

TI_GERICHTE 12.2005.52 vom 31. März 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-03-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2005.52_d20040331

FR: TI_GERICHTE 12.2005.52 du 31 mars 2004

IT: TI_GERICHTE 12.2005.52 del 31 marzo 2004

Regeste

locazione - diritto d'opzione - contratto di durata massima - disdetta - protrazione

Erwägungen

E. 14

settembre 2005 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Epiney-Colombo e Walser segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa in materia di locazione -inc. n. LA.2003.95 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4- promossa con istanza 28 luglio 2003 da AP 1 rappr. da RA 1 contro AO 1 rappr. da RA 2 con cui l'istante ha chiesto che il contratto di locazione tra le parti fosse protratto fino al 31 marzo 2009, domanda avversata dalla convenuta che ha instato per una protrazione limitata al 31 marzo 2004, e che il Pretore supplente con sentenza 9 febbraio 2005 ha parzialmente accolto, riconoscendo la validità della disdetta 29 novembre 2002 per il 31 marzo 2004 e concedendo una protrazione unica e definitiva fino al 30 settembre 2005; appellante l'istante con ricorso (recte: appello) 21 febbraio 2005, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di riconoscere la validità della disdetta con effetto dal 31 marzo 2005 e di concedere una prima protrazione fino al 30 settembre 2006, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre la convenuta con osservazioni 8 aprile 2005 postula la rieiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. AP 1 conduce in locazione dal 1° marzo 1999 l'esercizio pubblico _____ a _____, di proprietà di AO 1, in virtù di un contratto (doc. 5 UC) che prevede una pigione mensile, escluse le spese accessorie, di fr. 2'830.- e poteva essere disdetto la prima volta per il 31 marzo 2002, con un preavviso di 3 mesi, ritenuto che in caso contrario si sarebbe rinnovato tacitamente per un ulteriore anno. Il 17 dicembre 2001 gli azionisti della conduttrice, intenzionati a vendere la società a terzi, vendita poi andata in porto nel maggio successivo, hanno ottenuto dalla locatrice (doc. L) che il contratto di locazione fosse rinnovato fino al 31 marzo 2004, ritenuta in ogni caso la facoltà per la conduttrice di dare disdetta alle scadenze annuali con un preavviso di 3 mesi. In data 29 novembre 2002 (doc. B) la locatrice ha disdetto il contratto con effetto al 31 marzo 2003, disdetta motivata con l'intenzione di rinnovare l'esercizio pubblico e l'annessa stazione di benzina, che essa intendeva gestire in proprio (doc. A1). 2. Con l'istanza in rassegna AP 1, dopo aver adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____, ha chiesto alla Pretura del distretto di Lugano Sezione 4 la concessione di una protrazione del contratto fino al 31 marzo 2009 adducendo in sostanza che la gestione di quell'esercizio pubblico costituiva l'unica fonte di reddito della famiglia _____ che nel maggio 2002, investendo fondi propri e facendo capo a prestiti che sarebbero stati restituiti solo nel febbraio 2006, aveva rilevato il pacchetto azionario della conduttrice. Di

