

BGer 4C.174/2001 vom 20. November 2001

Bundesgericht, 2001-11-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.174_2001

FR: TF 4C.174/2001 du 20 novembre 2001

IT: TF 4C.174/2001 del 20 novembre 2001

Regeste

Diritto contrattuale

Erwägungen

E. 1

a) La controversia sulla proroga del contratto di locazione costituisce una causa civile di carattere pecuniario (cfr. DTF 113 II 406 consid. 1). Il ricorso per riforma è dunque ammissibile solo se il valore litigioso raggiunge il limite di fr. 8'000.-- fissato dall' art. 46 OG . Nelle procedure in materia di protrazione del contratto, il valore di causa corrisponde di regola alla pigione e alle spese accessorie dovute per la durata della protrazione richiesta; qualora il conduttore abbia già beneficiato di una proroga di fatto, esso viene invece determinato sulla base del periodo ancora litigioso al momento della pronunzia dell'ultima istanza cantonale (DTF 113 II 406 consid. 1). In concreto, dinanzi al Tribunale d'appello la locatrice ha censurato la proroga concessa sino al 31 marzo 2002. Quando la decisione impugnata è stata emanata rimanevano dunque ancora 11 mesi prima della scadenza della proroga contestata, sicché si può ritenere - nonostante l'assenza, nel giudizio cantonale, di ogni indicazione circa l'ammontare della pigione - che il valore litigioso superava senz'altro il limite di fr. 8'000.--. b) Chiamato a statuire quale istanza di riforma il Tribunale federale fonda la sua pronunzia sui fatti così come sono stati accertati dall'ultima istanza cantonale (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; cfr. DTF 127 III 248 consid. 2c pag. 252), a meno che venga invocata - conformemente ai requisiti posti dall'art. 55 cpv. 1 lett. b e d OG - la violazione di disposizioni federali in materia di prove, una svista manifesta (art. 63 cpv. 2 OG ; DTF 125 III 368 consid. 3 in fine, 123 III 110 consid. 2 con rinvii) o, infine, la necessità di completare i fatti a norma dell' art. 64 OG (DTF 126 III 59 consid. 2a). Fatte salve queste eccezioni, censure contro la valutazione delle prove eseguite dall'autorità cantonale sono irricevibili, così come non è ammissibile fare riferimento a circostanze non accertate dall'autorità cantonale, trattandosi di fatti nuovi (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF 127 III 248 consid. 2c). Questi principi sono applicabili anche alla risposta e al ricorso adesivo (art. 59 cpv. 3 OG).

E. 2

Posta la validità della disdetta con effetto al 30 settembre 1999, ammessa da entrambe le parti, la Corte cantonale ha in primo luogo esaminato se la protrazione della locazione non dovesse essere esclusa già per il fatto che la conduttrice ha rifiutato di prendere in considerazione le tre superfici locative offerte dalla controparte. Giusta l' art. 272a cpv. 2 CO , infatti, la protrazione è di regola esclusa se il locatore offre al conduttore altri locali equivalenti. a) La questione di sapere se i locali offerti risultano equivalenti ai sensi della citata norma viene decisa dal giudice secondo il diritto e l'equità, conformemente ai principi posti dall' art. 4 CC (Higi in: Zürcher Kommentar, n. 74 ad art. 272a CO con rinvio). Per

