

## **TI\_GERICHTE 12.2006.66 vom 31. Oktober 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-10-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2006.66](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.66)

FR: TI\_GERICHTE 12.2006.66 du 31 octobre 2006

IT: TI\_GERICHTE 12.2006.66 del 31 ottobre 2006

### **Regeste**

locazione - disdetta abusiva - protrazione

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 31.10.2006 12.2006.66

locazione - disdetta abusiva - protrazione

Incarto n. 12.2006.66 12.2006.90 Lugano 31 ottobre 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 Lardelli segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire in materia di locazione nella causa \_\_\_\_\_ della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, e più precisamente sull'istanza 13 luglio 2004 di accertamento di validità della disdetta e di contestazione di protrazione, promossa da AO 1 rappr. dall' RA 1 contro AP 1 rappr. dall' RA 2 nonché nelle cause \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ della medesima Pretura, e meglio sull'istanza 29 luglio 2004 di contestazione della disdetta e di prima protrazione e sull'istanza 18 ottobre 2005 di seconda protrazione, promosse dall' AP 1 , rappr. dall' RA 2, contro AO 1 , rappr. dall' RA 1, sulle quali il Pretore si è pronunciato con sentenza 23 febbraio 2006 (accogliendo parzialmente le istanze 13 luglio 2004 di AO 1 e 29 luglio 2004 di AP 1, con la conseguenza che la disdetta della locazione è stata dichiarata valida con una protrazione unica e definitiva fino al 30 aprile 2006) e con sentenza 11 aprile 2006 (respingendo l'istanza 18 ottobre 2005 di AP 1 e la seconda protrazione per un ulteriore anno a decorrere dal 30 settembre 2006); appellante, contro la sentenza del 23 febbraio 2006, l'AP 1 che, con appello 8 marzo 2006 (inc. IICCA n. \_\_\_\_\_), chiede la riforma della sentenza impugnata nel senso di accertare l'invalidità della disdetta e, subordinatamente, di concedere una prima protrazione del contratto di locazione fino al 30 settembre 2006, come pure di porre a carico di AO 1 gli oneri processuali, con obbligo di rifondere a lui piene ripetibili, protestate spese e ripetibili d'appello; appellante, contro la sentenza dell'11 aprile 2006, pure l'AP 1 che, con appello 21 aprile 2006 (inc. IICCA n. \_\_\_\_\_), chiede che il giudizio impugnato sia annullato e la causa rinviata al primo giudice per nuovo giudizio, subordinatamente, che sia ordinata la sua assunzione in sede di interrogatorio formale sulle ricerche intraprese per reperire un nuovo bene, con attribuzione di un termine per formulare i quesiti e, in via ancor più subordinata, la riforma della decisione del Pretore nel senso di concedere una seconda protrazione del contratto di locazione fino al 30 settembre 2007, come pure di porre a carico di AO 1 gli oneri processuali, con obbligo di rifondere a lui fr. 500.– per ripetibili, protestate spese e ripetibili d'appello; appelli ai quali il Presidente di questa Camera ha concesso effetto sospensivo; mentre AO 1 nelle proprie osservazioni 7 aprile 2006 e 15 maggio 2006 propone la reiezione degli appelli e la conferma dei giudizi pretorili, protestando la rifusione delle spese e delle ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i

