

# TI\_GERICHTE 12.2000.178 vom 24. April 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-04-24, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2000.178](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.178)

FR: TI\_GERICHTE 12.2000.178 du 24 avril 2001

IT: TI\_GERICHTE 12.2000.178 del 24 aprile 2001

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

A questo stadio della lite è ormai pacifico che la disdetta 25 marzo 1999, significata ai sensi dell'art. 261 cpv. 2 lett. a CO, è valida con effetto al 30 settembre 1999. Con ciò, le parti hanno implicitamente ammesso, essendo questo uno dei requisiti per poter far capo alla normativa, che la locatrice nell'occasione aveva dimostrato un urgente bisogno personale.

### E. 1.2

Viene concessa alla \_\_\_\_\_ una prorogazione della locazione, unica e definitiva, della durata di due anni e mezzo (2 ½), vale a dire sino al 31 marzo 2002. 2. Le spese di fr. 561.30 e la tassa di giudizio di fr. 1'000.-, da anticipare da \_\_\_\_\_, restano a suo carico per 1/2 e per 1/2 sono poste a carico di \_\_\_\_\_, compensate le ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'450.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 1'500.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 2/3 e per 1/3 sono poste a carico della parte appellata, alla quale l'appellante rifonderà fr. 500.- per ripetibili di appello. III. Intimazione a: \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

### E. 2

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).

### E. 2.1

Prima di effettuare la ponderazione degli interessi delle parti, imposta dalla norma che precede, si tratta di esaminare se la prorogazione non sia eventualmente già esclusa per il fatto che la conduttrice ha rifiutato di prendere in considerazione alcuni enti locati offerti dalla controparte. Giusta l'art. 272a cpv. 2 CO la prorogazione è di regola esclusa se il locatore offre al conduttore altri locali d'abitazione o commerciali equivalenti, ritenuto che per la dottrina possono essere considerati equivalenti ai sensi della norma i locali che, senza essere necessariamente identici, presentano analoghe caratteristiche per ubicazione, situazione, superficie, numero di locali e pigione ( Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997, p.

496; Higi , Zürcher Kommentar, N. 71 ad art. 272a CO; SVIT , Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 2. ed., Zurigo 1998, N. 19 ad art. 272a CO). Nel caso di specie, il giudizio con cui il Pretore ha concluso per l'inesistenza di un'offerta di locali equivalenti può senz'altro essere confermato. La stessa locatrice ha innanzitutto ammesso nel suo gravame (p. 6 e seg.) che lo stabile " \_\_\_\_\_ " si trova in una zona privilegiata unica a \_\_\_\_\_, cosicché sarebbe escluso reperire in città immobili con caratteristiche uguali: con ciò essa ha implicitamente riconosciuto che i locali da lei offerti, non erano equivalenti già per quanto riguardava il requisito dell'ubicazione. Ad ulteriormente escludere l'equivalenza, si osserva (cfr. documentazione fotografica) che tutte e tre le superfici locative offerte alla conduttrice, di cui per altro solo in un caso (cfr. doc. R1) era nota la pigione, erano disposte su più piani e soprattutto, prima di essere eventualmente locate, avrebbero necessitato di lunghi e costosi interventi edificatori o di ristrutturazione ( Lachat , op. cit., p. 496 e seg.), i locali in Via \_\_\_\_\_ rispettivamente in Via \_\_\_\_\_ essendo pacificamente (appello p. 8) in un stato di degrado, quelli in Via \_\_\_\_\_, siti oltretutto in una posizione più discosta, essendo in gran parte ancora allo stato grezzo (appello p. 9).

