

## **TI\_GERICHTE 12.2005.216 vom 16. November 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-11-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2005.216](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2005.216)

FR: TI\_GERICHTE 12.2005.216 du 16 novembre 2006

IT: TI\_GERICHTE 12.2005.216 del 16 novembre 2006

### **Regeste**

Locazione, concessa proroga unica e definitiva di due anni in considerazione da un lato delle difficoltà tecniche del trasloco di un laboratorio chimico e dall'altro degli interessi economici della locatrice, ripartizione delle spese e delle ripetibili in caso di parziale desistenza di una parte

### **Erwägungen**

#### **E. 16**

novembre 2006 /rgc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente Walser e Rampini (giudice supplente) segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nelle cause inc. n. DI.2005.74/83 in materia di locazione della Pretura della giurisdizione di Mendrisio-sud e più precisamente sull'istanza di annullamento della disdetta e di protrazione della locazione promossa il 31 marzo 2005 da AP 1 , Morbio Inferiore rappr. RA 1, Balerna contro AO 1 , Morbio Inferiore rappr. dall'avv. RA 2, Lugano nonché sull'istanza di contestazione della protrazione della locazione introdotta l'8 aprile 2005 da AO 1 , Morbio Inferiore rappr. dall'avv. RA 2, Lugano contro AP 1 , Morbio Inferiore rappr. RA 1, Balerna sulle quali il Segretario assessore si è pronunciato con sentenza 22 novembre 2005, riconoscendo la validità della disdetta del contratto di locazione con effetto 31 dicembre 2004 e concedendo una prima protrazione del contratto di locazione di due anni sino al 31 dicembre 2006; appellante AP 1 che, con atto di appello 2 dicembre 2005, chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di ripartire la tassa di giustizia e le spese per la sua istanza in ragione di ½ ciascuno e di porre a carico di AO 1 le spese e la tassa di giustizia per l'istanza presentata da quest'ultima in ragione di ¾, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 100.- a titolo di ripetibili; mentre la controparte, con osservazioni 17 gennaio 2006, postula la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; appellante pure AO 1 che, con gravame di data 2 dicembre 2005, chiede la riforma dell'impugnata sentenza, nel senso di negare la protrazione del contratto di locazione e, in via subordinata, di concedere un'unica e definitiva protrazione della locazione; mentre la controparte, con osservazioni 17 gennaio 2006, postula la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; richiamato il decreto 9 dicembre 2005 con cui la presidente di questa Camera ha negato l'effetto sospensivo all'appello presentato da AP 1; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti, ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con contratto 5 agosto/2 settembre 1999 S\_\_\_\_\_ in qualità di locatrice – alla quale è poi subentrata AO 1 - e AP 1 in qualità di conduttrice hanno perfezionato un contratto di locazione avente per oggetto vani commerciali (uffici e laboratorio) di complessivi 333 m<sup>2</sup> posti in via ai M\_\_\_\_\_ 3 a M\_\_\_\_\_. Il contratto, concluso per una durata indeterminata dal 1° agosto 1999 e disdicibile in ogni momento con un preavviso di 6 mesi, prevedeva una pigione annua di fr.