documenti prodotti ritenuto in fatto: A. Il 15 luglio 1981 \_\_\_\_\_, in veste di locatrice, e \_\_\_\_\_, quale locatario, sottoscrivevano un contratto di locazione avente per oggetto l'immobile denominato " \_\_\_\_\_ " a \_\_\_\_\_, con scadenza al 29 settembre 1986, salvo rinnovo per un ulteriore anno in caso di mancata disdetta di una delle parti, data con preavviso di sei mesi. La pigione annuale ammontava a fr. 18'500.-, pagabili in rate semestrali anticipate di fr. 9'250.- oltre spese accessorie. A seguito del trapasso della proprietà avvenuto l'11 aprile 1985 AO 1 subentrava ad \_\_\_\_\_ e al decesso del conduttore subentravano gli eredi AP 1, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Con modulo ufficiale, in data 25 marzo 1994, i membri della comunione ereditaria notificavano alla locatrice la disdetta per l'ente locato, con effetto al 29 marzo 1995. B. Il 18 gennaio 1995, AP 1, in nome e per conto della comunione ereditaria, chiedeva una proroga del termine per la riconsegna dell'appartamento. La locatrice accoglieva la richiesta concedendo un termine ultimo fino al 30 settembre 1995. In seguito, AP 1 personalmente – e non più in nome della comunione ereditaria – formulava ulteriori richieste di proroga. Il 25 settembre 2000 e il 10 novembre 2000, AP 1 chiedeva un'ultima proroga al più tardi fino al 29 settembre 2001. Anche questa proposta veniva integralmente accolta dalla locatrice. C. Con modulo ufficiale, il 1° dicembre 2000 la locatrice notificava a AP 1, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la disdetta della locazione per l'ente locato con effetto dal 30 settembre 2001. Con scritto 27 settembre 2001 AP 1 chiedeva di nuovo una proroga del termine di riconsegna dell'ente locato per il mese di giugno 2003. Successivamente, il 1° ottobre 2001, egli effettuava il versamento delle pigioni relative ai mesi ottobre 2001 - marzo 2002. Il 12 ottobre 2001 la locatrice informava gli eredi singolarmente di non essere più disposta a concedere proroghe, confermando la validità della disdetta 1° dicembre 2000 e assegnando un termine di 10 giorni per la riconsegna dell'immobile. D. Con istanza 3 gennaio 2002 AO 1 chiedeva al Pretore lo sfratto di \_\_\_\_\_, AP 1 e \_\_\_\_\_, poiché l'ente locato non era stato riconsegnato entro il termine previsto dalla disdetta. Questi ultimi si sono opposti all'istanza di sfratto. Con decisione 24 luglio 2002 il primo giudice ha respinto l'istanza nei confronti di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ per carenza di legittimazione passiva; ha invece accertato la validità della disdetta 1° dicembre 2000 – esplicante i propri effetti dal 30 settembre 2001 – nei confronti di AP 1 ed ha decretato lo sfratto del medesimo. E. Con appello 2 agosto 2002 AP 1 ha chiesto l'annullamento del predetto decreto di sfratto. Questa Camera ha accolto l'appello con decisione 11 aprile 2003 (inc. IICCA n. \_\_\_\_\_). In effetti, pur essendo in presenza di una valida disdetta data il 1° dicembre 2000 – con effetto dal 30 settembre 2001 – la locatrice con lettera 12 ottobre 2001 ha certamente espresso la propria volontà di riottenere "entro 10 giorni" la riconsegna del bene locato, ma nonostante AP 1 avesse già versato il canone locativo pari a fr. 16'974.-- con valuta 1° ottobre 2001 (semestre ottobre 2001 - marzo 2002), nello stesso scritto essa non ha contestato questo versamento. Nel seguito la locatrice non ha più preso contatto con il conduttore e solo il 3 gennaio 2002, vale a dire tre mesi più tardi, essa ha avviato la procedura di sfratto. In concreto ciò ha comportato l'inizio di un nuovo contratto di locazione per atti concludenti a tempo indeterminato. In assenza di una valida disdetta di quest'ultimo contratto, l'istanza di sfratto del 3 gennaio 2002 non ha potuto essere protetta, con conseguente accoglimento dell'appello. F. Con modulo ufficiale 12 marzo 2004 AO 1 ha notificato a AP 1 e a sua moglie \_\_\_\_\_, la disdetta della locazione per l'ente locato con effetto dal 29 settembre 2004. Con decisione 28 giugno 2004 l'Ufficio di conciliazione di \_\_\_\_\_ – al quale AP 1 e \_\_\_\_\_ si erano rivolti – ha rilevato la carenza di legittimazione passiva di \_\_\_\_\_ e ha accertato la validità della disdetta 12 marzo 2004 nei confronti di AP 1,