qui la richiesta di poter continuare ad occupare l'ente locato, anche perché attualmente il mercato non offriva in locazione altri esercizi pubblici analoghi e la controparte non aveva in ogni caso dimostrato una necessità urgente a rientrare in possesso di quei locali. 3. In occasione dell'udienza di discussione AO 1 si è detta disposta a concedere una prorogazione sino al 31 marzo 2004. A suo dire, la controparte non poteva assolutamente prevalersi dei presunti, ma contestati, effetti gravosi lamentati dalla famiglia _____, dato che tale circostanza, non concernendo direttamente la conduttrice ma i suoi azionisti, non era tale da giustificare un'eventuale proroga. L'istante, rispettivamente i suoi nuovi azionisti, erano del resto consapevoli di trovarsi di fronte ad un contratto di locazione di breve durata. Essi neppure si erano prodigati per cercare locali sostitutivi, pur essendovene a disposizione diversi. Oltretutto la locatrice aveva dimostrato di avere un interesse attuale, concreto e urgente a disporre dell'ente locato, fatto questo di cui la controparte era per altro ampiamente a conoscenza. 4. Con la sentenza qui impugnata il Pretore supplente ha parzialmente accolto l'istanza (dispositivo N. 1), accertando che la disdetta 29 novembre 2002 era valida, sia pure con effetto al 31 marzo 2004 (dispositivo N. 2), e concedendo all'istante una prorogazione del contratto, unica e definitiva, fino al 30 settembre 2005 (dispositivo N. 3). Il giudice di prime cure ha in sostanza ritenuto che a seguito del rinnovo del contratto la convenuta avrebbe potuto disdirlo unicamente con un preavviso di 6 mesi per il 31 marzo 2004 e che in ogni caso, se anche non si volesse ammettere la validità del rinnovo, sottoscritto per lei da una persona che non disponeva del necessario diritto di firma a RC ma riconosciuto da entrambe le parti, l'esito non sarebbe stato diverso, dovendosi in tal caso concludere che il contratto si era tacitamente rinnovato per un ulteriore anno fino a quella medesima data. La prorogazione è stata invece concessa fino al 30 settembre 2005: da una parte al momento della sottoscrizione del contratto le parti sapevano dell'intenzione della locatrice, sia pure motivata solo da ragioni economiche, di ristrutturare a breve termine l'ente locato, e anche gli acquirenti del pacchetto azionario dell'istante erano coscienti del fatto che la locazione era loro garantita solo fino al 31 marzo 2004 per cui dovevano rendersi conto del rischio di non poter ammortizzare completamente l'investimento iniziale, la cui portata per altro non era nemmeno stata compiutamente comprovata; dall'altra, anche se sinora l'istante non si era attivata più di tanto, non si poteva escludere a priori la sua difficoltà nella ricerca di enti sostitutivi. 5. Con l'appello che qui ci occupa l'istante chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di riconoscere la validità della disdetta per il 31 marzo 2005 e di concedere una prima prorogazione fino al 30 settembre 2006. In punto agli effetti della disdetta il primo giudice non avrebbe prestato sufficiente attenzione alla deposizione del teste _____ il quale avrebbe dichiarato che la convenuta aveva concesso all'istante, verbalmente, un'ulteriore proroga di un anno fino al 31 marzo 2005. Quanto alla durata della prorogazione, che -contrariamente a quanto stabilito dal primo giudice- non doveva essere unica e definitiva, essa osserva come nella ponderazione dei contrapposti interessi delle parti il suo sarebbe prevalente rispetto a quello della convenuta: diversamente da quest'ultima, che non aveva dimostrato un serio, concreto e attuale bisogno dei locali, essa, che aveva sottoscritto un contratto di durata indeterminata, ma almeno fino al 31 marzo 2005, il cui scioglimento gli provocava gravi inconvenienti dal punto di vista economico, aveva in effetti un'evidente necessità di disporre, non essendo sinora stata in grado di trovare una sistemazione alternativa. 6. Delle osservazioni con cui la convenuta postula la reiezione del gravame si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. 7. L'istante censura innanzitutto il dispositivo N. 2 con cui il Pretore supplente aveva concluso per la validità, per il 31 marzo 2004, della disdetta 29 novembre 2002, ritenendo