giurisprudenza invalsa il Tribunale federale esamina con riserva l'esercizio del potere di apprezzamento da parte dell'ultima istanza cantonale. Esso interviene quando la decisione si scosta senza motivo dai principi stabiliti da dottrina e giurisprudenza in materia di libero apprezzamento, si fonda su fatti che non avevano importanza alcuna oppure, al contrario, non tiene conto di elementi significativi. Il Tribunale federale sanziona, infine, le decisioni rese in virtù di un tale potere d'apprezzamento solo se sfociano in un risultato manifestamente ingiusto o in un'iniquità scioccante (DTF 123 III 246 consid. 6a pag. 255 e 274 consid. 1a/cc, 122 III 262 consid. 2a/bb, 121 III 64 consid. 3c). b) In concreto, come già il Pretore, anche i giudici del Tribunale d'appello hanno concluso per l'inesistenza di un'offerta di locali equivalenti ai sensi della citata norma. Nel ricorso adesivo questa decisione viene contestata siccome lesiva dell' art. 272a cpv. 2 CO . La locatrice non critica tuttavia i criteri adottati dai giudici ticinesi per l'applicazione della citata disposizione di legge e, anzi, come loro rammenta che possono essere ritenuti equivalenti locali che, pur senza essere necessariamente identici, presentano analoghe caratteristiche per ubicazione, situazione, superficie, numero di locali e pigione (cfr. Higi, op. cit. , n. 70 segg. ad art. 272a CO). Gli argomenti ricorsuali riguardano piuttosto le considerazioni concrete formulate dall'autorità cantonale in merito alle tre superfici locative offerte, alla loro ubicazione ed al loro stato. Nella misura in cui, senza addurre una delle eccezioni enunciate al considerando precedente, mirano a criticare l'accertamento dei fatti o fanno riferimento a circostanze prive di riscontro nella sentenza impugnata tali argomenti non possono essere vagliati (art. 55 cpv. 1 lett. c OG). c) Tenuto conto della fattispecie accertata in sede cantonale le conclusioni dei giudici ticinesi non possono essere definite manifestamente ingiuste né scioccanti. Contrariamente a quanto asserito nel gravame, non è innanzitutto possibile sostenere che i locali offerti si trovano in una posizione commercialmente identica a quella in cui si trova il palazzo C._____, avendo l'autorità ticinese al contrario stabilito che lo stabile "C._____" sorge in una zona privilegiata unica a Locarno. In secondo luogo non è dato di conoscere l'ammontare delle pigioni delle tre superfici locative offerte, elemento rilevante ai fini del giudizio sull'equivalenza. Infine, emerge da quanto accertato nella sentenza e ammesso anche nel ricorso adesivo che tutti i locali proposti necessitavano ancora di lunghi e costosi interventi edificatori o di ristrutturazione: essi non erano quindi disponibili all'epoca dell'offerta né avrebbero potuto essere consegnati allo scadere del contratto di locazione. Tanto basta per escludere l'equivalenza fra i locali proposti dalla locatrice e quelli occupati attualmente (cfr. Lachat, Le bail à loyer, Losanna 1997 pag. 496 seg. con riferimenti). Come rettamente rilevato dalla conduttrice, la nozione di locali equivalenti va interpretata restrittivamente, trattandosi di un caso che comporta, in linea di principio, l'esclusione della protrazione (Lachat, op. cit. , pag. 497). d) Su questo punto il ricorso adesivo si avvera pertanto infondato e la sentenza impugnata merita di essere confermata.

E. 3

Anche ammettendo che la protrazione non debba venire negata per l'offerta di locali equivalenti, la locatrice è dell'avviso che, nel caso specifico, essa dovrebbe comunque venire esclusa a causa del suo interesse urgente e impellente ad entrare in possesso dei locali occupati dalla conduttrice. La diversa conclusione della Corte cantonale, che ha negato il carattere impellente del bisogno della locatrice e ammesso la gravità degli effetti della disdetta per la conduttrice, viola gli artt. 261 cpv. 2 lett. a e 272 cpv. 2 CO. a) Ai fini della decisione sulla protrazione il giudice pondera gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, dei fattori elencati all' art. 272 cpv. 2 CO . Dato che non si tratta di una lista