9'000.- oltre a fr. 4'000.- per spese accessorie e di pulizia degli uffici, per complessivi fr. 13'000.- annui (doc. B). Il 1° giugno 2004 AO 1 (di seguito \_\_\_\_\_) ha disdetto il contratto di locazione per il 31 dicembre 2004, mediante il modulo ufficiale (doc. E). L'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Chiasso, adito tempestivamente dalla conduttrice, ha confermato con decisione 8 marzo 2005 la validità della disdetta del contratto di locazione ed ha concesso alla conduttrice una prima proroga del contratto di un anno (doc. A). 2. Con istanza 31 marzo 2005 la conduttrice si è rivolta alla Pretura di Mendrisio-sud chiedendo in via principale l'annullamento della disdetta del contratto di locazione, rassegnata con motivazioni contraddittorie e in spregio alle regole della buona fede. In via subordinata l'istante ha postulato una prima protrazione della locazione per la durata di 4 anni in considerazione della difficoltà di trovare nuovi spazi idonei per un laboratorio di ricerca e di prove sul cemento, come anche in relazione agli elevati costi e alla complessità riferita allo smontaggio, al trasporto e alla posa delle apparecchiature in altro luogo da parte di ditte specializzate. In sede di conclusioni l'istante ha poi desistito dalla richiesta tesa all'annullamento della disdetta. A sua volta AO 1 ha chiesto al Pretore con istanza 8 aprile 2005 di accertare la validità della disdetta per il 31 dicembre 2004, opponendosi in via principale alla proroga della locazione e, in via subordinata, riconoscendola limitatamente a sei mesi. Per AO 1 la conduttrice ha avuto a disposizione un anno (dal dicembre 2003) per trovare nuovi vani e i costi del trasloco non sono connessi con la fine del rapporto di locazione. All'epoca la locatrice aveva un interesse preminente alla riconsegna dell'ente locato, poiché aveva cessato l'attività produttiva di cemento da oltre un anno. Parimenti essa ricordava di non disporre più di personale per la manutenzione della rete elettrica, la quale, per motivi di sicurezza, andava sostituita con costi ingenti. Da ultimo poneva in evidenza che interessi pubblici preminenti ostavano alla concessione della proroga per consentire il recupero paesaggistico, la riqualifica e la sistemazione dell'area S\_\_\_\_\_ nel parco delle G\_\_\_\_\_. Le cause sono state congiunte per l'istruttoria e sono state decise con un'unica sentenza. 3. Con il querelato giudizio del 22 novembre 2005, il Segretario assessore, statuendo in luogo e vece del Pretore, ha rilevato che la conduttrice sapeva che la locazione sarebbe cessata in un futuro "abbastanza prossimo", già a decorrere dalla primavera del 2003. Il Segretario assessore, dopo aver chiarito che non erano dati i presupposti per concedere un'unica e definitiva proroga, ha accolto parzialmente entrambe le istanze, ponendo in evidenza che la locatrice non aveva dimostrato un bisogno prevalente alla restituzione dell'ente locato, in particolare non aveva dimostrato l'urgenza di smantellare lo stabilimento della S\_\_\_\_\_, e inoltre l'attuazione del piano cantonale di riqualifica e di sistemazione dell'area in questione richiedeva tempi relativamente lunghi e compatibili con la proroga del contratto. La proposta del gruppo di lavoro avrebbe dovuto essere elaborata e sottoposta per approvazione ancora al Consiglio di Stato. Per contro la conduttrice non avrebbe fatto fronte al suo obbligo di ricercare vani sostitutivi, benché vi fossero difficoltà legate al trasferimento altrove dell'attività, tenuto anche conto dell'esiguo corrispettivo della locazione. Le spese legate alla manutenzione della rete elettrica dopo la cessazione dell'attività industriale da parte di AO 1, sebbene consistenti, non erano secondo il primo giudice da considerare sproporzionate, posto che la società, nel 2002, aveva preventivato una spesa di fr. 245'000.- sugli investimenti che fra il 1999 e il 2003 erano di circa fr. 1'600'000.-. In simili circostanze, prosegue il primo giudice, una prima proroga di 2 anni sino al 31 dicembre 2006 avrebbe consentito a AP 1 (di seguito AP 1) di preparare un piano adeguato delle spese di trasloco, valutate in fr. 350'000.- e di ricercare spazi adeguati per la

sua attività. Sull'istanza presentata da AP 1, il Segretario assessore ha addossato le spese e la tassa di giustizia in misura di 1 / 3 a carico della locatrice e per 2 / 3 a carico dell'istante, tenuta altresì a rifondere alla controparte l'importo di fr. 850.- a titolo di ripetibili.

