

BGer 4C.455/1999 vom 21. März 2000

Bundesgericht, 2000-03-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.455_1999

FR: TF 4C.455/1999 du 21 mars 2000

IT: TF 4C.455/1999 del 21 marzo 2000

Erwägungen

E. 1

In data odierna il parallelo ricorso diritto pubblico è stato respinto in quanto ammissibile. Nulla osta pertanto all'esame del ricorso per riforma. 2.- Lamentando la violazione dell' art. 255 CO l'attore contesta in primo luogo la conclusione della Corte cantonale - diversa da quella del Pretore - secondo la quale il contratto venuto in essere fra le parti avrebbe una durata determinata.

Giusta l'art. 255 la locazione può essere a tempo determinato o indeterminato (cpv. 1). Se a tempo determinato, essa viene ad estinguersi, senza disdetta, alla scadenza pattuita (art. 255 cpv. 2 CO ; cfr. Lachat/Stoll/Brunner,

Mietrecht, 4a ed. 1999, pag. 434; SVIT-Kommentar, 2a ed., 1998, n. 7 ad art. 255 CO). In concreto la Corte ticinese ha concluso che le parti hanno esplicitamente pattuito, per ben tre volte (1995/1996/1997), una locazione a durata determinata, destinata a concludersi senza disdetta. Dal tenore della sentenza impugnata emerge chiaramente che si tratta di un accertamento di fatto circa la reale e concorde volontà espressa dalle parti a questo riguardo, accertamento che vincola il Tribunale federale chiamato a statuire nel quadro della giurisdizione per riforma (art. 55 cpv. 1 lett. c e 63 cpv. 2 OG; DTF 123 III 165 consid. 3a pag. 168, 118 II 365). Su questo punto, il gravame non può pertanto venire esaminato.

Per il resto, non si vede per quale ragione la stipulazione di un contratto di durata determinata nel caso di specie sarebbe sottratta all'autonomia delle parti, come sembra sottintendere l'attore. L'accordo concluso per l'anno 1997 concerneva solamente il periodo fra il 1° gennaio e il 31 dicembre 1997 e sarebbe terminato senza che fosse necessario notificare una disdetta. Il fatto che la parte conduttrice abbia comunque deciso di procedere in tal senso, comunicando una disdetta superflua, non muta questa circostanza.

Ne discende la reiezione del gravame nella sua domanda principale, dovendosi confermare la natura del contratto di locazione.

E. 3

In via subordinata l'attore ha proposto l'annullamento della pronunzia impugnata e il rinvio degli atti all'autorità ticinese per nuovi accertamenti circa la sua situazione economica, indispensabili ai fini della corretta decisione sulla protrazione della locazione. Omettendo d'indagare d'ufficio a questo proposito, la Corte cantonale avrebbe violato l' art. 274d cpv. 3 CO .

a) Orbene, l' art. 274d cpv. 3 CO prescrive all'autorità di conciliazione e al giudice l'accertamento d'ufficio della fattispecie e il libero apprezzamento delle prove, laddove le parti sono comunque tenute a presentare tutti i documenti necessari alla valutazione del caso. Definita "massima inquisitoria a carattere sociale" o anche "massima inquisitoria

attenuata" (cfr. Hohl, *La réalisation du droit et les procédures rapides*, Friburgo 1994, pag. 46) tale normativa mira alla tutela degli interessi della parte ritenuta economicamente più debole e alla garanzia dell'uguaglianza delle parti nel procedimento. Essa non dispensa tuttavia quest'ultime dall'obbligo di presentare tutti gli elementi di prova utili alla valutazione del caso né obbliga il giudice ad istruire d'ufficio la causa (DTF 125 III 231 consid. 4a).

b) Nella fattispecie in rassegna giova rammentare che l'attore ha proposto l'azione volta alla protrazione della locazione con il patrocinio di un avvocato; egli era dunque a conoscenza dei presupposti per l'applicazione dell' art. 272 CO e del fatto che incombeva a lui l'onere di dimostrarne la realizzazione. In queste circostanze, il rimprovero mosso alla Corte cantonale per aver basato la propria decisione sugli elementi di prova agli atti, senza assumerne degli altri, risulta infondato.

Anche su questo punto il ricorso va pertanto disatteso. 4.- Infine, il conduttore invoca la violazione dell' art. 272 CO con riferimento alla decisione sulla durata della protrazione della locazione.

Giusta l' art. 272 CO il conduttore può esigere la protrazione della locazione se la fine della medesima produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore (cpv. 1). Nell'ambito della ponderazione degli interessi delle parti l'autorità competente tiene conto, in particolare, delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto così come del suo contenuto (lett. a), della durata della locazione (lett. b), della situazione personale, familiare ed economica delle parti e del loro comportamento (lett. c), dell'eventuale fabbisogno del locatore o dei suoi stretti parenti od affini, come pure dell'urgenza di siffatto fabbisogno (lett. d) e, infine, della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali (lett. e).

a) La ponderazione degli interessi secondo i criteri esposti nella legge non determina solo il principio, bensì anche la durata della protrazione. Le disposizioni sulla protrazione del rapporto di locazione mirano ad attenuare le conseguenze dello scioglimento del contratto per il conduttore, al quale viene così lasciato più tempo per provvedere al necessario riorientamento una volta terminata la locazione (DTF 116 II 446 consid. 3b). La protrazione va pertanto concessa quando il differimento della fine del contratto pare servire a limitarne gli effetti gravosi; essa non mira per contro a permettere al conduttore la continuazione della locazione il più a lungo possibile, in altre parole essa non può essere giustificata dai disagi inevitabilmente connessi alla fine del contratto (DTF 105 II 197 consid. 3a pag. 198; cfr. anche Pierre Tercier, *Les contrats spéciaux*, 2a ed., 1995 n. 2104; Bruno Giger, *Die Erstreckung des Mietverhältnisses [art. 272-272d CO]*, Diss. Zurigo 1995, pag. 80 seg.; Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., pag. 563; SVIT-Kommentar zum Mietrecht, n. 12/15 ad art. 272 CO).

b) Un'attenuazione degli effetti gravosi dello scioglimento del contratto può essere ottenuta grazie a una protrazione anche quando la possibilità di una nuova locazione non si profila ancora concretamente (DTF 116 II 446 consid. 3b). Per poter stimare la durata della locazione occorre tuttavia conoscere il nuovo orientamento auspicato dal conduttore. Infine, non va scordato che, data la necessità di una ponderazione degli interessi in gioco, la decisione sulla durata della protrazione dipende in larga misura dall'apprezzamento del giudice (Tercier, op. cit., n. 2133; Anita Thanei, *Die Erstreckung des Mietverhältnisses*, *Fachreihe Mietrecht* nr. 2, Zurigo 1990. pag. 18; Giger, op. cit., pag. 87).

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. 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 121 III 64 consid. 3c, 118 II 50 consid. 4 pag. 55 con rinvii).

c) In concreto, il conduttore ha effettivamente allegato una situazione finanziaria difficile, condizionata dagli oneri derivanti dal mantenimento dei figli e dalla pendenza della causa di divorzio. La Corte cantonale ha però ritenuto di non poter considerare queste circostanze - peraltro contestate dalla controparte - poiché l'istruttoria non ha offerto elementi apprezzabili al proposito. Si tratta di un apprezzamento delle prove che non può essere riesaminato nel quadro della giurisdizione per riforma (DTF 122 III 26 consid. 4a/aa pag. 32).

I giudici ticinesi hanno per contro reputato rilevante, ai fini del giudizio sulla durata della protrazione, la convinzione maturata dal conduttore di poter disporre dell'ente locato per un tempo prolungato, dovendosi tale convinzione ricondurre al comportamento del locatore. Essi hanno pertanto deciso, secondo il criterio dell'equità, di concedere di una proroga della locazione per il periodo di due anni. In questa decisione non è ravvisabile alcuna violazione del diritto federale. I giudici non hanno abusato del loro potere d'apprezzamento; in particolare, contrariamente a quanto addotto nel gravame, essi, nell'ambito della valutazione della fattispecie, hanno considerato anche il fatto che il locatore non ha asseverato alcun motivo suscettibile di giustificare l'urgenza dello scioglimento del contratto. Appare comunque importante evidenziare come il conduttore, dal canto suo, non abbia nemmeno fatto valere di essersi adoperato per trovare una soluzione alternativa, della quale tenere conto per determinare la durata della protrazione, adeguata al tempo necessario per concretizzare un nuovo orientamento professionale. La critica rivolta dal conduttore all'autorità ticinese a questo riguardo appare pertanto infondata.

L'argomentazione ricorsuale risulta invece, infine, irricevibile, in quanto volta a criticare o completare l'accertamento della fattispecie contenuto nella sentenza impugnata (art. 55 cpv. 1 lett. c, 63 cpv. 2 e 64 OG; DTF 123 III 110 consid. 2, 120 II 97 consid. 2b, 119 II 380 consid. 3b).

E. 5

Da tutto quanto esposto discende l'integrale reiezione del ricorso. Gli oneri processuali e le spese ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e 159 cpv. 1 OG).

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