

TI_GERICHTE 12.2006.217 vom 21. Juni 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-06-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.217

FR: TI_GERICHTE 12.2006.217 du 21 juin 2007

IT: TI_GERICHTE 12.2006.217 del 21 giugno 2007

Regeste

locazione, protrazione del contratto di locali commerciali, locazione con termine fisso

Erwägungen

E. 31

agosto 2005, un rinnovo del contratto non entrava in considerazione qualora la convenuta non avesse ottenuto la necessaria autorizzazione e non si sarebbe conformata ai disposti di legge" (loc. cit., pag. 10). In tal modo, essa ha ammesso che la locazione era di principio rinnovabile salvo disdetta. Lo stesso dicasi della conduttrice che, malgrado quanto espresso dal suo patrocinatore nella lettera 20 gennaio 2005 (doc. S), ha dichiarato che "al momento della conclusione del contratto di locazione le parti hanno riconosciuto il principio della "rinnovabilità": lo prova il fatto stesso che è stata la convenuta (ad) inviare addirittura la disdetta (loc. cit., pag. 17). Anche in appello la conduttrice ha ribadito il "principio della rinnovabilità della locazione" (pag. 4 in alto) e la locatrice ha ripetuto che "(...) era chiaro alle parti che alla scadenza fissa del 31 agosto 2005, un rinnovo del contratto non sarebbe entrato in considerazione qualora la conduttrice non avesse ottenuto l' autorizzazione" (osservazioni 15 gennaio 2007, pag. 8). 3.2 Il Pretore ha ritenuto che il contratto in questione è a tempo determinato, poiché prevede una scadenza fissa al 31 agosto 2005 e poiché tale caratteristica è stata confermata nella lettera 20 gennaio 2005 (doc. S) citata sopra (consid. 1). L' argomentazione non può essere seguita. Dottrina e giurisprudenza ritengono che nella pattuizione di una locazione con un termine fisso, combinata con una clausola di rinnovo automatico del contratto in caso di mancato inoltro della disdetta entro il termine contrattuale previsto, ci si trovi in presenza di un contratto impropriamente a tempo determinato, che giuridicamente assume il carattere di un accordo a tempo indeterminato (cosiddetto " unechter befristeter Vertrag "; DTF 114 II 165 consi.d 2b; sentenza II CCA inc. 53/1994 del 17 giugno 1994, consid. 1.1; Higi in: Zürcher Kommentar 1994, n. 41 seg. ad art. 155 CO; SVIT-Kommentar, Schweizerisches Mietrecht, Zurigo 1998, 2^a edizione, n. 4 e 9 ad art. 255 CO). Il contratto di locazione di cui alla presente fattispecie è quindi un contratto di durata indeterminata. 3.3 Il conduttore che vuole chiedere la protrazione della locazione deve farlo rispettando i termini previsti dall' art. 273 cpv. 2 CO, pena la perenzione del suo diritto (DTF 114 II 165 consid. 2; Lachat, Le bail à loyer, Losanna 1997, 2^a edizione, n. 8.5, pag. 516; Higi in: Zürcher Kommentar, n. 111 ad art. 273 CO; Zihlmann, Das Mietrecht, Zurigo 1995, 2^a edizione, pag. 244). Il rispetto di tali termini dev' essere esaminato d' ufficio dal giudice (DTF 101 II 88 consid. 2; Lachat, op. cit., loc. cit.; Zihlmann, op. cit., loc. cit.). Nella fattispecie, la disdetta è stata data mediante modulo ufficiale il 21 dicembre 2004 (doc. 15). La conduttrice ha richiesto la protrazione della locazione il 6 aprile 2005, senza nemmeno addurre di aver ricevuto la disdetta nei trenta giorni precedenti (inc. 47/2005 dell' Ufficio di conciliazione). L' istanza di protrazione

della conduttrice non è quindi tempestiva, poiché inoltrata al competente Ufficio di conciliazione dopo 30 giorni dal ricevimento della disdetta (art. 273 cpv. 2 lett. a CO). Ne consegue la decadenza del diritto a richiedere una prorogazione. 4. Visto quanto precede, l' appello dev' essere respinto e la sentenza impugnata, seppur per altri motivi rispetto a quelli adottati dal Pretore, confermata. Gli oneri del presente giudizio seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono quindi a carico della convenuta, che rifonderà all' appellata un' equa indennità per ripetibili di appello, commisurate al valore di causa. Nel caso in esame la conduttrice ha chiesto una proroga della locazione di 2 anni, che prevedeva un canone di fr. 240 ' 000.- annui (mentre le spese accessorie dovevano essere pagate direttamente dall' inquilino: cfr. clausola 5 contratto 1° marzo 2002 [doc. B], applicabile al contratto 5 agosto 2002 [doc. C] per rinvio previsto dal doc. D). Il valore di causa della procedura promossa dalla locatrice è quindi di fr. 240 ' 000.- (art. 414 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG pronuncia: 1. L' appello 11 dicembre 2006 di AP 1 è respinto . 2. Gli oneri processuali d' appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1 '200 .- b) spese fr. 50.- fr. 1 '25 0.- anticipati dall' appellante, restano a suo carico, con l' obbligo per quest' ultima di versare all' appellata fr. 1 '8 00.- a titolo di ripetibili di appello. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d' appello La presidente La segretaria Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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