Sull'istanza presentata da AO 1 il Segretario assessore ha condannato le parti al pagamento delle spese e della tassa di giustizia di fr. 150.- in ragione di un mezzo ciascuno, compensando le ripetibili. 4. Con appello 2 dicembre 2005, AP 1 chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di ripartire le spese e la tassa di giustizia della propria istanza in ragione di un mezzo ciascuno, compensate le ripetibili, poiché al momento della sua introduzione in Pretura essa non era a conoscenza delle informazioni e della documentazione che è stata presentata in corso di causa. Sull'istanza inoltrata da AO 1 l'appellante ritiene che la locatrice è risultata soccombente nella misura di  $\frac{3}{4}$ , posto che è stata concessa una proroga della locazione di due anni, anziché di 6 mesi come era stato postulato in via subordinata, motivo per cui non si giustificava una suddivisione a metà delle spese e delle tasse e la compensazione delle ripetibili. Con tempestive osservazioni AO 1 si è opposta all'accoglimento del gravame, ricordando che i motivi alla base della disdetta della locazione erano noti da tempo alla conduttrice (" già dal 1° terzo del 2003 ").

A sua volta, con appello 2 dicembre 2005, AO 1 ha chiesto la riforma del giudizio di prima istanza, ritenendo che il Segretario assessore non avrebbe sufficientemente considerato che alla conduttrice era stata prospettata la disdetta già due anni prima della cessazione della locazione e che, malgrado ciò, costei non si è attivata, né ha dimostrato di aver ricercato locali sostitutivi. Già dall'inizio, sostiene l'appellante, la conduttrice sapeva che il rapporto di locazione non avrebbe potuto durare a lungo e fu per questa ragione che fu pattuito un modesto canone di locazione. Ne deriva che la conduttrice non avrebbe diritto ad alcuna protrazione o, quantomeno, per motivi equitativi, ad una sola, per un breve periodo di tempo. Il Segretario assessore non avrebbe altresì congruamente valutato il bisogno urgente della locatrice di tenere a disposizione del personale per la manutenzione dell'impianto elettrico, il quale necessita di cospicui investimenti. Dal 2000 in poi le spese sostenute da AO 1 concernevano, per lo più, lo smantellamento di parti dello stabile che non erano più in uso. Del pari non si sarebbe tenuto conto dell'urgenza di poter attuare il risanamento del comparto territoriale della S\_\_\_\_\_ nel cuore del Parco delle G\_\_\_\_\_.

Da ultimo le spese di trasloco non potevano legittimamente essere prese in considerazione, posto che la conduttrice ha avuto modo e tempo per oltre 20 mesi di organizzare e pianificare finanziariamente lo spostamento della sua attività. Con tempestive osservazioni la conduttrice postula per contro la reiezione dell'appello avversario, rilevando che la mancata ricerca di locali sostitutivi fra la notifica della disdetta e la scadenza del contratto non può comportare, da sola, la reiezione di una domanda di proroga della locazione. La concessione di una prima protrazione della locazione di due anni da parte del Segretario assessore è il risultato di una corretta valutazione dei contrapposti interessi della conduttrice e della locatrice. Delle altre considerazioni si dirà, all'occorrenza, nei considerandi di diritto. 5. Entrambi gli appelli, tempestivi, sono ricevibili. La contestazione sulla protrazione del contratto di locazione ha natura pecuniaria e il valore litigioso corrisponde alla locazione e alle spese accessorie dovute per tutta la durata della protrazione richiesta (art. 414 cpv. 4 CPC; DTF 113 II 407). Nel caso in esame la conduttrice ha chiesto una proroga della locazione di 4 anni, mentre il corrispettivo, unitamente alle spese accessorie, ammonta a fr. 13'000.- annui. Ne deriva che il valore di causa nella procedura promossa con l'istanza 31 marzo 2005 (inc. DI.2005.74) è pari a fr. 52'000.- (fr. 13'000.-- x 4). Per contro, nella procedura avviata dalla locatrice (inc. DI.2005.83) il valore equivale al canone di locazione