accordandogli una proroga unica e definitiva fino al 31 marzo 2004. Con istanza 13 luglio 2004 la locatrice, convenendo in giudizio entrambi i coniugi \_\_\_\_\_, ha chiesto al Pretore di accertare la validità della disdetta del 12 marzo 2004, nonché di respingere la domanda di protrazione della locazione (inc. \_\_\_\_\_). AP 1 ha instato a sua volta il 29 luglio 2004 chiedendo in via principale l'annullamento della disdetta e in via subordinata una prima protrazione della locazione fino al 30 settembre 2006 (inc. \_\_\_\_\_). G. Il Pretore si è pronunciato sulle predette istanze (inc. \_\_\_\_\_) con decisione 23 febbraio 2006, accogliendole parzialmente. In effetti ha dimesso dalla lite \_\_\_\_\_, accertato la validità della disdetta del 12 marzo 2004 con effetto dal 29 settembre 2004 e concesso una proroga unica e definitiva del contratto di locazione fino al 30 aprile 2006. Ha inoltre posto la tassa di giustizia di fr. 1'350.- e le spese di fr. 250.- a carico di entrambe le parti in ragione di metà per parte, obbligando AP 1 a rifondere alla controparte fr. 700.- a titolo di ripetibili parziali e AO 1 a versare fr. 300.- di ripetibili a \_\_\_\_\_. H. Con appello 8 marzo 2006 (inc. IICCA n. \_\_\_\_\_), corredato di una richiesta di effetto sospensivo, AP 1 impugna il menzionato giudizio del 23 febbraio 2006. Postula la riforma della sentenza nel senso di accertare l'invalidità della disdetta 12 marzo 2004. A sostegno della sua richiesta l'appellante rileva che essa è stata intimata nel triennio seguente alla decisione di questa Camera dell'11 aprile 2003, che avrebbe, a suo dire, "annullato la precedente disdetta formulata dalla parte locatrice". AP 1 soggiunge che in sede di detto appello "erano state decise sostanziali pretese di carattere civile, con la conseguenza che la stessa decisione rientrava nel procedimento conciliativo o giudiziario che può godere della protezione" prevista dall'art. 271 a cpv. 1 lett. e CO. Subordinatamente chiede una prima protrazione del contratto di locazione fino al 30 settembre 2006. I. Con istanza 18 ottobre 2005 AP 1 ha nel frattempo chiesto al Pretore una seconda protrazione della locazione per un ulteriore anno a decorrere dal 30 settembre 2006 (inc. \_\_\_\_\_). Il primo giudice si è pronunciato su questa istanza con decisione 11 aprile 2006, respingendola e ponendo la tassa di giustizia (fr. 200.-) e le spese (fr. 100.-) a carico dell'istante, con obbligo per quest'ultimo di rifondere ripetibili (fr. 800.-) alla locatrice. L. Con appello 21 aprile 2006 (inc. IICCA n. \_\_\_\_\_), corredato di una richiesta di effetto sospensivo, AP 1 impugna pure la predetta decisione 11 aprile 2006. Postula che la medesima sia annullata e la causa rinviata al primo giudice per nuovo giudizio. Subordinatamente chiede che sia ordinata la sua assunzione in sede di interrogatorio formale sulle ricerche intraprese per reperire un nuovo bene, con attribuzione di un termine per formulare i quesiti e, in via ancor più subordinata, la riforma della decisione del Pretore nel senso di concedere una seconda protrazione del contratto di locazione fino al 30 settembre 2007. Considerato In diritto: In ordine 1. L'appellata chiede di ordinare preliminarmente la congiunzione degli appelli 8 marzo 2006 (inc. IICCA n. \_\_\_\_\_) e 21 aprile 2006 (inc. IICCA n. \_\_\_\_\_). L'appellante vi si oppone. Il provvedimento di congiunzione, preso nell'ossequio del principio di economia processuale, ha natura ordinatoria e può essere pronunciato anche in sede di appello (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 2 ad art. 320 CPC). Trattandosi di procedure che vedono coinvolte le medesime parti – in entrambi i casi appellante è AP 1 e appellata è AO 1 – aventi per oggetto lo stesso rapporto di locazione e domande di protrazione di locazione successive ad esso connesso, appare opportuno ordinare la congiunzione dei procedimenti. Sull'appello dell'8 marzo 2006 (avverso la sentenza del Pretore 23 febbraio 2006) 2. L'art. 271 a cpv. 1 lett. e CO prevede che la disdetta è annullabile quando è data nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore è risultato ampiamente soccombente (cifra

