

TI_GERICHTE 12.2008.235 vom 15. September 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-09-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.235

FR: TI_GERICHTE 12.2008.235 du 15 septembre 2009

IT: TI_GERICHTE 12.2008.235 del 15 settembre 2009

Regeste

Locazione - contestazione della disdetta - protrazione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 15.09.2009 12.2008.235

Locazione - contestazione della disdetta - protrazione

Incarto n. 12.2008.235 Lugano 15 settembre 2009 /fb 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 nella causa inc. n. DI.2007.106 (in materia di contratto di locazione) della Pretura della giurisdizione di Mendrisio-Nord promossa con istanza 10 agosto 2007 da AP 1 RA 2 contro AO 1 RA 1 con cui l'istante ha chiesto, in via principale, che fosse accertata la nullità della disdetta del contratto di locazione e, in via subordinata, l'annullamento della disdetta in quanto contraria alle regole della buona fede e, in entrambi i casi, la protrazione del contratto per sei anni a far tempo dal 31 luglio 2008, domande alle quali si è opposta la convenuta e che il Pretore ha accolto parzialmente con sentenza 21 novembre 2008, accertando la validità delle disdetta e concedendo una protrazione del contratto di locazione fino al 31 luglio 2010, come pure ponendo la tassa di giustizia (fr. 200.-) e le spese a carico della convenuta in ragione di ¼ e per la rimanenza a carico dell'istante, con obbligo per quest'ultima di rifondere alla controparte l'importo di fr. 2'800.- a titolo di ripetibili; appellanti l'istante, che con atto di appello 4 dicembre 2008 chiede, in via principale, di decretare l'annullamento della disdetta in quanto contraria alle regole della buona fede e, in via subordinata, la protrazione del contratto di locazione per sei anni a far tempo dal 31 luglio 2008, con protesta di tasse, spese e ripetibili di prima sede, e la convenuta, la quale con atto di appello 5 dicembre 2008 postula, in via principale, la reiezione dell'istanza, con tasse, spese e ripetibili di prima e di seconda sede interamente a carico dell'istante, e, in via subordinata, la concessione di una protrazione unica e definitiva del contratto di locazione fino al 31 luglio 2009, con protesta di tasse, spese e ripetibili di seconda sede; entrambe le parti opponendosi con le proprie osservazioni al gravame della controparte; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. In data 12 luglio 2004, _____ Q _____, in qualità di locatore e AP 1, in qualità di conduttore, hanno stipulato un contratto di locazione avente per oggetto il _____, ubicato nel centro commerciale _____ a _____, di proprietà del locatore (doc. D). Il contratto, con inizio il 31 luglio 2004, prevedeva una durata "determinata in 2 anni, con periodo di disdetta di sei mesi, la prima volta il 31 luglio 2006, rinnovabile di anno in anno in caso di mancata disdetta". Il contratto prevedeva un canone di locazione mensile oltre a spese accessorie di fr. 3'500.- nel 2004, fr. 4'000.- nel 2005 e fr. 5'000.- dal 2006 fino alla scadenza del contratto. B. Il 31 maggio 2006 _____ Q _____ ha