per un anno, giusta l'art. 414 cpv. 3 CPC, ossia a fr. 13'000.-. 6. Secondo l'art. 272 cpv. 1 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. L'autorità competente pondera in tal caso gli interessi delle parti, tenendo conto in particolare delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto dello stesso, della durata della locazione, della situazione personale, familiare ed economica delle parti come pure del loro comportamento, dell'eventuale fabbisogno proprio del locatore, nonché della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali (art. 272 cpv. 2 lett. a-e CO). La ponderazione degli interessi serve non solo a determinare il principio di un'eventuale proroga del contratto di locazione, ma anche la sua durata. Lo scopo della legislazione sulla protrazione 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 ( II CCA 15 maggio 2006 inc. n. 12.2005.79; 14 settembre 2005 inc. n. 12.2005.52; SVIT , Schweizerisches Mietrecht, 2 a ed., n. 11 segg. ad art. 272 CO; Higi , Zürcher Kommentar, n. 86 ad art. 272 CO; Giger , Die Erstreckung des Mietverhältnissen (art. 272 – 272d OR), Zurigo 1995, p. 80 segg.; Tercier , Les contrats spéciaux, 3 a ed., Zurigo 2003, n. 2483; I CCTF 26 giugno 2006 4C.28/2006 consid. 3.1; 21 marzo 2000 4C.455/1999; 22 dicembre 2004 4C. 343/2004 consid. 4.1). I criteri fissati dall'art. 272 cpv. 2 lett. a – e CO non hanno natura esaustiva, poiché la norma è introdotta dall'avverbio "segnatamente". Il giudice può quindi tenere conto di altri interessi preminenti ( Higi , op. cit. n. 120 e 200 all'art. 272; Tercier , op. cit. n. 2511, Lachat , op. cit., pag. 505). Nella formazione del proprio giudizio il giudice fruisce di un ampio margine di apprezzamento (art. 4 CC; sentenza TF 4C.28/2006 del 26 giugno 2006, consid. 3.2; 4C.343/2004 del 22 dicembre 2004 consid. 4.1; DTF 125 III 230 consid. 4), che può essere riesaminato dall'autorità d'appello con estrema prudenza, solo se la decisione del primo giudice risulta manifestamente ingiusta o iniqua. Questo principio si applica anche nel caso in cui il Segretario assessore ha optato, come nella specie, per una prima proroga, anziché per un'unica e definitiva protrazione della locazione ( II CCA 14 settembre 2005 inc. 12.2005.52; Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 32 ad art. 307). 7. Con il suo appello la locatrice rimprovera al Segretario assessore di non aver sufficientemente considerato che la disdetta della locazione era stata data con largo anticipo, perché la stessa era stata comunicata informalmente già nel primo trimestre del 2003 e la conduttrice non avrebbe nel frattempo effettuato serie e tempestive ricerche per locali sostitutivi. Come ha rilevato il Segretario assessore, dopo la ricezione della disdetta, rispettivamente nell'imminenza della scadenza di un contratto a tempo determinato, quando è escluso un suo eventuale rinnovo, il conduttore deve farsi parte diligente e intraprendere quanto in suo potere per ridurre gli effetti gravosi che gli deriverebbero dalla fine della locazione, segnatamente ricercando enti locati sostitutivi. Mentre nell'ambito di una prima proroga il giudice non pone al proposito esigenze troppo rigorose, di fronte a una seconda protrazione tale esigenza deve essere assolutamente rispettata (art. 272 cpv. 3 CO; II CCA

## **E. 19**

novembre 1999 in re M./M.M.R ; Rep. 1990 pag. 148). Nel caso in esame la conduttrice sembrerebbe aver preso conoscenza informalmente che la locatrice intendeva chiudere i battenti per la fine del 2003 nei primi mesi di quell'anno (teste \_\_\_\_\_; verbale di udienza 17 agosto 2005). Una prima disdetta inficiata di nullità è stata notificata alla conduttrice il 19 dicembre 2003 (doc. G), mentre quella formalmente valida è stata