1), ha ritirato o ridotto sensibilmente le sue pretese o conclusioni (cifra 2), ha rinunciato ad adire il giudice (cifra 3) o ha concluso una transazione con il conduttore o si è comunque accordato con lui (cifra 4). La dottrina ha avuto modo di precisare che la norma in questione si applica anche in caso di soccombenza del locatore in una procedura di sfratto ( Permann/Schaner , Kommentar zum Mietrecht, Zurigo 1999, p. 447; Higi , Zürcher Kommentar, N. 237 ad art. 271a CO). La protezione contro le disdette prevede comunque delle restrizioni nel senso che, secondo l'art. 271 a cpv. 3 CO, la lettera e del primo capoverso non è applicabile quando la disdetta è data per uno dei sei motivi enumerati esaustivamente alle lettere da a ad f del terzo capoverso; ciò è il caso in particolare qualora sussista un fabbisogno personale urgente del locatore. Malgrado il carattere limitativo di questa lista di eccezioni, dottrina e giurisprudenza ammettono che il locatore ripeta, nei tre anni che seguono una procedura giudiziaria, la disdetta risultata nulla o inefficace per motivi di forma ( Lachat, Le bail a loyer, Losanna 1997, n.5.5.2 pag. 482; Barbey, Commentaire du droit de bail, Ginevra 1991, n. 106 pag. 146; Higi, Zürcher Kommentar, Zurigo 1996, n. 262 ad art 271 a CO pag. 146; Svit- Kommentar Mietrecht II, n. 31 ad art. 271 a CO pag. 833; sentenza del Tribunale federale n. 4C.252/2002 dell'8 novembre 2002, consid. 3.1 pubblicata in: Cahiers du bail 2003 pag. 33). Analogamente deve essere ammessa la validità della disdetta intimata al locatore nei tre anni successivi a una procedura giudiziaria nel corso della quale l'istanza di sfratto non è stata accolta per una carenza formale: l'assenza di una disdetta giuridicamente efficace. 3. Nel caso di specie, diversamente da quanto sostiene l'appellante, con il giudizio dell'11 aprile 2003, questa Camera non ha annullato la disdetta data da AO 1 il 1° dicembre 2000, con effetto dal 30 settembre 2001. Ha per contro constatato che il comportamento di AP 1 (versamento del canone locativo pari a fr. 16'974.-, con valuta 1° ottobre 2001, per il semestre ottobre 2001-marzo 2002) e di AO 1 (mancata contestazione di quel versamento e lunga attesa nell'avviare la procedura di sfratto) ha comportato l'inizio di un nuovo contratto di locazione per atti concludenti a tempo indeterminato. In assenza di una valida disdetta di quest'ultimo contratto l'istanza di sfratto del 3 febbraio 2002 si è rivelata di fatto irricevibile. Contrariamente all'opinione del Pretore non si può dunque neppure ritenere che la disdetta 12 marzo 2004 (ora in contestazione) sia la ripetizione della disdetta 1° dicembre 2000. Trattasi in effetti della prima disdetta presentata dalla locatrice per il nuovo contratto di locazione instauratosi tra le parti, per atti concludenti, dal 1° ottobre 2001 per tempo indeterminato. Con la predetta precedente decisione questa Camera del resto neppure ha deciso sostanziali pretese di carattere civile in relazione al nuovo contratto, essendosi limitata a constatare il venire in essere di detto contratto e a rilevare l'impossibilità di proteggere un'istanza di sfratto non preceduta da valida disdetta. Il fatto che AO 1 sia risultata soccombente in una precedente azione giudiziaria nella quale un'istanza di sfratto è risultata irricevibile per carenza di una valida disdetta non conferisce dunque a AP 1 la protezione dell'art. 271 a cpv. 1 lett. e CO. Di conseguenza, la succitata disdetta non può quindi essere ritenuta nulla ai sensi della predetta norma di legge, bensì valida a tutti gli effetti. Al riguardo l'appello è dunque sprovvisto di buon diritto. 4. AP 1 chiede inoltre, in via subordinata, la concessione di una prima protrazione del contratto di locazione fino al 30 settembre 2006. Egli rileva di aver sollevato l'eccezione di “annullamento della disdetta” di modo che “un'effettiva ricerca per la sistemazione alternativa” potrebbe, a suo dire, “essere condotta solo dopo il chiarimento di tale pregiudiziale”. Nel concedere una protrazione unica e definitiva fino al 30 aprile 2006 il Pretore non avrebbe comunque considerato “la lunghissima durata del rapporto di locazione, protrattosi per oltre 60 anni” e

