

BGer 4C.445/2006 vom 7. Juni 2007

Bundesgericht, 2007-06-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.445_2006

FR: TF 4C.445/2006 du 7 juin 2007

IT: TF 4C.445/2006 del 7 giugno 2007

Erwägungen

E. 1

Il 1° gennaio 2007 è entrata in vigore la Legge sul Tribunale federale (LTF, RS 173.110; RU 2006 1205, 1241). Poiché la decisione in concreto impugnata è stata pronunciata prima di questa data, la procedura ricorsuale in rassegna resta tuttavia disciplinata dall'OG (art. 132 cpv. 1 LTF).

E. 2

Il Tribunale federale si pronuncia d'ufficio e con pieno potere d'esame sulla ricevibilità del rimedio esperito (DTF 132 III 291 consid. 1).

E. 2.1

Interposto in tempo utile (art. 54 cpv. 1 OG) contro una decisione finale emanata dal tribunale supremo del Cantone Ticino (art. 48 cpv. 1 OG) in una causa civile di carattere pecuniario (sul carattere pecuniario delle controversie concernenti la proroga del contratto di locazione cfr. DTF 113 II 406 consid. 1), il ricorso per riforma è ricevibile se il valore litigioso davanti all'ultima istanza cantonale superava il limite di fr. 8'000.-- (art. 46 OG).

E. 2.1.1

Secondo costante giurisprudenza, 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 pronuncia dell'ultima istanza cantonale (DTF 113 II 406 consid. 1; 109 II 351 ; confermata ancora recentemente, nella sentenza inedita del 13 dicembre 2006, causa 4C.274/2006, consid. 2.2). Il ricorso per riforma diviene infatti senza oggetto se il conduttore ha potuto di fatto beneficiare della protrazione da lui auspicata (DTF 102 II 252).

E. 2.1.2

In concreto, dinanzi all'autorità cantonale era litigiosa la prima protrazione di due anni - fino al 31 dicembre 2006 - concessa dal giudice di primo grado.

Poiché la Corte cantonale ha pronunciato il proprio giudizio il 16 novembre 2006 si potrebbe pensare che il periodo determinante per il calcolo del valore di causa sia di poco più di un mese (16 novembre - 31 dicembre); questo escluderebbe la ricevibilità del ricorso per riforma, dato che, stando a quanto accertato in sede cantonale, l'occupazione dei locali costava alla conduttrice fr. 13'000.-- annuali (fr. 9'000.-- di pigione e fr. 4'000.-- per spese accessorie). Una simile conclusione non terrebbe però nella debita considerazione il fatto che la Corte cantonale ha commutato la prima protrazione di due anni in una protrazione unica e definitiva della stessa durata. In questo modo essa pregiudica definitivamente alla

conduttrice la possibilità di chiedere una seconda protrazione di - al massimo (cfr. art. 272b cpv. 1 CO) - altri quattro anni. Questo elemento induce ad ammettere che il valore litigioso di fr. 8'000.-- è in ogni caso raggiunto. Donde la ricevibilità del ricorso sotto il profilo prettamente formale.

E. 2.2

L'ammissibilità del gravame suscita piuttosto delle perplessità con riferimento alle sue conclusioni e alla sua motivazione.

E. 2.2.1

Nella misura in cui postula, in via subordinata, la concessione di una proroga unica e definitiva di quattro anni (sino al 31 dicembre 2008), la conduttrice formula infatti una conclusione nuova - siccome presentata per la prima volta dinanzi al Tribunale federale - e come tale inammissibile (art. 55 cpv. 1 lett. b OG).

E. 2.2.2

Essa propone invece una censura inammissibile laddove rimprovera alla massima istanza ticinese di aver sostituito senza alcun valido motivo il proprio apprezzamento a quello dell'autorità di primo grado, commutando la prima proroga di due anni concessa da questa autorità in una proroga unica e definitiva della stessa durata.

Come indicato al consid. 6 (in fondo) della sentenza impugnata, la latitudine del potere d'esame e di giudizio del Tribunale d'appello è infatti una questione regolata dal diritto processuale cantonale (in concreto l' art. 307 CPC /TI), che sfugge all'esame del Tribunale federale nella giurisdizione per riforma, ammissibile per violazione del diritto federale (art. 43 cpv. 1 OG) e non di quello cantonale (cfr. art. 55 cpv. 1 lett. c OG).

E. 2.2.3

Su questi due punti il ricorso deve pertanto venir dichiarato inammissibile.

