

TI_GERICHTE 12.1997.123 vom 28. Juli 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-07-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1997.123

FR: TI_GERICHTE 12.1997.123 du 28 juillet 1997

IT: TI_GERICHTE 12.1997.123 del 28 luglio 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Lo scopo dell'appello è quello di sottoporre ad una verifica il giudizio di primo grado affinché l'autorità di ricorso abbia, se del caso, a riformarlo con un altro diverso giudizio che quello sostituisce. Per queste necessità e finalità, l'art. 309 cpv. 2 lett. e CPC impone che l'atto d'appello, pena la nullità (art. 309 cpv. 5 CPC), contenga le precise domande intese alla modifica della decisione impugnata al fine di ottenere un giudicato favorevole alla parte stessa che appella (Rep . 1933 p. 453, 1943 p. 41; IICCA 15 aprile 1988 in re C. & G. S.n.c./A. SA, 3 ottobre 1988 in re A./B., 3 marzo 1989 in re S./M.M. SA, 16 luglio 1992 in re Z./G. SA, 6 luglio 1993 in re C./D., 14 ottobre 1994 in re P. SA/P. e G., 10 luglio 1995 in re S. SA/D.M., 21 luglio 1997 in re C./R.C. SA). Nel caso di specie, l'appellante si limita a postulare l'accoglimento del gravame, protestando le spese e le ripetibili di primo e secondo grado (cfr. appello p. 10): nella misura in cui la parte non indica in che misura il giudizio di prime cure debba essere riformato o ancora non specifica i motivi per cui lo stesso debba eccezionalmente essere annullato, è pacifico che l'appello in questione non adempie assolutamente queste esigenze formali, con la conseguenza che il gravame stesso deve senz'altro essere considerato nullo (Cocchi/Trezzini , CPC, ad art. 309 n. 4). Essendo la parte appellante rappresentata da un patrocinatore professionista -sia esso un avvocato o un praticante (il quale agisce pur sempre sotto la sorveglianza e la responsabilità di quest'ultimo, cfr. art. 7 cpv. 1 Ravv.)- non vi è del resto alcun valido motivo per giustificare un minor rigore procedurale (Cocchi/Trezzini , op. cit., ibidem; IICCA 10 luglio 1995 in re S. SA/D.M.).

E. 2

È perciò solo a titolo abbondanziale che questa Camera prende posizione in merito all'eventuale concessione di una prorogazione a favore dell'istante.

E. 3

Secondo l'art. 272 cpv. 1 CO il conduttore può esigere la prorogazione 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. L'autorità competente pondera in tal caso gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, della loro situazione personale, familiare ed economica e dell'eventuale fabbisogno proprio del locatore (art. 271 cpv. 2 lett. c-d CO). Lo scopo della legislazione sulla prorogazione del contratto di locazione risiede in sostanza nel concedere al locatario un termine più ampio e sufficiente per cercare una sistemazione conveniente senza tuttavia poterne esigere tutti i vantaggi (SVIT ,

Schweizerisches Mietrecht, Zurigo 1991, N. 12 ad art. 272 CO; Higi, Commentario zurighese, 1996, N. 86 ad art. 272 CO; SJ 1979 p. 585 no. 125; sentenza ICCTF 19 ottobre 1981 in re V./S.; IICCA 13 gennaio 1994 in re A./B.-M. e lc., 12 febbraio 1995 in re L./C.). Nel caso di specie una complessiva valutazione degli atti permette senz'altro di confermare il giudizio di primo grado.