venduto l'immobile a AO 1, che è subentrata in qualità di (nuovo) locatore nei contratti di locazione degli inquilini del centro commerciale ed ha incaricato T_____ SA (di cui _____ Q_____ è amministratore unico) di amministrare l'edificio (doc. 4 e doc. P). Con lettera 27 febbraio 2007, la nuova proprietaria ha comunicato "formale disdetta" dei contratti di locazione, tra i quali quello con AP 1 (doc. F). I conduttori hanno lasciato le superfici locate, fatta eccezione per AP 1, che ha contestato la disdetta non notificata con formulario ufficiale. All'udienza 7 maggio 2007 davanti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione (in seguito Ufficio di conciliazione), AO 1 ha ammesso il vizio di forma e ritirato la disdetta, con conseguente stralcio della procedura (doc. G). Nel frattempo il 12 aprile 2007 AO 1 aveva notificato a AP 1 la disdetta del contratto di locazione con formulario ufficiale, con effetto a decorrere dal 30 settembre 2007 (doc. C e doc. 1). AO 1, con lettera 18 aprile 2007 a AP 1, ha lamentato dei ritardi nella corresponsione della pigione, essendo a suo dire stato versato l'importo di fr. 3'500.- mensili, anziché quello di fr. 5'000.- stabilito nel contratto, preannunciando di disdire il contratto per mora ex art. 257d CO in caso di mancato pagamento degli arretrati entro il 21 maggio 2007. Con istanza 2 maggio 2007 all'Ufficio di conciliazione, AP 1 ha contestato la validità della disdetta 12 aprile 2007 e chiesto una prorogazione del contratto per sei anni. All'udienza 11 giugno 2007 davanti all'Ufficio di conciliazione, AO 1 ha dato atto che la disdetta non rispettava il termine di preavviso di sei mesi e ne ha protratto gli effetti al 31 luglio 2008, chiedendo per il resto il respingimento dell'istanza (doc. rich. I). Il 3 luglio 2007 il Municipio di _____ ha rilasciato la licenza edilizia per una redistribuzione interna delle superfici commerciali dello stabile M_____ (doc. 5). Con decisione 9 luglio 2007, l'Ufficio di conciliazione ha riconosciuto la validità della disdetta con effetto al 31 luglio 2008 ed ha concesso una prorogazione fino al 31 luglio 2009 (doc. B). C. Con istanza 10 agosto 2007, AP 1 ha convenuto AO 1 davanti alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio-Nord. Ha chiesto, in via principale, che fosse accertata la nullità della disdetta e, in via subordinata, l'annullamento della disdetta in quanto contraria alle regole della buona fede e, in entrambi i casi, la prorogazione del contratto di locazione per sei anni a far tempo dal 31 luglio 2008. All'udienza di discussione del 2 ottobre 2007 AO 1 ha contestato l'istanza chiedendone la reiezione. Esperita l'istruttoria, le parti hanno rinunciato a comparire alla discussione, confermandosi nei rispettivi memoriali conclusivi. D. Con sentenza 21 novembre 2008, il Pretore ha accolto parzialmente l'istanza, accertando la validità della disdetta e concedendo una prorogazione del contratto di locazione fino al 31 luglio 2010, come pure ponendo la tassa di giustizia (fr. 200.-) e le spese a carico della convenuta in ragione di ¼ e per la rimanenza a carico dell'istante, con obbligo per quest'ultima di rifondere alla controparte l'importo di fr. 2'800.- a titolo di ripetibili. E. Entrambe le parti hanno interposto appello contro la sentenza del Pretore. L'istante con appello 4 dicembre 2008 chiede, in via principale, di decretare l'annullamento della disdetta in quanto contraria alle regole della buona fede e, in via subordinata, la prorogazione del contratto di locazione per sei anni a far tempo dal 31 luglio 2008, con protesta di tasse, spese e ripetibili di prima sede. La convenuta, per contro, con appello 5 dicembre 2008, postula in riforma del giudizio impugnato, in via principale, la reiezione dell'istanza, con tasse, spese e ripetibili di prima e di seconda sede interamente a carico dell'istante, e, in via subordinata, la concessione di una prorogazione unica e definitiva del contratto di locazione fino al 31 luglio 2009, con protesta di tasse, spese e ripetibili di seconda sede. e considerato in diritto:

1. Preliminarmente si rileva che, posteriormente agli appelli e alle rispettive osservazioni, è giunta a questa Camera ulteriore documentazione trasmessa dalla

parte AO 1 (con lettere 19 febbraio 2009 e 3 marzo 2009) o recapitata per il tramite della Pretura (con invii per conoscenza 25 febbraio 2009 e 3 marzo 2009). Detta documentazione, prodotta o recapitata alla Camera dopo gli allegati di causa, è palesemente irricevibile (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 20 e segg. ad art. 321 CPC). 2. Il significato dell'atto di appello è quello dell'esposizione avanti alla Camera adita di circostanziate critiche all'accertamento dei fatti e/o all'applicazione del diritto di cui alla sentenza impugnata, così da consentire, entro i limiti delle domande formulate, la sua verifica da parte dell'autorità superiore ed eventualmente la sua riforma nel senso auspicato dal ricorrente. Sembrerebbe perciò scontato presumere che l'atto di appello abbia necessariamente a confrontarsi in forma critica con i contenuti del giudizio che si intende impugnare. È però ovvio che ciò non può avvenire laddove vengano richiamate o riprodotte le argomentazioni già espone negli atti della procedura svolta davanti al Pretore, poiché in tali scritti si cercherebbero invano critiche a un giudizio che non è ancora stato emanato, ragione per cui la giurisprudenza prevede la sanzione dell'irricevibilità per il gravame che si limita a richiamare argomentazioni espresse in precedenti allegati oppure che si esaurisce nella testuale o quasi trascrizione dell'allegato conclusionale (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 21 e 22 ad art. 309; CPC-TI App., m. 36 ad art. 309; DTF 117 Ia 10). La riproduzione di ampi stralci del memoriale conclusivo soggiace necessariamente ai medesimi principi nella misura in cui si tratta di narrazioni redatte allo scopo di convincere il Pretore della bontà delle proprie argomentazioni alla luce delle risultanze dell'istruttoria, e non invece con la diversa finalità di suffragare avanti alla Camera d'appello l'erroneità del giudizio impugnato. Ciò premesso, si constata che l'appello dell'istante – dopo i cappelli introduttivi (pag. 1-2) è costituito per più dei ■ (da pag. 3 a pag. 13 nel mezzo) dalla letterale trascrizione delle conclusioni presentate al Pretore il 10 ottobre 2008 ed è perciò, per i motivi testé esposti, manifestamente irricevibile nella misura in cui le citazioni tratte da quell'allegato non sono al servizio di circostanziate censure al giudizio pretorile. 2.1 Esaminando nel dettaglio il gravame si constata in effetti che il punto 1 pag. 3 dell'appello è identico al punto 1 pag. 2-3 delle conclusioni. Il punto 2 pag. 3 dell'appello è identico al punto 3 pag. 4 delle conclusioni. Il punto 3 pag. 3 dell'appello è identico al punto 2 pag. 3 delle conclusioni. Il punto 4 pag. 4 dell'appello è identico al punto 4 pag. 5 delle conclusioni. Il punto 5 pag. 4-5 dell'appello è identico al punto 5 pag. 5-6 delle conclusioni. Il punto 6 pag. 5 dell'appello è identico al punto 6 pagina 6-7 delle conclusioni. Il punto 7 pag. 5-7 dell'appello è identico al punto 6 pagine 7-8 delle conclusioni. Il punto 8 pag. 7 dell'appello è identico al punto 7 pag. 8 delle conclusioni. Il punto 9 pag. 7-8 dell'appello è identico al punto 9 pag. 9 delle conclusioni. Il punto 10 pag. 8 dell'appello è identico al punto 10 pag. 10 delle conclusioni. Il punto 11 pag. 8-9 dell'appello è identico al punto 11 pag. 10-11 delle conclusioni. Il punto 12 pag. 9-10 dell'appello è identico al punto 12 pag. 11-12 delle conclusioni. Il punto 13 pag. 10-12 dell'appello è identico al punto 13 pag. 12-13 delle conclusioni. Il punto 14 pag. 12-13 dell'appello è identico al punto 14 pag. 14-15 delle conclusioni. Nell'inutile operazione di copia (11 pagine delle conclusioni) e incolla (nell'appello delle identiche pagine) l'istante ha perfino dimenticato che l'impugnativa è rivolta ad una Camera d'appello e non a “codesta lodevole Pretura” (appello, pag. 7 verso il mezzo) o a “codesto onorevole Giudice”, che avrebbe appurato “gravissimi disagi” nell'ambito di altra procedura “incarto DI.2008.31” pendente presso il medesimo (appello, pag. 10 verso il basso). Ciò che è manifestamente inaccettabile e conferma la palese irricevibilità delle allegazioni. 2.2 Per quanto concerne l'appello dell'istante, non resterà pertanto che esaminare le considerazioni da pagina 13 nel mezzo a

pagina 16, nella limitata misura in cui contengono critiche al giudizio di prima sede. 3. L'istante – con l'appello 4 dicembre 2008 – rimprovera al primo giudice “di non avere correttamente valutato le considerazioni addotte relativamente all'annullabilità della disdetta 12 aprile 2007 in quanto contraria alle regole della buona fede” (appello, punto 1 pag. 13 verso il mezzo e punto 2 pag. 13-15). Censura inoltre la decisione del Pretore di concedere la prorogazione del contratto di locazione solo fino al 31 luglio 2010 (appello, punto 1 pag. 13 verso il basso e punto 3 pag. 15-16), invece dei sei anni – da lei richiesti – a far tempo dal 31 luglio 2008. La convenuta, dal canto suo – con l'appello 5 dicembre 2008 – si aggrava contro la decisione del primo giudice di concedere una prorogazione fino al 31 luglio 2010; ritiene che non esisterebbero i presupposti per procedere in tal senso e che la prorogazione non dovrebbe, in ogni caso, eccedere il termine di un anno (fino al 31 luglio 2009) e dovrebbe essere unica e definitiva (appello, punto 10-12, pag. 6-12).

4. L'art. 271a cpv. 1 lett. b CO stabilisce che può essere annullata la disdetta del contratto di locazione che il locatore notifica allo scopo di imporre una modificazione unilaterale del contratto sfavorevole al conduttore o un adeguamento della pigione. 4.1 Scopo della norma è quello di evitare che il conduttore sia posto nella situazione ultimativa di cedere alla richiesta di modifiche sfavorevoli delle condizioni contrattuali per non dover abbandonare i vani locati, ossia di impedire che il conduttore debba optare tra restare nei locali a condizioni meno vantaggiose o andarsene (SVIT-Kommentar , 3^a ed., Zurigo 2008, n. 15-17 ad art. 271a CO; Lachat , *Le nouveau bail à loyer*, Losanna 2008, n. 5.3.1; Tercier , *Les contrats spéciaux*, 3^a ed, Zurigo 2003 n. 2463). Spetta al conduttore che chiede l'annullamento della disdetta l'onere di provare che i requisiti per l'applicazione di questa norma sono adempiuti. Egli è tenuto a dimostrare l'esistenza di una volontà di modifica unilaterale del contratto (Higi, in *Zürcher Kommentar*, n. 74-81 e 90 ad art. 271a CO), a dimostrare che questa rappresenta un peggioramento della sua situazione economica (Higi , op. cit. n. 82-85 e 90 ad art. 271a CO) e che tra la disdetta del contratto e la volontà del locatore d'imporre la propria pretesa vi è un nesso diretto (SVIT-Kommentar , op. cit., n. 22 ad art. 271a CO; Lachat , op. cit., n. 5.3.3 pag. 743; Tercier , op. cit., n. 2464).

4.2 Il Pretore, dopo aver ricordato i principi sopra menzionati, ha escluso l'abusività della disdetta. Il primo giudice, dipartendosi dalla lettera scritta il 18 aprile 2007 dal patrocinatore della convenuta a AP 1 (doc. H), ha osservato che nella stessa AO 1 ha ribadito la disdetta del contratto di locazione ed ha rilevato che la pigione sarebbe stata versata in ritardo, in quanto il contratto di locazione prevedeva dal 2006 un canone di locazione di fr. 5'000.–, mentre sarebbe stato versato un importo minore e che la locatrice ha chiesto il pagamento dell'importo arretrato scoperto. Il Pretore ha quindi fatto riferimento alla testimonianza di _____ Q_____ (act. VI, pag. 26 e segg.), che ha attestato che l'istante gli aveva chiesto di procrastinare gli aumenti della pigione contrattualmente previsti, a causa delle difficoltà iniziali del ristorante e che lui gli aveva concesso verbalmente una prorogazione dell'aumento, senza fissare alcun termine per l'inizio del pagamento della pigione aumentata, come pure che, al momento dell'acquisto, i contratti di locazione sono stati consegnati alla nuova proprietaria _____, ma quest'ultima non è stata inavvertitamente messa al corrente della dilazione orale dell'aumento del canone di locazione dovuto da AP 1. In simili circostanze il Pretore ha ritenuto che la richiesta di pagamento di fr. 5'000.– mensili dal 2006 nell'ottica della convenuta non era una richiesta di aumento del canone di locazione, quanto piuttosto una richiesta volta al rispetto del contratto scritto (di locazione), che riteneva in vigore su ogni punto.

4.3 L'istante nel proprio appello non si confronta minimamente con le predette considerazioni del Pretore,

fondate sulla deposizione di _____ Q _____. Secondo il ricorrente “a mente del primo giudice, il nuovo locatore non era stato messo al corrente della dilazione orale relativa all'aumento del canone di locazione concessa dal precedente locatario per semplice inavvertenza”. Il giudice non spiegherebbe “su quali basi tale inavvertenza avrebbe dunque portato a non pretendere la pigione scritta sul contratto scritto” (appello, pag. 14 nel mezzo). Invero il primo giudice ha fondato le sue considerazioni su quanto depresso dal teste _____ Q _____ e l'appellante non spiega per quale motivo le dichiarazioni del teste non dovrebbero essere ritenute credibili. D'altro canto l'istante non ha portato alcuna prova concreta del fatto che la convenuta fosse “a conoscenza del corretto ammontare del canone di locazione pagato dalla AP 1 al precedente locatore” (appello, pag. 14 verso l'alto). Essa si è limitata ad addurre proprie supposizioni e “inclinazioni a credere” (appello, pag. 14 nel mezzo), decisamente non sufficienti a suffragare la sua tesi. In definitiva l'istante non ha dimostrato l'esistenza di una volontà di modifica unilaterale del contratto da parte di AO 1. L'appello dell'istante, su questo punto, cade pertanto nel vuoto.

5. Ritenuta la validità della disdetta a far tempo dal 31 luglio 2008 – termine, quest'ultimo, non più oggetto di contestazione – si pone ora il quesito della protrazione del contratto di locazione, chiesta dall'istante e osteggiata dalla convenuta.

5.1 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 (SVIT-Kommentar , n. 11 segg. ad art. 272 CO; Higi, op. cit., n. 86 ad art. 272 CO; Tercier , op. cit., n. 2483; Giger , Die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272-272d OR), Zurigo 1995, pag. 80 e segg.; SJ 1979 p. 585 no. 125; DTF 105 II 197; ICCTF 21 marzo 2000 4C.455/1999). 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 (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 32 ad art. 307).

5.2 Ponderando gli interessi delle parti, il Pretore ha ritenuto che la disdetta dopo quattro anni di locazione non ha conseguenze così particolarmente gravose sul conduttore, legate ad investimenti. Il primo giudice ha in effetti accertato che – diversamente da quanto sostenuto dall'istante – gli investimenti di AP 1 nell'ente locato appaiono tutto sommato limitati. Secondo il Pretore non è stato inoltre possibile stabilire se il prestito per fr. 105'000.–, che l'istante sostiene di aver chiesto, fosse legato all'attività del ristorante _____ o ad altra attività di cui pure si occupa la società. Esaminando la situazione personale e finanziaria delle parti, il primo giudice ha rilevato che è incontestato che la situazione di AO 1 è migliore rispetto a quella di AP 1. Nel caso concreto egli ha poi ritenuto che la clientela di AP 1 è attirata dai centri commerciali del quartiere _____

di _____ e che il fatto di dover lasciare l'ente locato può causare al conduttore dei disagi dal profilo finanziario. Il Pretore, pur ammettendo l'esistenza di un bisogno concreto – derivante da interessi commerciali – da parte della convenuta a disporre dell'ente locato, ha ritenuto l'assenza di elementi idonei a suffragare l'attualità e la serietà del bisogno. Dopo aver ricordato che, nell'ambito di una prima protrazione, il giudice non pone esigenze troppo rigorose in merito a quanto intrapreso dal conduttore per ridurre gli effetti gravosi che gli deriverebbero dalla fine della locazione, il primo giudice ha ritenuto che – dalle emergenze istruttorie – non risulta che AP 1 abbia profuso sforzi per tentare di trovare una soluzione di alloggio adeguata alle proprie necessità. Egli ha pure evidenziato che AP 1 ha rifiutato l'offerta di locare un ristorante, sia pure a _____, simile al ristorante _____, con un canone di locazione inferiore e con l'esonero dal versamento del corrispettivo per i primi dieci mesi di locazione. Per finire il Pretore ha ritenuto che dall'istruttoria è emersa la necessità concreta della convenuta di poter disporre dell'ente locato per portare a termine l'intervento di ristrutturazione. AP 1, dal canto suo, ha mostrato l'intenzione di non voler lasciare l'ente locato ed in proposito neppure ha intrapreso ricerche per trovare soluzioni d'alloggio, seppure i suoi investimenti siano risultati piuttosto contenuti. D'altronde – ha aggiunto il primo giudice – il trasloco causerebbe verosimilmente a AP 1 una perdita di clientela. Sulla scorta di dette considerazioni il Pretore ha ritenuto giustificato concedere a AP 1 una protrazione del contratto di locazione della durata di due anni, ovvero fino al 31 luglio 2010. 5.3 La convenuta – con l'appello 5 dicembre 2008 – chiede in via principale che la sentenza di prime cure sia riformata nel senso che a AP 1 non venga concessa alcuna protrazione. Essa sostiene che il Pretore non avrebbe considerato quale motivo di esclusione della protrazione il fatto che il locatore ha offerto al conduttore altri locali equivalenti e quest'ultima li ha rifiutati, senza neppure spiegare il motivo del rifiuto. Certo, secondo l'art. 272a cpv. 2 CO, di regola, la protrazione è esclusa se il locatore offre al conduttore altri locali d'abitazione o commerciali equivalenti. La nozione di locali equivalenti va tuttavia interpretata restrittivamente, trattandosi di un caso che comporta, in linea di principio l'esclusione della protrazione (Lachat , op. cit., n. 2.1 pag. 770; ICCTF 20 novembre 2001 4C.174/2001, consid. 2). Il primo giudice ha ritenuto il ristorante di _____, offerto dalla convenuta all'istante, simile al ristorante _____. Se è pur vero che il ristorante offerto presentava un canone di locazione praticamente identico (appello convenuta, pag. 6 verso l'alto) e vi era la proposta del proprietario di rinunciare a 10 mesi d'affitto (doc. 8 e 9; act. VI pag. 26), non può essere ritenuta l'equivalenza tra i due locali commerciali. E' un dato acquisito che il ristorante _____ gode – per esplicita ammissione della convenuta (appello convenuta, pag. 6 verso il basso) – di condizioni molto favorevoli, considerato il forte afflusso di clientela nel comprensorio di _____ a _____. Ben poco è dato invece sapere – l'onere della prova incombando alla convenuta – sulle effettive condizioni di afflusso di clientela per l'ente offerto. Il fatto, attestato dal teste _____ Q _____ (act. VI, pag. 28 nel mezzo), che il ristorante di _____ sia circondato da uffici con grosso contingente impiegatizio, non è sufficiente a trarre conclusioni di equivalenza, in particolare – ma non solo – durante i fine settimana. Ciò a maggior ragione se si considera che il medesimo teste riferisce che il ristorante in questione non ha avuto continuità d'apertura [cfr. due chiusure, decise dall'autorità competente per la mancata presenza sul posto e i bisticci dei precedenti gerenti (act. VI, pag. 28 verso il basso)] e che, in data 2 ottobre 2007 risultava ancora senza locatario (act. III, pag. 13 verso il mezzo). Il giudizio di non equivalenza è poi rafforzato dal fatto che l'ente offerto è situato a _____, ad una ventina di chilometri da _____

– luogo di residenza del direttore-gerente e della sua famiglia – con conseguente aggravio per i dipendenti dell'istante nel raggiungere il nuovo posto di lavoro e perdita anche della clientela locale. La circostanza poi – ricordata dalla convenuta con riferimento alla dottrina (Lachat , op. cit., pag. 769 nota 28) – che il conduttore non abbia né visitato i locali offerti né preso posizione sull'offerta, recapitatagli il 18 settembre 2007 dal patrocinatore della convenuta, non osta, nel caso in esame, alla concessione della protrazione. Detto comportamento trova infatti un'attenuante importante nel fatto che nell'azione giudiziaria avviata in Pretura il 10 agosto 2007 l'istante postulava a titolo principale la nullità della disdetta. Certo, l'azione in questione si è per finire rivelata infondata. Il comportamento della convenuta – che ha recapitato una disdetta nulla, in quanto non notificata con formulario ufficiale, poi seguita da una nuova disdetta non rispettosa dei termini contrattuali – ha tuttavia contribuito ad inasprire i rapporti tra le parti. In simili circostanze, il comportamento di AP 1 – diversamente da quanto preteso dalla convenuta con riferimento all'art. 272 cpv. 2 lett. c CO (appello convenuta, pag. 9 verso il mezzo) – non può dunque essere ritenuto contrario alla buona fede. L'appello, su questo punto, si rivela pertanto infondato. 5.4 La convenuta sostiene poi che la decisione del Pretore di concedere una protrazione sarebbe manifestamente ingiusta, avendo il primo giudice tenuto conto – nella ponderazione dei contrapposti interessi – di un'unica circostanza in favore di AP 1, “l'ipotetica perdita di clientela”, mentre per quanto riguarda AO 1 “è stato tenuto conto della concreta necessità di poter disporre dell'ente locato per poter portare a termine la ristrutturazione dell'intero immobile” (appello convenuta, pag. 7 in basso e pag. 8 in alto). Invero, l'appellante non si confronta minimamente con la considerazione del primo giudice secondo cui l'attualità e la serietà del bisogno di AO 1 di ristrutturare non sono comprovati. Dagli atti traspare anzi che AO 1 neppure voleva acquistare l'immobile _____ 1, nel quale sono situati i locali affittati a AP 1. Il testimone _____ S_____ riferisce infatti che “noi della AO 1 volevamo comperare il _____; tuttavia il proprietario voleva vendere insieme sia il _____ sia il _____: di conseguenza siamo stati costretti ad acquistare i due Centri. Noi non volevamo mai gestire un centro commerciale. Quando abbiamo comperato i Centri non sapevamo che farcene del _____” (act. XIX, pag. 59 in alto; osservazioni 30 dicembre 2008 di AO 1 all'appello del conduttore, pag. 3 verso il basso). Certo, la convenuta ha poi deciso di ristrutturare l'immobile _____, ottenendo anche la relativa autorizzazione amministrativa (doc. 5). Ciò non è tuttavia sufficiente a comprovare l'attualità e l'urgenza del bisogno di AO 1, che mai ha sostenuto (cfr. act. III, pag. 5 verso l'alto) di dover occupare lei stessa, per le proprie attività, gli spazi dei quali è prevista la ristrutturazione (Lachat , op. cit., n. 3.9 pag. 778). AO 1 si è del resto sostanzialmente limitata in prima sede a lamentare un generico “scombussolamento di carte” determinato dalla protrazione (act. III, pag. 5 verso l'alto). La ricorrente omette poi di accennare al fatto che il Pretore nella ponderazione degli interessi ha ritenuto anche altri elementi importanti, segnatamente la situazione finanziaria delle parti, incontestatamente ampiamente migliore per AO 1 rispetto a quella di AP 1. L'appello della convenuta, nella misura in cui sostiene l'errore manifesto del giudice di prime cure nel ponderare i contrapposti interessi, per altro omettendo o travisando gli elementi che il medesimo ha considerato, si rivela, ancora una volta, infondato. 5.5 La convenuta si aggrava inoltre per il fatto che, concedendo la protrazione, il Pretore non avrebbe considerato che AO 1 ha notificato la disdetta con largo anticipo e che AP 1, nel frattempo, non ha intrapreso il benché minimo sforzo per trovare altre soluzioni di alloggio (appello convenuta, pag. 8 verso il basso). Secondo l'appellante, il primo giudice non avrebbe dunque dovuto

concedere la prorogazione. A torto. Va ribadito che le modalità con le quali la convenuta ha notificato la disdetta non possono certo dirsi scevre da errori ed hanno, tra l'altro, indotto l'istante a pretendere a titolo principale l'invalidazione della disdetta. La convenuta tralascia di dire che la disdetta notificata il 12 aprile 2007 – alla quale essa fa riferimento per giustificare il largo anticipo (appello convenuta, pag. 8 verso il basso) – prevedeva invero il termine assai corto del 30 settembre 2007 [quindi poco più di cinque mesi di anticipo (cfr. doc. C)], rivelatosi inferiore al termine di preavviso pattuito contrattualmente (cfr. doc. D, clausola n. 3). Solo durante l'udienza davanti all'Ufficio di conciliazione dell'11 giugno 2007, la convenuta ha dato atto che la disdetta non rispettava il termine di preavviso di sei mesi e ne ha protratto gli effetti al 31 luglio 2008 (doc rich. I, verbale 11.6.2007). In simili circostanze la convenuta non può certo pretendere il non riconoscimento della prima prorogazione, a motivo di un largo anticipo nella comunicazione della disdetta, che in realtà non sussiste. Certo, non risulta dagli atti che l'istante abbia intrapreso ricerche per trovare soluzioni d'alloggio alternative. Tuttavia, in merito alle ricerche effettuate dal conduttore, in occasione della prima prorogazione il giudice deve mostrarsi meno rigoroso rispetto nelle esigenze rispetto alla fase di seconda prorogazione, ciò a maggior ragione se – come nella fattispecie ora in esame – il conduttore ha postulato a titolo principale la nullità della disdetta (Lachat, op. cit., pag. 782, n. 3.12 e note 117-118). Per quanto concerne il preteso comportamento lesivo della buona fede da parte dell'istante, si rinvia a quanto già detto sopra (consid. 5.3). Il gravame della convenuta va pertanto nuovamente respinto. 5.6 Secondo la convenuta (appello convenuta, pag. 10 in alto), “la presenza di AP 1 all'interno dell'immobile” avrebbe creato e creerebbe “a AO 1 non poche difficoltà”. Tra _____ e altri inquilini sarebbero sorti gravi problemi, che sarebbero sfociati anche in un procedimento penale. Si porrebbero anche “problemi legati alla ventilazione e al ricambio dell'aria nonché alla circolazione delle persone all'interno del centro commerciale”, per l'inserimento di “una strozzatura nell'anello di circolazione dei clienti del centro commerciale”. Trattasi di argomentazioni addotte per la prima volta in sede di conclusioni e riproposte nuovamente irritualmente in appello (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 24-26 ad art. 78 CPC, m. 5 e 20 ad art. 321 CPC) e che non trovano riscontro nella documentazione richiamata e acquisita davanti al primo giudice. Le argomentazioni ricorsuali cadono dunque nel vuoto. La convenuta appellante ritiene pure che il primo giudice non avrebbe tenuto conto debitamente, nella ponderazione dei contrapposti interessi, del fatto che la locazione si sarebbe, a suo dire, protratta nel tempo per la breve durata di due anni e nove mesi. La ricorrente travisa i fatti. Dagli atti risulta in effetti, come ritenuto rettamente dal Pretore, che la locazione è durata quattro anni [dal 31 luglio 2004 (data di inizio del contratto) al 31 luglio 2008 (data del termine di disdetta)]. E' tenendo conto di detta durata che il primo giudice ha commisurato la prorogazione. La doglianza, fondata su un presupposto sbagliato, non merita ulteriore disamina. 5.7 Entrambi gli appellanti si aggravano infine contro la decisione del Pretore di accordare una prorogazione del contratto di locazione per la durata di due anni (fino al 31 luglio 2010). 5.7.1 L'istante appellante chiede che gli sia concessa una prorogazione per un periodo superiore a quello stabilito dal primo giudice (appello istante, pag. 15 verso il mezzo), che essa quantifica (solo) nelle conclusioni in sei anni (appello istante, pag. 2 verso il basso). AP 1 ritiene che il giudice di prima sede non avrebbe valutato correttamente gli investimenti da lei operati per avviare l'attività del ristorante. Essa non si confronta tuttavia con le argomentazioni che hanno indotto il Pretore a ritenere l'impossibilità di stabilire se il prestito di fr. 105'000.– a favore di AP 1 indicato nel bilancio della società sia legato all'attività del ristorante o altro. Dagli

atti non risulta – né tantomeno l'istante da indicazioni al riguardo – che le perdite di bilancio siano da ricondurre agli investimenti eseguiti nell'ente locato. Tantomeno vi è traccia delle “ingenti spese per la promozione del ristorante (pubblicità, cartellonistica, ecc..)” che l'istante adduce di aver sostenuto. L'argomento relativo ai “prezzi particolarmente vantaggiosi operati ad inizio esercizio pubblico al fine di crearsi una buona base di clientela” – ancorchè irrilevante ai fini del giudizio – sollevato solo in sede d'appello si rivela finanche irricevibile (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC). Il ricorso si avvera pertanto nuovamente infondato, non indicando del resto l'appellante altri motivi per i quali il primo giudice avrebbe dovuto concedere una protrazione di più lunga durata. 5.7.2 La convenuta appellante postula invece che la protrazione sia comunque ridotta alla durata di un anno (fino al 31 luglio 2009) e sia unica e definitiva. Si duole infatti anche del fatto che la decisione del primo giudice sia ambigua, non indicando se viene concessa una prima o un'unica protrazione. Ritiene che AO 1 abbia un interesse (serio, concreto e attuale) a poter portare a termine i lavori di ristrutturazione dell'immobile e che questo interesse sarebbe preponderante rispetto agli interessi di AP 1, che si ridurrebbero “alla sola e ipotetica perdita di clientela” (appello convenuta, pag. 11 in basso). Già si è detto sopra (consid. 5.4), che non risulta comprovata l'attualità e l'urgenza del bisogno di AO 1. Essa non ha infatti necessità alcuna di occupare lei stessa, per le proprie attività, gli spazi dei quali è prevista la ristrutturazione. Dagli atti risulta anzi che l'acquisto dell'immobile da parte della convenuta è avvenuto senza che essa avesse la volontà di procedere in tal senso. Poco tempo dopo l'acquisto ha comunque notificato le disdette ai conduttori, per procedere ad una ristrutturazione non finalizzata ad uso proprio. Per contro esiste l'esigenza concreta di AP 1 – stabilita la validità della disdetta – di disporre del tempo sufficiente per trovare una sistemazione alternativa, limitando le conseguenze gravose dal profilo finanziario, dovute al fatto di dover lasciare un ente locato situato in posizione propizia, con una clientela propria e soprattutto attirata dai centri commerciali del quartiere di _____ a _____.

Non va poi trascurato il fatto che tra locatore e conduttore esiste una marcata disparità di disponibilità finanziarie, nettamente a favore della prima. La protrazione di due anni stabilita dal primo giudice appare pertanto equa. Certo, il Pretore ha omesso di precisare se trattasi di una prima protrazione o di una protrazione unica e definitiva. Non c'è tuttavia motivo per optare per la seconda soluzione, chiesta da AO 1. Dalla decisione di prima sede non emergono infatti elementi per ritenere che il Pretore intendesse accordare una protrazione unica e definitiva (Lachat , op. cit., n. 4.8 pag. 785). Il fatto che il Pretore non abbia mostrato rigore in merito alle mancate ricerche di una soluzione alternativa da parte del locatore e la durata della protrazione, confermano semmai trattarsi di una prima protrazione. L'appello della convenuta, su questo punto, va pertanto respinto. 6. L'imprecisa formulazione del termine della protrazione impone a questa Camera di riformare d'ufficio il dispositivo n. 2.1 della sentenza di prime cure, nel senso che la protrazione concessa fino al 31 luglio 2010 è una prima protrazione. Si ricorda a AP 1 che, se intende domandare una seconda protrazione, a norma dell'art. 273 cpv. 3 CO, deve presentare la richiesta all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, al più tardi 60 giorni prima della scadenza della protrazione iniziale. 7. Entrambi gli appelli devono pertanto essere respinti e la sentenza di prima sede riformata d'ufficio come indicato sopra (consid. 6). Tasse, spese e ripetibili – calcolate su un valore litigioso di fr. 240'000.– (fr. 5'000.– x 12 mesi x 4 anni), per l'appello del conduttore, e fr. 120'000.– (fr. 5'000.– x 12 mesi x 2 anni), per l'appello del locatore – seguono la soccombenza. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 4 dicembre 2008 di AP 1 (conduttore) e l'appello 5

dicembre 2008 di AO 1 (locatore) sono respinti. Il dispositivo n. 1.2 della sentenza 21 novembre 2008 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio-Nord, è, d'ufficio, così riformato: 1.2 . E' concessa una prima prorogazione del contratto di locazione fino al 31 luglio 2010. II. Le spese della procedura dell'appello del conduttore consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 950.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 1'000.- da anticiparsi dall'appellante AP 1, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata AO 1 fr. 1'800.- per ripetibili. III. Le spese della procedura dell'appello del locatore consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 650.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 700.- da anticiparsi dall'appellante AO 1, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata AP 1 fr. 1'100.- per ripetibili. IV. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario 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), se il valore litigioso ammonta ad almeno fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e ad almeno fr. 30'000.- negli altri casi; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 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.