E. 3

Prima di chinarsi sulle altre censure ricorsuali vale la pena di rammentare che nella giurisdizione di riforma il Tribunale federale fonda il suo giudizio sui fatti così come sono stati accertati dall'ultima autorità cantonale, a meno che non siano state violate disposizioni federali in materia di prove, debbano venire rettificati accertamenti di fatto derivanti da una svista manifesta (art. 63 cpv. 2 OG) o si renda necessario un complemento degli stessi a norma dell' art. 64 OG (DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140), ovvero sia mediante fatti allegati da una parte in sede cantonale in modo conforme alle norme sulla procedura, ma ritenuti a torto dall'autorità cantonale come irrilevanti o da essa negletti a causa dell'errata comprensione del diritto federale (DTF 130 III 102 consid. 2.2 pag. 106; 127 III 248 consid. 2c con rinvii). Tutte queste critiche e gli atti cui si riferiscono devono essere debitamente specificati (art. 55 cpv. 1 lett. b e d OG). Fatte salve queste eccezioni, censure contro l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove eseguiti dall'autorità cantonale sono improponibili, così come non si può far riferimento a circostanze non accertate nel giudizio impugnato, trattandosi di fatti nuovi (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF citati; 129 III 618 consid. 3). Queste regole valgono anche per la risposta (art. 59 cpv. 3 OG).

Da questi principi discende che nell'esame dell'applicazione del diritto federale, censurata nel ricorso, non si terrà conto degli elementi di fatto privi di ogni riscontro nella decisione criticata o in contrasto con la fattispecie ivi accertata, che le parti adducono senza

richiamarsi a una delle eccezioni appena menzionate.

E. 4

Nella sentenza impugnata, dopo aver rammentato le condizioni e le modalità di applicazione dell'art. 272 segg. CO, che disciplinano la protrazione della locazione, la Corte cantonale ha proceduto a una triplice ponderazione degli interessi delle parti: la prima per determinare il diritto della conduttrice a una proroga, la seconda per fissarne la durata e la terza per stabilirne il tipo.

Dinanzi al Tribunale federale non vengono criticati i principi che regolano l'applicazione del diritto federale e il diritto della conduttrice a una protrazione della locazione per un periodo di due anni non è più litigioso. Controverso è unicamente il tipo di protrazione: prima, con possibilità di rinnovo, oppure unica e definitiva. Decidendo di concedere una proroga unica e definitiva di due anni invece che una prima proroga, i giudici del Tribunale d'appello avrebbero - secondo la conduttrice - violato il diritto federale, e segnatamente gli art. 272 e 272b CO .

E. 4.1

A norma dell' art. 272b cpv. 1 CO la locazione di locali commerciali può essere protratta per sei anni; entro questi limiti possono essere accordate una o due protrazioni.

Seppur consapevole del fatto che la dottrina tende a dare la preferenza alla doppia proroga quando - come nel caso in esame - non è possibile formulare una prognosi precisa circa le possibilità di trovare una sistemazione alternativa equivalente nel periodo accordato (Lachat/ Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 6a ed., Zurigo 2005, n. 30.4.4 pag. 574; Higi in: Zürcher Kommentar, n. 35 segg. ad art. 272b CO), nella fattispecie in esame la Corte ticinese ha ritenuto di dover ammettere l'esistenza di interessi preponderanti della locatrice contro una simile opzione. Questa non può infatti "ragionevolmente essere tenuta a sopportare importanti spese (circa fr. 246'000.--) in favore della conduttrice dopo la scadenza del contratto per assicurare l'erogazione di corrente elettrica ancora per quale mese, a fronte di una locazione di soli fr. 750.--". Di qui la modifica della pronuncia di primo grado nel senso di una protrazione unica e definitiva sino al 31 dicembre 2006.

E. 4.2

A mente della conduttrice la motivazione addotta dalla Corte ticinese sarebbe in contraddizione con le considerazioni da lei stessa esposte nel capitolo dedicato alla decisione sulla protrazione e sulla sua durata, laddove è stato accertato che sinora la locatrice non è stata obbligata a eseguire il citato investimento alla rete elettrica.

Questa constatazione dovrebbe - secondo la conduttrice - indurre a sminuire l'importanza di questo (unico) interesse economico della locatrice a una pronta riconsegna dell'ente locato. Nonostante la presunta urgenza degli investimenti citati, la centrale elettrica ha in effetti sempre funzionato perfettamente, permettendo la continuazione dell'attività della conduttrice. In queste circostanze, la conduttrice non vede per quale motivo non si potrebbe proseguire ancora qualche anno con l'impianto esistente - eventualmente negoziando nuovi accordi - sino alla già preventivata cessazione dell'attività.

E. 5

Gli argomenti sollevati dalla conduttrice impongono le seguenti considerazioni.

E. 5.1

In primo luogo si osserva che la tesi secondo la quale l'attività della conduttrice sarebbe in ogni caso destinata a concludersi fra qualche anno per raggiunti limiti di età del suo gerente/direttore e della sua amministratrice unica non può essere tenuta in considerazione poiché priva di riscontro nella sentenza impugnata (cfr. quanto esposto supra, al consid. 3).

E. 5.2

La questione degli investimenti necessari per la manutenzione della centrale elettrica e della loro rilevanza ai fini del giudizio deve invece essere approfondita.