“l'ampiezza dello studio che occorre traslocare” qualora venga riconosciuta la validità della disdetta. 4.1 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, 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 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, 2. ed., 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 14 settembre 2005 inc. n. \_\_\_\_\_). 4.2 Ciò detto, le considerazioni che hanno indotto il Pretore – accertata la validità della disdetta – a concedere a AP 1 una prorogazione unica e definitiva fino al 30 aprile 2006, quindi di 19 mesi invece della richiesta proroga di 2 anni, appaiono corrette. Il giudice di prime cure in effetti non ha ritenuto dimostrato che il marito della locatrice necessiterebbe di un'abitazione al piano terreno per motivi medici (difficoltà di deambulazione). Ha però debitamente considerato che AO 1 intende disporre del suo appartamento per eseguire i prospettati lavori di risanamento. Non li ha tuttavia ritenuti così urgenti da escludere ogni e qualsiasi prorogazione, come pretendeva la locatrice. Il Pretore ha pure tenuto conto, correttamente, del fatto che AP 1 risiede nell'ente locato da lunghi anni e dell'ampiezza dello studio d'architettura ivi esistente, con le conseguenti difficoltà di trasloco. Egli ha tuttavia evidenziato che il conduttore utilizza l'ente locato quale studio e recapito professionale, ma dispone pure di un segretariato presso gli uffici della \_\_\_\_\_ siti nel centro di \_\_\_\_\_, quindi di una cancelleria per il proprio studio di architettura già dislocata. In concreto, ritenuto che sulla durata della prorogazione da concedere, che in caso di locazione di locali commerciali può essere al massimo di 6 anni (art. 272b cpv. 1 CO), il giudice di prime cure gode di un ampio potere di apprezzamento (Higi, op. cit., N. 220 segg. ad art. 272 CO; DTF 125 III 230; ICCTF 20 novembre 2001 4C.174/2001; sentenza II CCA 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 di AP 1, tanto più che la disdetta risulta essere stata data con un certo anticipo sui termini contrattuali. Né giova al conduttore il fatto di aver sostenuto l'abusività della disdetta e che egli abbia posticipato le ricerche per una sistemazione alternativa a dopo il chiarimento di tale contestazione (cfr. interrogatorio formale di AP 1, act. VI pag. 3). Non può certo essere condivisa l'opinione del primo giudice, là dove (decisione impugnata, pag. 6 in fondo) fa risalire al 2001 la conoscenza da parte del conduttore delle intenzioni della locatrice e quindi il tempo necessario per reperire dei locali confacenti e organizzare il trasloco. Dal 28 giugno 2004, giorno in cui l'Ufficio di conciliazione ha dichiarato valida la disdetta, AP 1 avrebbe in ogni caso dovuto assumere