E. 3.1

Di principio l'inquilino, immediatamente dopo la ricezione della disdetta, rispettivamente nell'imminenza della scadenza di un contratto a tempo determinato, quando è escluso un suo eventuale rinnovo, deve farsi parte diligente ed intraprendere quanto in suo potere per ridurre gli effetti gravosi che gli deriverebbero dalla fine della locazione, segnatamente ricercando degli enti locati sostitutivi: mentre nell'ambito di una prima proroga il giudice non pone al proposito esigenze troppo rigorose (cfr. mp 1/1991 p. 6; DTF 110 II 254; Rep. 1990 p. 148; IICCA 13 luglio 1992 in re W./A., 31 agosto 1992 in re G.-R./A., 12 febbraio 1995 in re L./C., 13 febbraio 1995 in re H. SA/ S. SA), di fronte ad una richiesta di seconda protrazione tale esigenza deve essere assolutamente rispettata (art. 272 cpv. 3 CO). Il Tribunale federale ha tuttavia recentemente precisato che se il locatore comunica alla controparte con largo anticipo la disdetta del contratto -o comunque ne conferma la scadenza- la prima protrazione potrà essere riconosciuta, applicando per analogia le disposizioni più restrittive previste per il secondo periodo di proroga, unicamente qualora il conduttore abbia cercato seriamente una nuova sistemazione (Rep. 1990, p. 148; IICCA 10 agosto 1990 in re Z.-G./H. SA con rif.). Nel caso che ci occupa, è pacifico che il convenuto ha confermato alla controparte con largo anticipo (ben 14 mesi prima) che il contratto non sarebbe stato rinnovato oltre la scadenza contrattuale; la conduttrice non ha tuttavia provato di essersi adoperata con la necessaria serietà e diligenza nella ricerca di enti sostitutivi -serietà e diligenza che, evidentemente, va tenuta anche nell'esame delle offerte-, tanto è vero che in quel periodo ha provato di essersi interessata, più o meno intensamente, unicamente a 6 oggetti: la soluzione rappresentata dall'occupazione di un esercizio pubblico in _____ a _____ era innanzitutto tutt'altro che realistica, atteso che lo stabile in cui avrebbe dovuto sorgere il locale nemmeno era stato ancora edificato ed anzi problemi di piano regolatore -che, a giudizio del teste _____, erano noti alla signora _____ - ne impedivano concretamente la costruzione (testi _____ e _____); quanto alle ulteriori ricerche, scartate dalle conduttrici, il teste _____ ha affermato di aver segnalato loro un paio esercizi pubblici disponibili (_____ a _____, _____ a _____), il teste _____ a sua volta ha riferito di altre due trattative (di cui una con il _____ a _____) non andate in porto, mentre il teste _____ riferisce come la parte istante abbia pure rifiutato la proposta di occupare un altro bar a _____. Queste ultime circostanze, più che a favore della concessione di una protrazione, giocano però a suo sfavore: le stesse provano in effetti l'esistenza di parecchie soluzioni alternative nella regione; la parte istante non ha tuttavia voluto indicare in causa per quali motivi una locazione di tali esercizi pubblici non potesse entrare in considerazione: nella misura in cui il rifiuto da parte loro era dovuto al fatto che il corrispettivo fosse troppo elevato -come è stato espressamente il caso per il _____ (teste _____)- il diniego dell'offerta non è tuttavia giustificato, ritenuto che lo scopo della proroga -seconda o unica che sia- non risiede nel garantire al locatario, il più a lungo possibile, il beneficio di un canone di locazione vantaggioso, inferiore a quello di mercato (DTF 105 II 198; sentenza ICCTF 10 ottobre 1991 in re V./S.; IICCA 19 settembre 1994 in re L./G.); inoltre, limitando la ricerca ad oggetti entro un determinato limite di prezzo,

dettato dalla loro precaria situazione economica, esse hanno ancor di più circoscritto e reso maggiormente difficoltosa la ricerca stessa (IICCA 21 ottobre 1994 in re B./C.), dimenticando con ciò che il conduttore che cerca locali equivalenti a quelli che abbandona deve, al contrario, accettare di pagare le pigioni usuali per quella categoria di oggetti o limitarsi a prendere in considerazione superfici minori, se non vuole spendere di più di quello che versava precedentemente (cfr. IICCA 9 dicembre 1989 in re M./L. & Co., 11 luglio 1990 in re D.B./I.C. SA) e che d'altro canto egli non può nemmeno accontentarsi di ricercare solamente la soluzione alternativa ideale, ma, se del caso deve pure adagiarsi a prendere in considerazione una soluzione solo transitoria (sentenza ICCTF 24 ottobre 1988 in re L. SA/T. SA, in Droit du bail 1989 n. 27; IICCA