consegnata il 1° giugno 2004 per il 31 dicembre 2004 (doc. H). In generale si deve ritenere che l'obbligo del conduttore di trovare vani sostitutivi inizia a decorrere dal momento in cui v'è la sicurezza che il contratto si scioglierà a una data certa, ma non prima, come pretende l'appellante. Infatti un'istanza di proroga della locazione richiede, fra altri presupposti, che la disdetta sia stata data validamente ( Lachat , op. cit. pag. 494 n. 1.6 ; Higi , op. cit. N. 55 all'art. 272; Tercier , op. cit. n. 2497). Ne deriva che non si può ritenere che la disdetta è stata rassegnata con largo anticipo, giacché la locatrice in concreto ha sostanzialmente rispettato i termini contrattuali di preavviso di 6 mesi (doc. F punto 3). Effettivamente la conduttrice non si è messa immediatamente alla ricerca di nuovi vani e ha atteso sin verso l'inizio del mese di maggio del 2005 (cfr. doc. 4), ovvero ben dopo la scadenza della locazione per trovare una nuova sistemazione. Agli atti figurano solo due offerte. La prima concerneva una superficie di circa 300 m<sup>2</sup> a uso deposito, uffici amministrativi e posteggi a R\_\_\_\_\_ in un centro industriale e artigianale, i cui locali al grezzo erano disponibili dalla primavera 2006, mentre la seconda era relativa a locali nello stabile C\_\_\_\_\_ a M\_\_\_\_\_, ove però gli spazi erano o troppo piccoli (di 100/200 m<sup>2</sup>), o troppo grandi (uno di 1000 m<sup>2</sup>; doc. 4, oltre teste F\_\_\_\_\_, verbale di udienza 14 settembre 2005 pag. 4) per le necessità della conduttrice. Tutte queste superfici industriali/artigianali venivano consegnate grezze, per cui spettava ancora alla conduttrice procedere alle modifiche necessarie per poter attrezzare, arredare ed installare le apparecchiature necessarie per lo svolgimento della propria attività lavorativa. Questo aspetto non è senza rilievo ed è stato colto con pertinenza dal Segretario assessore. I vani locati sono distribuiti su due livelli e in essi si trovano uno studio chimico, un laboratorio chimico, nonché altri vani ove sono stati posati impianti delicati e infrastrutture complesse (teste L\_\_\_\_\_, verbale di udienza 17 agosto 2005 pag. 1 e 2), collegati fra di essi mediante condutture (cfr. fotografie verbale di sopralluogo contenute nel CD allegato al verbale). Stante questa situazione, non si poteva pretendere che la conduttrice potesse facilmente trovare altri spazi idonei, senza programmare in anticipo non solo il trasloco, ma anche i fondi necessari per smantellare e reinstallare in altro luogo gli impianti e le attrezzature. Di regola la prospettiva di dover traslocare non è motivo sufficiente per poter chiedere la protrazione della locazione, ma lo diventa se, come nella specie, il trasloco pone difficoltà tecniche particolari e deve essere pianificato ( Lachat , op. cit. pag. 505 n. 3.10; Tercier , op. cit. n. 2511). A titolo d'esempio, lo smontaggio e il rimontaggio degli impianti di ventilazione e di condizionamento richiede cura e attenzione in considerazione della complessità dell'impianto, i cui costi, per solo questa posizione, ammontano in fr. 143'500.-- (teste L\_\_\_\_\_, verbale di udienza 17 agosto 2005 e doc. F. UC con preventivi annessi). La stima complessiva delle spese che dovrebbe sopportare la conduttrice per il trasloco ammonta in fr. 349'075.--. Ciò significa che lo spostamento dell'attività va programmato anche dal profilo finanziario e non solo da quello logistico. Il Segretario assessore non ha quindi fondato il suo giudizio su motivi estranei a quelli previsti dall'art. 272 CO, né egli ha abusato del suo potere di apprezzamento (art. 4 CC) sotto questo profilo, ritenendo che non si poteva pretendere dalla conduttrice ricerche particolarmente intense e approfondite per sistemare altrove l'attività del laboratorio. In concreto non si potevano considerare unicamente le questioni logistiche, ma anche quelle finanziarie, che non sono legate alla modesta pigione che ora la conduttrice versa a AO 1. Così, almeno, nell'ambito di una prima protrazione della locazione. 8. Per quanto riguarda la ponderazione degli interessi contrapposti dei due contraenti, il giudice, allorché valuta quelli del locatore, deve considerare non solo quelli legati alla sua situazione personale e al suo bisogno di