esaustiva egli può prendere in considerazione anche altre circostanze che reputa rilevanti (Higi, op. cit. , n. 120 ad art. 272 CO), tenendo ben presente che la protrazione mira a concedere al conduttore del tempo per trovare un'adeguata soluzione alternativa (DTF 125 III 226 consid. 4b) o, perlomeno, ad attenuare i disagi che la disdetta gli cagiona (Higi, op. cit. , n. 19 ad art. 272 CO). Nella formazione del proprio giudizio il giudice gode di un ampio margine d'apprezzamento (art. 4 CC ; cfr. Higi, op. cit. , n. 116, 120 segg. ad art. 272 CO con riferimenti). Giovi ribadire ch'egli non viola il diritto federale facendo uso del potere attribuitogli; il diritto federale risulta violato solo se egli oltrepassa i limiti posti dalla legge, se si lascia guidare da considerazioni estranee alla disposizione applicabile, se non prende in considerazione elementi rilevanti o, al contrario, fa delle deduzioni talmente insostenibili da dover parlare di un abuso di potere (DTF 125 III 226 consid. 4b). b) Prima di chinarsi sulla ponderazione degli interessi eseguita dai giudici cantonali nel caso concreto, appare inoltre necessario rammentare che la valutazione degli interessi in gioco non dev'essere confusa con l'apprezzamento delle prove, volto ad accertare la fattispecie sottoposta a giudizio (cfr. Higi, op. cit. , n. 136 ad art. 272 CO) e vincolante per il Tribunale federale. Questa precisazione si impone perché, nonostante il richiamo ai disposti del codice delle obbligazioni, dal tenore dell'allegato ricorsuale emerge che la locatrice non intende tanto censurare la ponderazione degli interessi - e quindi l'applicazione del diritto federale - quanto piuttosto gli elementi di fatto considerati dai giudici cantonali nell'ambito di tale ponderazione. Simili censure andrebbero semmai proposte nel quadro di un ricorso di diritto pubblico fondato sul divieto dell'arbitrio; nel quadro di un ricorso per riforma esse sono irricevibili (DTF 126 III 59 consid. 2a pag. 65). Ciò vale, ad esempio, laddove la locatrice contesta l'accertamento secondo il quale dispone già di una superficie in cui potrebbe già collocare i suoi 40-50 dipendenti. Pure inammissibile è la critica rivolta alla decisione dell'autorità cantonale di ritenere dimostrate le difficoltà incontrate dalla conduttrice nel reperire in breve tempo dei locali sostitutivi e l'esecuzione di importanti investimenti nell'ente locato con l'accordo dei precedenti proprietari. c) Venendo alla ponderazione degli interessi, la Corte cantonale ha innanzitutto preso in considerazione le condizioni nelle quali la conduttrice ha concluso il contratto di locazione nel 1996, così come prescritto dall' art. 272 cpv. 2 lett. a e b CO . Tale accordo fissava una durata di 10 anni, fino al 30 giugno 2006 e prevedeva, oltre a una clausola di rinnovo tacito a tempo indeterminato in mancanza di disdetta con un preavviso di 6 mesi prima della scadenza stabilita, la facoltà per la conduttrice di prolungare la locazione per altri 5 anni alla scadenza del 2006 con una semplice dichiarazione unilaterale. Intenzionata a rimanere nei locali per un periodo di 10-15 anni, la conduttrice ha effettuato investimenti per diverse centinaia di migliaia di franchi, e ciò, stando agli accertamenti vincolanti contenuti nella sentenza impugnata, con il consenso dei precedenti proprietari. In queste circostanze, l'autorità ticinese ha ritenuto che la notifica della disdetta del contratto alla fine del marzo 1999, per il 30 settembre 1999, con un preavviso di soli 6 mesi e dopo soli 3 anni e mezzo di locazione, ha senz'altro avuto effetti gravosi per la conduttrice. La valutazione della Corte cantonale, oltre ad essere conforme alla dottrina (cfr. Higi, op. cit. , n. 140 seg. e n. 145 ad art. 272 CO ; Lachat, op. cit. , pag. 499 seg. n. 3.4 e 3.5), appare del tutto pertinente. Tenuto conto degli investimenti effettuati nei locali in vista di un'occupazione a lungo termine - nella quale aveva ragione di credere, dato il tenore del contratto e l'accordo dell'allora proprietario - che dopo 3 anni e mezzo non sono ancora stati ammortizzati e della difficoltà nel reperire in breve tempo adeguati locali sostitutivi (Higi, op. cit. n. 245 ad art. 272 CO ; DTF 116 II 446 consid. 3), non si può certo affermare, come fa la locatrice, che la conduttrice subisce gli

effetti ordinari legati a una disdetta e all'obbligo di traslocare. La Corte cantonale ha d'altro canto ammesso l'urgenza dell'interesse della locatrice ad occupare i locali, rifiutando tuttavia di dichiararlo impellente, dato che occupa già parte del pianterreno, di tutto il 1°, il 3° ed il 4° piano dell'immobile in questione. Essa dispone quindi di uno spazio sufficiente per collocare i suoi 40-50 impiegati, ritenuto che alla controparte, con esigenze più o meno analoghe e 15-20 dipendenti, basta un solo piano. Ancora una volta gli argomenti dei giudici cantonali risultano del tutto sostenibili ed in linea con dottrina e giurisprudenza (Higi, op. cit. , n. 195 ad art. 272 CO ; Lachat, op. cit. , pag. 502 n. 3.8; DTF 118 II 50 consid. 3b a pag. 53 seg.). Non v'è motivo di discostarsene. d) Tenuto conto di tutto quanto appena esposto, non si può affermare che i giudici cantonali abbiano abusato del loro potere d'apprezzamento concludendo per la concessione di una prorogazione della locazione. La sentenza impugnata merita pertanto di essere confermata anche a questo riguardo.