che la stessa esplicava in realtà i suoi effetti dal 31 marzo 2005. A torto. 7.1 Contrariamente a quanto ritenuto dall'istante non è per nulla provato che la convenuta le abbia concesso, verbalmente, un'ulteriore proroga di un anno fino al 31 marzo 2005. Questa circostanza, riferita dal teste _____, il quale, oltre a non essere completamente disinteressato all'esito della lite trattandosi proprio di colui che aveva venduto alla famiglia _____ il pacchetto azionario dell'istante, si era per altro espresso in termini diversi parlando della concessione di un diritto di opzione, è stata in effetti smentita dal teste _____, suo interlocutore, il quale ha dichiarato di non ricordare l'episodio, di cui del resto, emblematicamente, non vi è alcuna traccia nel resoconto scritto di quella discussione (doc. L). In ogni caso, visto e considerato che a quel momento la convenuta aveva espressamente confermato di voler rinnovare il contratto al massimo al 31 marzo 2004 (doc. L) rifiutando la richiesta di un rinnovo fino al 31 marzo 2005 (testi _____ e _____), il termine "diritto d'opzione" utilizzato nell'occasione da quel teste, che nella prassi viene spesso usato in modo improprio e con diverse connotazioni (Higi , Zürcher Kommentar, N. 54 seg. e 70 ad art. 255 CO), non poteva ovviamente significare che l'istante facendo uso dello stesso avrebbe potuto prolungare unilateralmente la durata del contratto per ulteriori 12 mesi, ma piuttosto che dopo la scadenza determinata le parti avrebbero intavolato ulteriori discussioni per un eventuale prolungamento del contratto in tale misura, se del caso sulla base di altre condizioni (Higi , op. cit., N. 71 ad art. 255 CO). 7.2 La reiezione della censura dell'istante non implica tuttavia la conferma della decisione con cui il giudice di prime cure aveva concluso che la disdetta era valida con effetto dal 31 marzo 2004. Accettando, allo scopo di facilitare la vendita del pacchetto azionario da parte dell'istante, di rinnovare il contratto fino a quella data fatta salva, per la sola istante, la facoltà di dare disdetta a determinate scadenze e con un certo preavviso, la convenuta ha in effetti lasciato chiaramente intendere che essa non lo avrebbe disdetto fino al 31 marzo 2004, momento in cui il contratto, di durata determinata -in tal modo va in effetti qualificato un contratto di durata massima com'è quello così concluso (Higi , op. cit., N. 40 ad art. 255 CO; SVIT , Schweizerisches Mietrecht, 2. ed, N. 10 ad art. 255 CO)- sarebbe terminato, senza necessità di disdetta. Ne discende che la disdetta ordinaria in parola, significata dalla convenuta sulla base di un contratto che non le concedeva più tale facoltà, dev'essere dichiarata, d'ufficio (Higi , op. cit., N. 134 delle note preliminari ad art. 266-266o CO; SVIT , op. cit., N. 29 ad art. 266l-266o CO), inefficace (Higi , op. cit., N. 132 seg. delle note preliminari ad art. 266-266o CO; SVIT , op. cit., ibidem). Il primo giudizio deve quindi essere riformato, sempre d'ufficio (SVIT , op. cit., ibidem), in tal senso, senza che però vi siano particolari e diverse conseguenze, se non per la precisazione di cui al consid. 8.1. 8. Ciò posto, resta ora da esaminare se l'istante possa pretendere, in luogo della protrazione unica e definitiva fino al 30 settembre 2005 concessa dal giudice di prime cure, una prima protrazione fino al 30 settembre 2006. 8.1 Preliminarmente appare opportuno precisare che l'assenza di una valida disdetta, accertata al precedente considerando, non comporta la tardività della domanda di protrazione, nonostante l'istante l'avesse presentata facendo implicitamente riferimento all'art. 273 cpv. 2 lett. a CO, disposizione che, in presenza di un contratto a tempo indeterminato, impone di inoltrarla entro trenta giorni dal ricevimento della disdetta. Ritenuto che il contratto è in realtà terminato il 31 marzo 2004, scadenza determinata prevista in occasione del rinnovo (doc. L), la domanda di protrazione, in base all'art. 273 cpv. 2 lett. b CO, avrebbe in effetti dovuto essere inoltrata all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione al più tardi sessanta giorni prima di allora, ovvero entro il 31 gennaio 2004, termine che in concreto risulta ampiamente ossequiato. 8.2 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. 271 cpv. 2 lett. a-e CO). 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 (SVIT , op. cit., N. 11 segg. ad art. 272 CO; Higi , op. cit., N. 86 ad art. 272 CO; Giger , Die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272-272d OR), Zurigo 1995, p. 80 seg.; Tercier , Les contrats spéciaux, 2. ed., Zurigo 1995, n. 2104; SJ 1979 p. 585 no. 125; DTF 105 II 197; ICCTF 21 marzo 2000 4C.455/1999; II CCA 12 febbraio 1995 inc. n. 154/94, 28 luglio 1997 inc. n. 12.97.123, 18 novembre 1999 inc. n. 12.1999.138). Nel caso di specie -come vedremo- l'esame delle circostanze particolari, più che giustificare la concessione di una prima protrazione più ampia di quella concessa dal Pretore supplente, permette senz'altro di confermare la decisione del primo giudice di una protrazione unica e definitiva di breve durata, che anzi risulta già ampiamente generosa per la parte istante.