riprendere possesso dell'ente locato (art. 272 cpv. 2 lett. d CO), ma anche quelli finanziari (art. 272 cpv. 2 lett. c CO; DB 14/2002 N. 23 pag. 35; Higi , op. cit. N. 166 segg. all'art. 272). L'appellante AO 1 ricorda che dalla fine del 2003, ovvero dal momento in cui la società ha cessato la sua attività a M \_\_\_\_\_, essa non dispone più di personale qualificato per eseguire importanti e gravosi lavori di manutenzione, e che inoltre essa è stata chiamata a sostenere costi elevatissimi per assicurare l'erogazione di corrente elettrica alla conduttrice. AO 1 sostiene che il Segretario assessore non ha sufficientemente considerato questi aspetti, e afferma che la maggior parte degli investimenti da lei previsti all'inizio del 2000 concernevano essenzialmente lo smantellamento dell'attività, mentre solo pochi impianti sono stati eseguiti per mantenere la produzione, come due bilance e un compressore, che sono stati riutilizzati altrove in altri stabilimenti. Orbene, dagli atti non emerge che AO 1 è tenuta a mettere a disposizione personale qualificato per assicurare la manutenzione dei vani occupati dalla conduttrice. Per contro l'azienda acqua – gas – elettricità (age SA) di C \_\_\_\_\_ ha chiesto a AO 1 di posare una nuova cabina di trasformazione per assicurare a AP 1 l'erogazione di energia elettrica, i cui costi sono stati stimati in fr. 164'957.- (doc. M), posto che un collegamento provvisorio in bassa tensione avrebbe consentito di garantire un carico massimo di 80A (doc. L), a fronte di una richiesta di corrente della conduttrice di circa 200A (doc. M). Questo aspetto, diversamente da quanto ha assunto l'appellante, non è stato misconosciuto completamente dal Segretario assessore, il quale ha rilevato che AO 1, fra il 2001 e il 2003 aveva previsto investimenti dell'ordine di 1,6 mio, di cui fr. 246'025.- per la ristrutturazione della centrale elettrica (doc. I richiamo da AO 1). A quanto sembra l'appellante AO 1 ha rinunciato a rinnovare questi impianti o, quantomeno, ha cercato di evitarlo, posto che essa aveva l'intenzione di chiudere lo stabilimento di M \_\_\_\_\_. La richiesta di age SA non è di poco conto, specie se si considera che essa è intervenuta allorché il contratto di locazione era venuto a scadenza per effetto della disdetta il 31 dicembre 2004 e quando AO 1 aveva già dismesso i suoi impianti di produzione. Nondimeno non sembra che AO 1 sia stata obbligata forzatamente a procedere a questo investimento per assicurare l'erogazione di corrente elettrica alla sua conduttrice. Di conseguenza questa circostanza non sembra essere pesata alla locatrice, almeno sino alla data del giudizio. Così stando le cose, la decisione del Segretario assessore non trascende il potere di apprezzamento conferito dall'art. 272 CO. 9. Di nessun rilievo sono per contro i motivi di interesse pubblico fatti valere dalla locatrice per opporsi alla proroga. Infatti nel quadro dell'art. 272 cpv. 1 CO possono essere fatti valere solo degli interessi personali del conduttore e/o del locatore e non quelli della collettività legati all'attuazione di un piano di utilizzazione cantonale come quello del Parco delle \_\_\_\_\_ che, benché approvato dal Gran Consiglio, era lungi dal poter essere attuato al momento della sentenza del Segretario assessore, posto che un gruppo di lavoro doveva ancora concordare i principi di riqualifica e di sistemazione dell'area Saceba e che inoltre si doveva ancora elaborare un progetto esecutivo di sistemazione del comparto (cfr. doc. O). Nel settembre del 2005 questo progetto era ancora in corso ed esso avrebbe dovuto seguire la procedura per la ratifica formale (cfr. teste P \_\_\_\_\_; verbale di udienza 14 settembre 2005). Non sembra neppure che la locatrice possa subire dei pregiudizi per gli eventuali ritardi nell'attuazione di questo piano, anche se le autorità cantonali hanno chiesto a AO 1 di risolvere in tempi brevi i rapporti con AP 1 (doc. P). Ciò posto, in siffatte circostanze la decisione del Segretario assessore di prorogare la locazione sino al 31 dicembre 2006 regge alla critica e può essere condivisa. 10. Rimane da esaminare se il primo giudice, anziché concedere una prima proroga, avrebbe dovuto concederne una sola e