E. 5.2.1

Stando a quanto accertato in sede cantonale, per il periodo fra il 2001 e il 2003 la locatrice aveva previsto investimenti dell'ordine di fr. 1'600'000.--, di cui fr. 246'025.-- per la ristrutturazione della centrale elettrica. Essa ha poi rinunciato a rinnovare questi impianti, vista l'intenzione di chiudere lo stabilimento, cosa che ha fatto alla fine del 2003.

Ciò non toglie che l'azienda acqua-gas-elettricità (age SA) le abbia chiesto - quando già il contratto di locazione era venuto a scadenza per effetto della disdetta il 31 dicembre 2004 e quando la locatrice aveva già dismesso i suoi impianti di produzione - di posare una nuova cabina di trasformazione per assicurare alla conduttrice l'erogazione di energia elettrica, i cui costi sono stati stimati in fr. 164'957.--. Non risulta tuttavia che la locatrice sia poi stata obbligata a procedere a questo investimento.

E. 5.2.2

Sulla base di queste constatazioni, i giudici ticinesi hanno concluso che, almeno sino alla data del giudizio (16 novembre 2006), la questione degli investimenti non è pesata alla locatrice, donde la possibilità di riconoscere alla conduttrice una protrazione di due anni, fino al 31 dicembre 2006.

E. 5.2.3

Contrariamente a quanto asseverato nel gravame, queste considerazioni non sono vincolanti per l'autorità cantonale nel quadro della successiva ponderazione degli interessi delle parti, volta a determinare il tipo di protrazione concessa alla conduttrice.

Il giudizio sul tipo di protrazione poggia - così come quello sul principio della protrazione e sulla sua durata - sulla ponderazione degli interessi delle parti, nell'ambito della quale il giudice dispone di un'ampio margine di apprezzamento (Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 30.4.1 pag. 573; Higi op. cit., n. 4 ad art. 272b CO).

Per giurisprudenza invalsa il Tribunale federale esamina con riserva l'esercizio del potere d'apprezzamento da parte dell'ultima istanza cantonale. Esso interviene, segnatamente, quando la decisione si scosta senza motivo dai principi stabiliti da dottrina e giurisprudenza in materia di libero apprezzamento e si fonda su fatti che nel caso particolare non avevano importanza alcuna, oppure, al contrario, quando non si è tenuto conto di elementi che avrebbero dovuto essere presi in considerazione (DTF 125 III 226 consid. 4b). Il Tribunale federale sanziona inoltre le decisioni rese in virtù di un tale potere d'apprezzamento quando esse sfociano in un risultato manifestamente ingiusto o in un'iniquità scioccante (DTF 130 III 28 consid. 4.1 p. 32 con rinvii).

E. 5.2.4

In concreto, i giudici della massima istanza ticinese hanno in definitiva ritenuto che la decisione di concedere alla conduttrice una prima protrazione - con possibilità, quindi, di

instare per una seconda - avrebbe comportato per la locatrice l'obbligo di affrontare l'investimento di fr. 246'000.--, ch'essa era riuscita sino a quel momento ad evitare e nel quale non aveva più alcun interesse, data la cessazione della sua attività nello stabile occupato dalla conduttrice. Un simile interesse non è ravvisabile nemmeno nella pigione pagata dalla conduttrice, visto il suo ridotto ammontare. In simili circostanze i giudici del Tribunale d'appello sono giunti alla conclusione che riconoscere alla conduttrice una prima proroga significherebbe favorirla in maniera manifestamente sproporzionata rispetto alla locatrice.

Ora, di per sé la questione degli investimenti necessari per assicurare l'erogazione di corrente elettrica avrebbe anche potuto venir (ri)discussa nel quadro dell'eventuale procedura tendente alla concessione di una seconda proroga. Non è tuttavia possibile affermare che nella sua decisione la Corte ticinese abbia dato importanza a circostanze che manifestamente non ne avevano o che abbia pronunciato un giudizio scioccante. Si osserva in particolare che, qualora l'esecuzione dei lavori divenisse nel frattempo urgente per motivi di sicurezza, la locatrice si troverebbe effettivamente nell'obbligo di procedere ai citati investimenti, nonostante l'esito incerto della procedura concernente la seconda protrazione. E si tratterebbe con ogni probabilità di un investimento a fondo perso, visto che - stando a quanto accertato nel giudizio impugnato - lo stabile attualmente occupato dalla conduttrice verrà verosimilmente demolito nel quadro della realizzazione del progetto di risistemazione dell'area B. _____, ragione per la quale le autorità cantonali hanno già chiesto alla locatrice di risolvere "in tempi brevi" i rapporti con la conduttrice.

E. 5.2.5

Se ne deve concludere che la ponderazione degli interessi delle parti effettuata nella decisione impugnata non può essere definita lesiva del diritto federale.

E. 6

Il ricorso per riforma deve pertanto venir respinto, nella misura in cui è ammissibile.

Gli oneri processuali e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e art. 159 cpv. 1 OG) e vengono pertanto poste a carico della conduttrice (attrice).

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