8.2.1 Nel caso di specie va innanzitutto rilevato che l'unico grave inconveniente evocato dall'istante, alla quale per altro la concessione di una proroga del contratto non consentirebbe in ogni caso di porre rimedio in modo definitivo, sarebbe quello che le deriva dal dover abbandonare l'attività commerciale, dalla quale essa, e meglio i suoi azionisti, ricavano la totalità del suo sostentamento (cfr. SVIT , op. cit., N. 39 ad art. 272 CO; sentenze II CCA 12 febbraio 1995 e 28 luglio 1997 citate). Senonché il fatto per cui l'attività costituirebbe la loro unica fonte di reddito, contestato dalla controparte, è rimasto allo stadio di puro parlato e non può quindi essere considerato. Le altre circostanze sollevate dall'istante non rivestono per contro il carattere di un effetto gravoso che potrebbe essere alleviato con la concessione di una protrazione. In particolare il fatto che essa, e meglio i suoi azionisti, abbiano dovuto far capo ad alcuni prestiti, in parte non ancora restituiti, per acquistarne il pacchetto azionario (per fr. 60'000.-) e l'inventario (per fr. 10'000.-, cfr. doc. E), rispettivamente non sia stato loro possibile ammortizzare quell'investimento non è parimenti considerato una conseguenza gravosa della fine della locazione, atteso che essi, confrontati con un contratto a tempo determinato, erano consapevoli, o quanto meno avrebbero dovuto esserlo, della sua prossima conclusione e dunque ben sapevano entro quale arco di tempo tale investimento doveva essere ammortizzato (SVIT , op. cit. N. 28 e 43 ad art. 272 CO; Thanei , Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Zurigo 1990, p. 22 seg. e 29; sentenza II CCA 12 febbraio 1995 citata; II CCA 13 febbraio 1995 inc. n. 207/94). Oltretutto l'importo pagato per l'acquisto delle azioni, che corrispondeva ovviamente al valore della società istante al momento dell'acquisto sulla base dei suoi conti societari, non costituisce un investimento nell'ente locato, per cui la richiesta di protrazione motivata dalla necessità di ammortizzare quella somma -il prezzo per l'inventario (comprensivo del deposito di garanzia di fr. 9'000.-, che dovrebbe in ogni caso essere restituito alla conduttrice alla fine della locazione), irrisorio, dev'essere considerato già ammortizzato- è ingiustificata.