definitiva. Dottrina e giurisprudenza hanno chiarito che le norme legali vigenti sembrano dare la preferenza al sistema della doppia proroga quando non è possibile formulare una prognosi precisa circa la possibilità di trovare una sistemazione nel periodo accordato. Ciò vale, comunque, solo quando non vi si oppongono interessi preponderanti del proprietario dei locali (sentenza TF 4C.174/2001 del 20 novembre 2001 consid. 4b con rif. di dottrina). Nel caso in esame al momento della sentenza di prima istanza non era possibile formulare una prognosi precisa per la sistemazione altrove della conduttrice. Il Segretario assessore non ha per contro considerato che in concreto sussistevano importanti interessi economici della locatrice, la quale non può 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 qualche mese, a fronte di una locazione di soli fr. 750.- mensili. Sotto questo profilo la sentenza impugnata appare manifestamente sproporzionata in favore della conduttrice. Il Segretario assessore ha travalicato, su questo punto, quei poteri di apprezzamento che l'art. 4 CC e l'art. 272 CO gli conferisce. In parziale accoglimento dell'appello della locatrice si giustifica quindi accordare alla conduttrice una proroga unica e definitiva di 2 anni sino al 31 dicembre 2006 per consentirle di trovare spazi adeguati per la sua attività e di organizzare e pianificare il trasloco.

11. La conduttrice appella la sentenza impugnata solo sul riparto delle tasse di giustizia e delle ripetibili. Per quel che concerne la propria domanda di annullamento della disdetta, l'appellante rileva che solo al termine dell'istruttoria ha potuto prendere atto della sua infondatezza, per cui non si giustifica di addossarle i 2 / 3 della tassa di giustizia, posto che ella ha ottenuto parzialmente ragione sull'ottenimento di una prima proroga di due anni, anziché di soli 6 mesi come aveva postulato la locatrice in via subordinata. Non si giustificava altresì di ripartire le spese e la tassa di giustizia in ragione di metà ciascuno nella causa proposta davanti al Pretore da AO 1, che si era opposta all'accoglimento della protrazione del contratto di locazione.

11.1. Giusta l'art. 414 cpv. 1 CPC il giudice decide secondo il suo prudente criterio sulla tassa di giustizia e sulle ripetibili. In concreto, con le conclusioni, ovvero al termine dell'istruttoria, la conduttrice ha desistito dalla sua domanda volta ad annullare la disdetta della locazione. Secondo l'art. 77 cpv. 3 CPC in caso di desistenza l'attore deve rifondere al convenuto le spese giudiziarie e quelle di patrocinio equitativamente tassate. Diversamente da quanto sostiene l'appellante, i motivi di opportunità che spingono la parte procedente al ritiro dell'azione sono ininfluenti per la determinazione della sua soccombenza e delle conseguenti ripetibili dovute alla controparte, a eccezione di casi particolari che qui non ricorrono (Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., m. 16 e n. 117 ad art. 77). La sentenza del Segretario assessore è quindi corretta, nella misura in cui ha constatato l'intera soccombenza della conduttrice sulla richiesta di annullamento della disdetta, come anche il parziale accoglimento dell'istanza di protrazione della locazione, limitatamente ad una prima protrazione di 2 anni e non di 4 anni, come richiesto nell'istanza 31 marzo 2005. Peraltro alla conduttrice non poteva sfuggire il fatto che la volontà della locatrice di chiudere lo stabilimento a M\_\_\_\_\_ le era stata comunicata già nei primi mesi del 2003 e che di fatto l'attività produttiva è cessata alla fine di quell'anno (cfr. teste Z\_\_\_\_\_). La conduttrice non poteva quindi ignorare che la disdetta del suo contratto di locazione era connessa alla volontà della locatrice di smantellare tutti gli impianti esistenti sul fondo.

11.2. Per quanto riguarda l'istanza 8 aprile 2005 della locatrice occorre rilevare che, anche in considerazione dell'accoglimento parziale del suo appello, non si giustifica di ripartire le spese e la tassa di giustizia in misura diversa da quella stabilita dal Pretore, né la conduttrice ha motivo di reclamare un riparto

diverso, stante la sua soccombenza in relazione alla concessione di una sola e definitiva proroga della locazione. 12. Le spese e la tassa di giustizia in sede di appello seguono interamente la soccombenza della conduttrice per il suo gravame (art. 414 CPC), mentre per quello della locatrice, parzialmente accolto, si giustifica di ripartire le spese e la tassa di giustizia in ragione di ½ ciascuno, compensate le ripetibili. Nella commisurazione delle tasse di giustizia si tiene conto del valore di causa di fr. 13'000.- (DI.2005.83), rispettivamente di fr. 52'000.- (DI.2005.74; cfr. consid. 5). 13. Da ultimo occorre soffermarsi su un aspetto formale del ricorso. La locatrice ha impugnato solo i dispositivi numeri 2, 2.2 e 2.3 e non anche il dispositivo numero 1.2 della sentenza del Segretario assessore. Questo difetto viene sanato d'ufficio dalla Camera, giacché la volontà di opporsi sia alla protrazione del contratto di locazione sia a una prima protrazione della locazione era evidente dalla lettura dell'atto di appello. I dispositivi numero 1.2 e 2.2 del querelato giudizio sono peraltro identici. Dichiarare nullo l'appello in assenza di una dichiarazione di appellare, quando questa risulta manifesta ed inequivocabile dal tenore dell'allegato, costituirebbe un formalismo eccessivo. Un simile provvedimento si giustificerebbe solamente nell'evenienza in cui alla controparte fosse derivato un pregiudizio, ovvero nel caso in cui essa non avesse avuto l'opportunità di tutelare adeguatamente i propri diritti (Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., m. 31 ad art. 309). Cosa che, nella specie, non si è verificata. Ne discende che la sentenza di primo grado verrà riformata anche nel dispositivo 1.2. Sarebbe infatti inconcepibile lasciare nella sentenza del Segretario assessore due dispositivi diversi fra loro in presenza di un appello che è stato parzialmente accolto e che ha avuto come conseguenza la modifica della decisione. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 2 dicembre 2005 di AP 1 è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 200.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 250.- sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 600.- per ripetibili di appello. III. L'appello 2 dicembre 2005 di AO 1 è parzialmente accolto e di conseguenza la sentenza 22 novembre 2005 del Segretario assessore della Pretura di Mendrisio-sud è così riformata: 1. Omissis 1.1 Omissis 1.2. È concessa un'unica e definitiva protrazione del contratto di locazione per un periodo di due anni fino al 31 dicembre 2006. 1.3. Omissis. 2. L'istanza 8 aprile 2005 di AO 1 è parzialmente accolta. 2.1. È accertata la validità della disdetta notificata AO 1 il 1 giugno 2004 con effetto al 31 dicembre 2004. 2.2. È concessa un'unica e definitiva protrazione del contratto di locazione per un periodo di due anni fino al 31 dicembre 2006. IV. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 200.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 250.- sono poste a carico delle parti in ragione di ½ ciascuno, compensate le ripetibili. V. Intimazione a: -, , ; -, , . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio-sud. terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente  
Il segretario