che questo tipo di procedimento può durare a lungo e ch'esso può essere utilizzato in maniera abusiva. Non v'è comunque motivo di ritenere che in concreto l'opponente abbia formulato la seconda domanda di protrazione in maniera abusiva. Come da lei osservato nella risposta al ricorso, né il Tribunale d'appello né il Tribunale federale si sono espressi sulla questione di sapere se i motivi che hanno indotto il Pretore a rifiutare la (prima) protrazione potevano essere condivisi. La ricorrente nemmeno spiega, d'altro canto, per quale motivo l'inoltro di una domanda di seconda protrazione da parte dell'opponente dovrebbe essere ritenuto abusivo. Contrariamente a quanto da lei asserito, una simile conclusione non può essere tratta dall'impugnativa inoltrata dall'opponente contro il giudizio sull'ammontare delle ripetibili concesse in sede cantonale.

### **E. 3**

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

Losanna, 30 aprile 2008

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

Il presidente: La cancelliera:

Corboz Gianinazzi

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.