8.2.2 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, ritenuto tuttavia che in ambito di prima protrazione il giudice non pone esigenze troppo rigorose (mp 1/1991 p. 6; DTF 110 II 254; Rep . 1990 p. 148; sentenze II CCA 12 febbraio 1995, 13 febbraio 1995, 28 luglio 1997 e 18 novembre 1999 citate; II CCA 24 aprile 2001 inc. n. 12.2000.178). Ciononostante, gli sforzi profusi dal conduttore per procurarsi un alloggio sostitutivo costituiscono un indizio nel giudizio per la concessione o meno della protrazione (SVIT , op. cit., N. 37 e 34 seg. nonché N. 41 ad art. 272 CO; sentenze II CCA 12 e 13 febbraio 1995 citate), anche se di principio una prima protrazione non dovrebbe a priori essere esclusa per il solo motivo della carenza di sforzi nella ricerca di locali sostitutivi (Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997, p. 505 seg.; sentenza II CCA 13 febbraio 1995 citata). Nel caso che ci occupa l'istante non ha provato di essersi adoperata con la necessaria serietà e diligenza nella ricerca di enti sostitutivi, tant'è che nemmeno ha preteso di aver effettuato ricerche particolari, limitandosi ad asserire che a quel momento il mercato non offriva in locazione locali analoghi. Di diverso parere la convenuta, la quale è stata in grado di versare agli atti due liste di esercizi pubblici disponibili (doc. 6 UC e doc. 9): in merito all' _____ di _____, già gestita temporaneamente dall'istante (doc. 4 UC), si osserva che l'istruttoria ha permesso di accertare che quest'ultima non si era interessata più di tanto per ottenerne la gestione definitiva, nonostante sapesse che il proprietario aveva la necessità di trovare un nuovo gerente (cfr. istanza p. 5) ed era alla ricerca di un subentrante, che ha poi in definitiva individuato in una terza società (cfr. teste _____); quanto agli altri esercizi pubblici indicati, l'istante ha obiettato che gli stessi non erano analoghi a quello da lei attualmente condotto, trattandosi perlopiù di ristoranti con o senza alloggio, di esercizi pubblici che non le consentivano di svolgere le attività da lei organizzate sinora (freccette, concerti, tornei di calcetto, ecc., cfr. replica p. 1 e conclusioni p. 4) e comunque di locali il cui utilizzo era subordinato all'acquisto delle relative società, con goodwill e inventario rispettivamente che comportavano una pigione maggiore (istanza p. 6, replica p. 1 e appello p. 6 seg.). 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 soluzioni alternative. Nella misura in cui il rifiuto da parte dell'istante era dovuto al fatto che la loro ripresa si rivelerebbe onerosa e la pigione superiore, il diniego dell'offerta non è in effetti giustificato, ritenuto che lo scopo della proroga 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; sentenze II CCA 12 febbraio 1995 e 28 luglio 1997 citate; II CCA

E. 19

settembre 1994 inc. n. 90/94, 21 ottobre 1994 inc. n. 127/94); inoltre, limitando la ricerca ad oggetti entro un determinato limite di prezzo, dettato dalla sua precaria situazione economica, essa ha ancor di più circoscritto e reso maggiormente difficoltosa la ricerca stessa, 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 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 (ICCTF

E. 24

aprile 2001 citata) che può essere riesaminato dall' autorità d' appello, con estrema prudenza, solo se la sua decisione risulti manifestamente ingiusta o iniqua (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 32 ad art. 307), ciò che non è il caso, è escluso che il giudizio di primo grado su tale questione possa essere riformato a favore dell' istante. Le medesime considerazioni possono essere fatte con riferimento alla decisione con cui il Pretore supplente ha optato per una protrazione unica e definitiva, invece che per una prima protrazione, tanto più che, stante l' esistenza di interessi preponderanti da parte della convenuta, proprietaria dei locali, la soluzione adottata appare senz' altro giustificata (cfr. Higi , op. cit., N. 42 ad art. 272b CO; Lachat , op. cit., p. 507; sentenza ICCTF 20 novembre 2001 citata). 9. L' appello, del tutto infondato e di chiara natura dilatoria, deve pertanto essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di questa sede seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che la modifica del dispositivo N. 2 della sentenza di primo grado risulta ininfluenza per tale questione. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L' appello 21 febbraio 2005 di AP 1 è respinto. Il dispositivo N. 2 della sentenza 9 febbraio 2005 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4, è, d' ufficio, così riformato: 2. La disdetta 29 novembre 2002 è inefficace. § Il contratto di locazione è in ogni caso scaduto, senza disdetta, il 31 marzo 2004. II. Le spese della procedura d' appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 650.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 700.- da anticiparsi dall' appellante, restano a suo carico con l' obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 1'000.- per ripetibili. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 terzi implicati 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.