un atteggiamento più attivo nelle ricerche di soluzioni alternative ( Barbey, op. cit., n. 305 pag. 205; Lachat, op. cit., n. 3.11 pag. 505), per non esporsi al rischio degli inconvenienti determinati da termini di tempo più ridotti. Neppure va dimenticato in questo contesto che l'appellante medesimo ha dato disdetta del contratto di locazione più di 10 anni fa, riuscendo da allora a procrastinare sino ad oggi la consegna dei locali, senza peraltro adombrare problemi di soluzioni alternative ma invocando problemi di trasloco. Certo, nel suo agire egli ha per lungo tempo trovato accondiscendenza da parte della locatrice, ma ciò non gli consente oggi di invocare in buona fede la mancanza di tempo per trovare soluzioni alternative. Non va però dimenticato che, nelle more della procedura d'appello, egli ha potuto comunque beneficiare di un'ulteriore proroga di fatto di 6 mesi. 5. Ne discende che l'appello in oggetto deve essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili della procedura d'appello seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Sull'appello del 21 aprile 2006 (avverso la sentenza del Pretore 11 aprile 2006) 6. Il Giudice di prime cure dispone di un ampio potere di apprezzamento non solo sulla durata della protrazione, ma anche sulle modalità con cui accordare la medesima. Egli può in effetti sia accordare una prima protrazione, allo scadere della quale il locatore potrà – se non sarà riuscito ad alloggiarsi altrove – chiederne una seconda, sia concedere una protrazione unica e definitiva, nella quale saranno cumulate la prima e la seconda protrazione ( Lachat, op. cit., n.4.1 pag. 506). Per quanto qui concerne, il Pretore ha scelto di concedere a AP 1 una protrazione unica e definitiva fino al 30 aprile 2006 (sopra, consid. 4.2). Avendo già statuito in merito alla concessione di una protrazione unica e definitiva, il primo giudice ha quindi deciso di respingere l'istanza di seconda protrazione senza neppure entrare nel merito, ciò non essendo emersi elementi nuovi tali da giustificare un giudizio diverso. L'appellante non si confronta minimamente né con la scelta operata dal Pretore di concedere una proroga unica e definitiva nell'ambito del procedimento inc. \_\_\_\_\_ – ma neppure l'aveva fatto con l'appello dell'8 marzo 2006 – né con la decisione di conseguentemente respingere l'istanza volta ad ottenere una seconda protrazione senza neppure entrare nel merito della stessa. AP 1 si limita a sostenere che vi sarebbe stato da parte del primo giudice un diniego di giustizia. Ciò in quanto il Pretore avrebbe, a suo dire, motivato la sua decisione argomentando che “non sarebbe ancora stata decisa definitivamente la validità della disdetta impartita all'AP 1, con la conseguenza che nei limiti di quanto già deciso dalla stessa Pretura non emergerebbe spazio per una seconda decisione”. A torto. Non è dato capire dove l'appellante ricavi il predetto “ragionamento” dalla sentenza impugnata. Invero il Pretore ha dato per acquisita la validità della disdetta – del 12 marzo 2004 con effetto a decorrere dal 29 settembre 2004 – da lui accertata con decisione del 23 febbraio 2006. Avendo già statuito, nell'ambito della predetta decisione, in merito alla concessione di una protrazione accordando un'unica proroga del contratto di locazione fino al 30 aprile 2006, il primo giudice con il nuovo giudizio dell'11 aprile 2006 ha conseguentemente respinto la richiesta di una seconda protrazione senza ulteriore esame dei presupposti. D'altronde non erano nel frattempo emersi elementi nuovi tali da giustificare un giudizio diverso, né tantomeno l'appellante lo sostiene. L'appello su questo punto è privo di consistenza. Va dunque pure respinta la richiesta di annullare il giudizio del Pretore 11 aprile 2006 e di rinviare gli atti al primo giudice per un nuovo giudizio. 7. L'appellante chiede inoltre che venga ordinata la sua assunzione in sede di interrogatorio formale, sulle ricerche da lui intraprese per reperire un nuovo bene locato. La richiesta è già di per sé irricevibile. Alle parti non è infatti consentito postulare l'interrogatorio formale di sé stesse ( Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 3 ad art. 271). Risulta del resto pure inutile, il conduttore essendo già stato oggetto di interrogatorio