E. 3.2

In realtà, esaminando a fondo l'incarto, risulta che la domanda di prorogazione -e la mancata accettazione delle offerte di enti sostitutivi- non è stata invero dettata dalla difficoltà nel reperire locali alternativi idonei alle loro esigenze, bensì dall'indecisione delle istanti stesse: davanti all'UC (cfr. doc. G p. 2) esse hanno infatti pacificamente ammesso che la signora _____ avrebbe voluto lavorare ancora per due anni e che solo a quel momento avrebbe deciso se cessare la sua attività con la socia o continuarla immettendo nuovi capitali; è in sostanza questa situazione di insicurezza ad aver indotto la parte istante ad inoltrare la richiesta di prorogazione, tanto è vero che a quel momento la signora _____ -la cui situazione economica era ancor più precaria- non sapeva come comportarsi, cioè se accettare la proposta formulatale di lavorare come dipendente, se aprire un nuovo esercizio pubblico da sola, oppure ancora se aspettare che l'altra socia confermasse la sua disponibilità a continuare la società (doc. G p. 2). Atteso che lo scopo della prorogazione non è quello di concedere alle conduttrici il tempo per risolvere i loro problemi interni o ancora affinché esse abbiano concretamente a decidersi sul da farsi, la proroga, anche per questo motivo, non può essere concessa.

E. 3.3

È pacifico che di principio ogni cessazione del rapporto di locazione può comportare per il conduttore degli inconvenienti: la prorogazione può tuttavia entrare in linea di conto unicamente nel caso in cui dalla disdetta -o dalla scadenza del contratto- al conduttore stesso derivasse un pregiudizio maggiore di quello che gli sarebbe occorso nel caso in cui avesse abbandonato gli enti locati in uno stadio successivo (DTF 102 II 255; IICCA

E. 8

febbraio 1993 in re I./G.A. SA, 19 settembre 1994 in re L./G.). La prorogazione è in casu pertanto già esclusa per il fatto che l'istante non ha provato che le (relativamente poche) offerte di locali sostitutivi pervenutele fossero tali da non poter essere ragionevolmente accettate dalla stessa.

E. 10

agosto 1990 in re Z.-G./H. SA). Ora, va rilevato come l'unico grave inconveniente asserito nel caso di specie dalle conduttrici sia quello che deriva loro dal dover abbandonare l'attività commerciale, dalla quale esse -soprattutto la signora _____ mentre per la signora _____ la situazione è diversa- ricavano il loro sostentamento (cfr. SVIT , op. cit., N. 39 ad art. 272 CO): a prescindere dal fatto -appena esaminato sub cons. 3.1- che esse erano comunque tenute a ricercare soluzioni sostitutive anche non ideali, non può tuttavia essere disatteso che nel caso concreto la concessione di una proroga di due anni in ogni caso

non avrebbe consentito alle conduttrici di porre rimedio in modo definitivo ai disagi che si presenterebbero ora, tanto è vero che esse non potrebbero comunque arrivare all'età della pensione. Le altre circostanze sollevate non rivestono per contro il carattere di un effetto gravoso, che potrebbe essere alleviato con la concessione di una prorogazione. In particolare, il Tribunale federale ha a più riprese affermato che il fatto di essere costretti a trasferire il proprio commercio non comporta ancora eo ipso motivo di accoglimento della domanda di prorogazione (DTF 102 II 255, 105 II 197; IICCA

E. 12

febbraio 1995 in re L./C.), soppesati gli interessi in gioco, tutto sommato non si possono ravvisare gli estremi per concedere una proroga. In ogni caso non può essere disatteso che, pur non adempiendo le premesse per l'ottenimento di una prorogazione, nelle more di questo giudizio l'appellante in pratica ha già potuto usufruire di quasi un anno di proroga (pari a metà di quella da lei postulata). 5. L'appello, di chiaro carattere dilatorio, è pertanto respinto sia in ordine sia nel merito. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 24 aprile 1997 _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 580.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 600.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 600.- per ripetibili. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Bellinzona Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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