E. 4

Entrambe le parti contestano infine la decisione sulla durata della prorogazione della locazione, che l'autorità cantonale ha voluto unica e definitiva sino al 31 marzo 2002. A mente della locatrice, in caso di disdetta anticipata del contratto per bisogno urgente del nuovo proprietario (art. 261 cpv. 2 lett. a CO) la prorogazione - accordata solo eccezionalmente - deve avere una breve durata; essa propone pertanto una proroga unica e definitiva sino al 31 dicembre 2000. Secondo la conduttrice, invece, la proroga unica e definitiva costituisce l'eccezione, mentre la regola è quella di concedere una prima prorogazione; tenuto conto delle particolari circostanze del caso concreto, che la Corte cantonale non ha tenuto nella debita considerazione, essa chiede quindi che la proroga sino al 31 marzo 2002 non sia l'unica e definitiva bensì solo la prima, come peraltro già pronunciato dal Pretore. a) Giusta l' art. 272b cpv. 1 CO la locazione di locali commerciali può essere prorogata per sei anni; entro questi limiti possono essere accordate una o due prorogazioni. Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che anche ai fini del giudizio sul tipo e la durata della prorogazione il giudice deve procedere a una ponderazione degli interessi delle parti, così come prescritto dall' art. 272 CO (Lachat, op. cit. , pag. 507 n. 4.4; Higi, op. cit. , n. 220 ad art. 272 CO e n. 16 ad art. 272b CO ; Permann/ Schaner, Kommentar zum Mietrecht, Zurigo 1999, n. 3 ad art. 272b CO ; Thanei, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Fachreihe Mietrecht n. 2, Zurigo 1990). b) In virtù del suo potere d'apprezzamento il giudice può - entro i limiti posti dalla legge - pronunciare una prima proroga, dopo la quale il conduttore potrà se del caso sollecitarne una seconda, oppure un proroga unica e definitiva (Lachat, op. cit. , pag. 507 n. 4.1). Come rileva la conduttrice la dottrina sembra dare una preferenza al sistema della doppia proroga (Lachat, op. cit. , pag. 507 n. 4.2; Higi, op. cit. , n. 43 ad art. 272b CO) quando non è possibile, come nel caso di specie, formulare una prognosi precisa circa la possibilità di trovare una sistemazione nel periodo accordato (Higi, op. cit. , n. 36 ad art. 272b CO). Ciò vale, comunque, solo quando non vi si oppongono interessi preponderanti del proprietario dei locali (Higi, op. cit. , n. 42 ad art. 272b CO ; Lachat, op. cit. , pag. 507 n. 4.2), che in concreto esistono. La decisione finale dipende, come già detto, dall' apprezzamento del giudice del merito. Non si tratta, qui, di stabilire se il Tribunale federale, qualora avesse statuito al posto dell'autorità cantonale, avrebbe pronunciato una proroga unica oppure una prima e di quale durata. Nel quadro del presente rimedio il Tribunale federale non deve sostituire il proprio apprezzamento a quello dell'autorità cantonale, bensì limitarsi a dire se questa ha violato il diritto federale. Considerato l'ampio margine di apprezzamento che tale diritto concede al giudice, la sua violazione potrebbe essere ammessa solo se si dovesse riconoscere che la

Corte cantonale ha commesso un manifesto errore di ragionamento, che l'ha condotta a conclusioni assolutamente ingiustificabili. Tale non è il caso in esame. Da tutto quanto esposto, anche ai considerandi precedenti, emerge al contrario che la Corte cantonale ha ponderato scrupolosamente gli interessi delle parti in causa e la sua soluzione appare adeguata alla situazione concreta.

E. 5

In conclusione, sia il ricorso per riforma principale che quello adesivo vengono respinti e la sentenza impugnata viene confermata. Tenuto conto dell'esito dei gravame appare giustificato di ripartire gli oneri processuali e le spese ripetibili in ragione della reciproca soccombenza (art. 156 cpv. 3 e 159 cpv. 3 OG).

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