## **E. 2.2**

Nell'appello la locatrice contesta alcuni degli elementi di valutazione che hanno indotto il primo giudice, nell'ambito della ponderazione degli interessi delle parti, alla concessione di una prima prorogazione di due anni e mezzo. Contrariamente a quanto ritenuto dall'appellante, l'istruttoria ha effettivamente permesso di stabilire che la disdetta in questione comportava effetti gravosi per la conduttrice: oltre alla difficoltà nel reperire in breve tempo dei locali sostitutivi, essa ha in effetti dimostrato di aver effettuato, con l'accordo dei precedenti proprietari, importanti investimenti nell'ente locato per diverse centinaia di migliaia di franchi (il teste \_\_\_\_\_ ha dato atto di una spesa di fr. 220'000.-, a cui si aggiungevano i costi per gli arredi, le linee elettriche e l'impianto d'illuminazione; cfr. pure doc. H), investimento che si giustificava in presenza di un contratto di lunga durata, di 10 rispettivamente - se la parte avesse fatto uso della facoltà unilaterale di prolungarlo per altri 5 anni - 15 anni, cosicché la disdetta dello stesso per il 30 settembre 1999, dopo soli 3 anni e mezzo di locazione, era senz'altro tale da metterla in difficoltà ( SVIT , op. cit., N. 43 ad art. 272 CO; Thanei , Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Zurigo 1990, p. 22 e seg. e 29). Quanto agli interessi propri della locatrice, già si è detto che la validità della disdetta comportava automaticamente il riconoscimento di un suo urgente bisogno personale, per cui l'assunto, del tutto contraddittorio, con cui il Pretore ha concluso che lo stesso in realtà non fosse tale per quanto riguardava la tematica della prorogazione (in effetti, nonostante una formulazione letterale lievemente diversa, la nozione di urgente fabbisogno personale del locatore prevista agli art. 261 cpv. 2 lett. a e 272 cpv. 2 lett. d CO è sostanzialmente identico, cfr. Rep . 1995 p. 197 con rif. ) non può assolutamente essere condiviso. Pure errata è la tesi secondo cui l'eventualità, per il primo giudice tutt'altro che remota, di decadenza del contratto di concessione per un impianto di termodistruzione dei rifiuti nel Cantone avesse un'influenza diretta sulle esigenze di spazio evocate dalla locatrice: toccata da questa situazione era in effetti in primo luogo la \_\_\_\_\_, la società che si sarebbe dovuto occupare della gestione di quell'impianto (doc. P1), e solo indirettamente \_\_\_\_\_ il cui scopo è la gestione, la progettazione, la realizzazione e il coordinamento di tutti gli impianti di termodistruzione nel mondo intero (doc. M1). Incontestabile, nonostante il diverso avviso del teste \_\_\_\_\_ - direttore della locatrice, la cui testimonianza va dunque apprezzata con cautela - è per contro l'assunto pretorile

secondo cui la locatrice, occupando già parte del pianterreno, tutto il 1°, il 3° ed il 4° piano, disponesse di un'ampia superficie per collocare i propri 40-50 dipendenti, tanto più che la controparte, con esigenze tutto sommato analoghe, con i suoi 15/20 impiegati occupava un solo piano. In tali circostanze, ben si può ritenere, in sintonia con il Pretore, che il bisogno proprio della locatrice, sia pure urgente, non fosse impellente.

### **E. 2.3**

Ciò posto, ritenuto che nel caso di specie la conduttrice ha provato di subire effetti gravosi dalla disdetta e che di principio per la concessione di una prima prorogazione non vengono poste al conduttore esigenze troppo rigorose segnatamente nella ricerca di enti locati sostitutivi (cfr. SVIT , op. cit., N. 35 ad art. 272 CO; 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, 28 luglio 1997 in re T. S.n.c./G., 18 novembre 1999 in re M./M. e lc.), nulla osta alla concessione di una prorogazione. D'altro canto, però, appurata l'esistenza di un interesse urgente proprio della locatrice, ancorché non impellente, appare equo, nella valutazione degli interessi contrapposti, optare per una prorogazione di breve durata (soluzione del resto auspicata dalla dottrina in presenza di una disdetta ex art. 261 cpv. 2 lett. a CO, cfr. SVIT , op. cit., N. 24 ad art. 261 CO; Lachat , op. cit., p. 494; Zihlmann , Das Mietrecht, 2. ed., Zurigo 1995, p. 225; Giger , Die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272 - 272d OR), Zurigo 1995, p. 54; IICCA 13 febbraio 1995 in re H. SA/S. SA): visto l'ampio potere d'apprezzamento attribuito al giudice in tale ambito ( Higi , op. cit., N. 220 e segg. ad art. 272 CO; DTF 125 III 230) e ritenuto per locali commerciali un periodo massimo di prorogazione di 6 anni (art. 272b cpv. 1 CO), il riconoscimento nel caso di specie di una proroga della locazione, unica e definitiva, per 2 anni e mezzo fino al 31 marzo 2002, risulta tutto sommato essere la soluzione che meglio tiene conto della situazione concreta.

### **E. 3**

L'appello è pertanto parzialmente accolto come ai considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di primo e secondo grado seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che in applicazione dell'art. 414 cpv. 1 CPC appare giustificato considerare la parti egualmente soccombenti nella sede pretorile e riconoscere invece una maggior soccombenza dell'appellante in questa sede. Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 22 settembre 2000 di \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto . § La sentenza 8 settembre 2000 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città, invariati gli altri dispositivi, viene così riformata:

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