formale, chiesto dalla locatrice nell'ambito del procedimento inc. \_\_\_\_\_, ed avendo risposto esaurientemente di aver eseguito ricerche mediante la lettura quotidiana degli annunci sui giornali, senza tuttavia intraprendere ricerche specifiche beneficiando, a suo avviso, della "protezione triennale della legge" e posticipando l'inizio delle medesime al momento da lui ritenuto "opportuno" (cfr. inc. \_\_\_\_\_, act. VI pag. 3). 8. L'appellante postula nuovamente che, in riforma del giudizio impugnato, gli sia concessa una seconda protrazione del contratto di locazione fino al 30 settembre 2007. Già s'è detto (sopra, consid. 4.2) che il primo giudice ha correttamente valutato i contrapposti interessi del locatore e del conduttore nell'ambito del procedimento inc. \_\_\_\_\_, concedendo una protrazione unica e definitiva fino al 30 aprile 2006. AP 1, neppure nel nuovo procedimento inc. \_\_\_\_\_ ha fornito elementi nuovi tali da giustificare un diverso giudizio. Tanto meno ha prodotto in causa i risultati delle sue ricerche di un nuovo bene da locare, conforme alle sue esigenze, limitandosi a sostenere, a torto (cfr. sopra, consid. 4.2, con riferimento alla dottrina ivi menzionata), e a ribadire in sede d'appello, di non essere tenuto "a ricercare una vera sistemazione alternativa sintanto che non sarà conosciuto l'esito dell'eccezione di annullamento sollevata nei confronti della disdetta della parte locatrice" (appello, pag. 12 verso l'alto). In simili circostanze, la conclusione del Pretore che, in assenza di elementi nuovi tali da giustificare un giudizio diverso, ha ribadito di aver in precedenza già statuito concedendo una protrazione unica e definitiva fino al 30 aprile 2006, può essere condivisa. 9. Ne discende che pure l'appello in oggetto, infondato su ogni punto, deve essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili della procedura d'appello seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Nella commisurazione degli oneri processuali si tiene conto del valore di causa di fr. 35'000.- (appello 8 marzo 2006), rispettivamente di fr. 18'500.- (appello 11 aprile 2006). Per questi motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pr onuncia: I. E' ordinata la congiunzione degli appelli 8 marzo 2006 (inc. IICCA n. \_\_\_\_\_) e 21 aprile 2006 (inc. IICCA n. \_\_\_\_\_) II. L'appello 8 marzo 2006 dell'AP 1, \_\_\_\_\_ è respinto. III. Gli oneri processuali della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia Fr. 200.- b) spese Fr. 50.- Fr. 250.- già anticipate dall'appellante, rimangono a suo carico. L'appellante rifonderà a AO 1, \_\_\_\_\_, Fr. 600.- a titolo di ripetibili di seconda istanza. IV. L'appello 21 aprile 2006 dell'AP 1, \_\_\_\_\_ è respinto. V. Gli oneri processuali della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia Fr. 100.- b) spese Fr. 50.- Fr. 150.- già anticipate dall'appellante, rimangono a suo carico. L'appellante rifonderà a AO 1, \_\_\_\_\_, Fr. 400.- a titolo di ripetibili di seconda istanza. VI. Intimazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria