

TI_GERICHTE 12.2008.57 vom 20. Februar 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-02-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.57

FR: TI_GERICHTE 12.2008.57 du 20 février 2009

IT: TI_GERICHTE 12.2008.57 del 20 febbraio 2009

Regeste

Locazione di locale in centro commerciale, validità della contestazione della disdetta nel caso di succursale svizzera di società estera, indicazione della parte e rappresentanza, protrazione della locazione

Erwägungen

E. 1

Con ordinanza 10 giugno 2008 la Presidente di questa Camera ha impartito alle parti un termine fino al 30 giugno 2008 per inviare le proprie osservazioni sul possibile annullamento della sentenza alla luce della sentenza emanata dal Tribunale federale il 13 maggio 2008 (4A_512/2007, ora pubblicata in DTF 134 I 184), con l' avvertenza che il silenzio sarebbe stato interpretato come rinuncia a prevalersi del vizio di forma. L'appellante non ha risposto, mentre l'istante ha rinunciato a prevalersi del vizio segnalato. Nulla osta quindi alla trattazione del presente gravame.

E. 2

Nella fattispecie il Segretario assessore ha innanzitutto ritenuto che la legittimazione dell'istante era data. Per quel che concerne la disdetta del 15 settembre 2006, il primo giudice ha rilevato che la sua contestazione era proponibile, trattandosi di un contratto di locazione stipulato per cinque anni con facoltà di rinnovo tacito per altri cinque anni in assenza di disdetta, ovvero di un contratto di durata indeterminata. Ha poi ricordato l'evoluzione dei rapporti contrattuali tra le parti e sulla base delle deposizioni testimoniali agli atti è giunto alla conclusione che la disdetta era abusiva siccome data in ritorsione alla disdetta del contratto di locazione notificata dalla conduttrice per gli spazi da lei locati nell'altro Centro commerciale di proprietà del convenuto e alle richieste di riduzione del canone di locazione da lei avanzate per i locali oggetto del contratto qui in esame.

E. 3

Il locatore nel suo atto d'appello 3 marzo 2008 ribadisce dapprima l'eccezione di carente legittimazione attiva dell'istante, che in quanto succursale di una società estera non ha personalità giuridica. Contesta poi che la disdetta da lui notificata sia abusiva, rimproverando al primo giudice di aver tratto tale conclusione senza disporre di elementi oggettivi.

E. 4

La vertenza presenta carattere internazionale, dal momento che AO 1 è una società italiana, la sua succursale di _____ e il locatore sono svizzeri e l'immobile locato si trova in Svizzera. Il foro del luogo di situazione dell'immobile determina la competenza del giudice (art. 16 CL), qui non contestata. Il diritto applicabile al contratto di locazione è quello del

luogo di situazione dell'immobile e quindi, nella fattispecie, il diritto svizzero (art. 119 LDIP). L'art. 155 lett. i LDIP prevede che il diritto applicabile alla società determina la rappresentanza delle persone che agiscono per la società in virtù della sua organizzazione, salvo per quanto concerne la succursale in Svizzera, retta dal diritto svizzero e il cui potere di rappresentanza è regolato dal diritto svizzero (art. 160 LDIP). La succursale di una persona giuridica non ha personalità giuridica propria e difetta quindi della capacità processuale (Rep. 1984 pag. 368; Cocchi/Trezzini, CPC-TI massimato e commentato, Lugano 2000, m. 13 ad art. 38). Ciò non giova tuttavia all'appellante nel caso concreto. In effetti, come già confermato dalla costante giurisprudenza di questa Camera in materia, la procedura avviata in nome della succursale non deve essere respinta in ordine, se in questa circostanza si ravvisa un errore manifesto nell'indicazione della parte, che può essere sanato quando l'altra parte non ha motivo di dubitare dell'identità della persona in causa e non è lesa nei propri interessi. Nella fattispecie il locatore non poteva avere alcun dubbio al riguardo, essendogli nota l'identità della controparte, come risulta dai contratti sottoscritti e dalla nutrita corrispondenza agli atti (cfr. l'incarto richiamato dall'Ufficio di conciliazione, I). Prevalersi dell'eccezione costituisce nelle circostanze del caso concreto un abuso di diritto del locatore. A maggior ragione se si considera che la procedura davanti all'Ufficio di conciliazione è stata avviata a ben guardare dalla casa madre, sia pur con l'aggiunta "Succursale di _____" e che la causa presso la Pretura è stata promossa – correttamente – dalla casa madre estera, per sé e per la succursale svizzera. Il locatore sostiene che la contestazione della disdetta, promossa dalla succursale, sarebbe nulla, ma la critica non gli giova, perché è palese che la succursale svizzera ha agito in rappresentanza della casa madre estera, ciò che poteva fare (DTF 130 III 58 consid. 1), come per altro essa ha sempre fatto nei rapporti con l'appellante (cfr. contratti di locazione doc. A, B). Del resto comparso in giudizio davanti all'Ufficio di conciliazione prima e alla Pretura poi, la società principale ha in ogni modo ratificato per atti concludenti gli atti giuridici compiuti dalla propria succursale, tra i quali la conclusione del contratto di locazione e la contestazione della disdetta.

E. 5

Nel suo appello il locatore rimprovera al primo giudice di aver ammesso a torto l'abusività della disdetta, in contrasto con le risultanze dell'istruttoria, dalle quali è emersa l'assenza di connessione tra la disdetta data dalla conduttrice a _____ e quella data dal locatore qui in esame. Egli rileva che l'istante ha fallito l'onere che le incombeva di provare l'abusività della disdetta e che il primo giudice si è fondato a torto sulle deposizioni di persone che non potevano essere considerate, da un lato perché il direttore della succursale svizzera, titolare di un diritto di firma individuale, era parificabile a un amministratore unico, e dall'altro perché il legale dell'istante non può essere considerato testimone attendibile.

E. 6

Nella procedura speciale per le controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali, come nella fattispecie, il diritto federale prevede esplicitamente che le autorità di conciliazione e il giudice accertano d'ufficio i fatti e apprezzano liberamente le prove (art. 274d cpv. 3 CO). Le limitazioni e le esclusioni di determinati tipi di prova previste dal diritto di procedura cantonale non hanno quindi validità in questo tipo di procedura (Cocchi/Trezzini, op. cit., m. 1 ad art. 407). Le critiche dell'appellante all'audizione del direttore con firma individuale della succursale dell'istante e del legale della medesima

sono quindi infondate. Del resto, la figlia dell'appellante medesimo è stata sentita come testimone, a dimostrazione del fatto che in materia di locazione le norme cantonali sull'esclusione di determinati mezzi di prova non valgono.

E. 7

L'art. 271 cpv. 1 CO, quale norma di carattere generale, prescrive che una disdetta può essere contestata se contraria alle regole della buona fede. In particolare è abusiva la disdetta che si fonda su motivi pretestuosi, non esistenti, che non hanno fondamento o ancora che costituisce una misura sproporzionata per raffronto agli interessi delle parti in causa (mp 1992 p. 129 con rif.; II CCA 11 marzo 1996 inc. n. 12.95.330, 7 agosto 1997 inc. n. 12.97.140, 16 maggio 2000 inc. n. 12.1999.227). Se invece si basa su più motivi, di cui una parte abusivi e una parte legittimi, la disdetta deve essere annullata solo se i motivi legittimi sono di gran lunga meno rilevanti rispetto a quelli abusivi (II CCA 17 giugno 1994 inc. n. 53/94,

E. 11

Secondo l'art. 272 cpv. 1 CO il conduttore può esigere la protrazione della locazione se la fine della medesima produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore. L'autorità competente pondera in tal caso gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto dello stesso, della durata della locazione, della situazione personale, familiare ed economica delle parti come pure del loro comportamento, dell'eventuale fabbisogno proprio del locatore nonché della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali (art. 272 cpv. 2 lett. a-e CO). La ponderazione degli interessi serve non solo a determinare il principio di un'eventuale proroga del contratto di locazione, ma anche la sua durata. Lo scopo della legislazione sulla protrazione del contratto di locazione risiede in sostanza nel concedere al locatario un termine più ampio e sufficiente per cercare una sistemazione conveniente, senza tuttavia poterne esigere tutti i vantaggi (II CCA

E. 15

maggio 2006 inc. n. 12.2005.79; 14 settembre 2005 inc. n. 12.2005.52; SVIT , Schweizerisches Mietrecht, 2 a ed., n. 11 segg. ad art. 272 CO; Higi , Zürcher Kommentar, n. 86 ad art. 272 CO; Giger , Die Erstreckung des Mieteverhältnissen (art. 272 – 272d OR), Zurigo 1995, p. 80 segg.; Tercier , Les contrats spéciaux, 3 a ed., Zurigo 2003, n. 2483; I CCTF 26 giugno 2006 4C.28/2006 consid. 3.1; 21 marzo 2000 4C.455/1999; 22 dicembre 2004 4C. 343/2004 consid. 4.1). I criteri fissati dall'art. 272 cpv. 2 lett. a – e CO non hanno natura esaustiva, poiché la norma è introdotta dall'avverbio “segnatamente”. Il giudice può quindi tenere conto di altri interessi preminenti (Tercier , op. cit. n. 2511). 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). A norma dell'art. 272b cpv. 1 CO la locazione di locali commerciali può essere protratta per sei anni e in tali limiti possono essere accordate una o due protrazioni. 12. Nella fattispecie la conduttrice ha motivato la propria richiesta di protrazione per la durata di cinque anni, vale a dire fino al 2012, con la durata quinquennale della locazione pattuita, con l'assunzione di un goodwill da parte della precedente conduttrice, la presenza di un'attività complessa e assortita nell'ente locato e la circostanza che la proroga non pregiudica il locatore. L'appellante si oppone a qualsiasi

proroga, salvo in via subordinata quella unica e definitiva di due anni concessa dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, scadente al 31 marzo 2009. Sul tema della protrazione del contratto e sui rispettivi interessi delle parti contraenti il fascicolo processuale è singolarmente parco di elementi concreti. Si hanno solo indicazioni sulla durata del contratto, pattuito originariamente per cinque anni (doc. A), mentre tutto si ignora del goodwill versato dalla conduttrice al suo predecessore, menzionato nella propria deposizione testimoniale dal suo direttore, senza tuttavia fornire la benché minima indicazione sulla consistenza del medesimo. La presenza di "un'attività complessa e assortita nell'ente locato", quale dimostrata secondo l'istante dalle fotografie scattate durante il sopralluogo (verbale 20 settembre 2007, fotografie da 4 a 10), si esaurisce in una serie di fotografie attestanti la presenza nei locali, per altro arredati con mobili totalmente amovibili e unicamente appoggiati al suolo, di merce di vario genere (padelle, suppellettili di cucina varie, pentole a pressione e oggettistica varia) reperibile in qualsiasi negozio che offre materiale da cucina e di arti della tavola e che non richiede un arredamento specializzato. Non si vede quindi per quale motivo l'assortimento giustificherebbe una protrazione della locazione, potendo trovare spazio in qualsiasi altro locale commerciale senza particolari accorgimenti. Non risulta nemmeno dagli atti che la conduttrice abbia compiuto il benché minimo tentativo di trovare un'altra sistemazione, per esempio in uno dei numerosi centri commerciali sorti a M_____ in zona san M_____, proprio vicino al Centro F_____. La situazione sul mercato immobiliare di M_____ non può dirsi notoria e non risulta, né tantomeno l'istante lo ha addotto o reso verosimile, che vi siano difficoltà nel reperire locali commerciali destinati alla vendita. In simili circostanze, ritenuto anche che il locatore non ha motivato nel suo appello l'opposizione a qualsiasi proroga, né ha addotto un interesse alla riconsegna immediata dei locali, la ponderazione dei rispettivi interessi delle parti permette di concedere alla conduttrice una proroga unica e definitiva del contratto di locazione per la durata di due anni, vale a dire fino al 31 marzo 2009. 13. L'istante ha chiesto nel proprio allegato introduttivo di causa che il canone di locazione sia fissato in un minimo di fr. 60'000.- annui oltre alla cifra d'affari del 10%. Tali condizioni, non previste dal contratto vigente (doc. A), il quale è fondato solo sul 10% della cifra d'affari annua netta esclusa IVA, non risultano essere state concordate tra le parti, contrariamente a quanto addotto dall'istante. I doc. F e H, infatti non consentono di ravvisare il benché minimo accordo sul canone di locazione a M_____, come per altro rilevato con pertinenza dal primo giudice, già per il fatto che il doc. F si riferisce solo al centro di V_____, mentre il doc. H menziona il centro di M_____. Del resto le discussioni sulle quali ha avuto luogo l'istruttoria sono avvenute con la figlia del convenuto, sprovvista di qualsiasi potere decisionale. A ogni modo, l'appellante ha aderito in questa sede alla proposta dell'istante, come appare dalla formulazione delle sue domande di appello. Vi è quindi stato in questa sede il perfezionamento di una modifica contrattuale, con acquiescenza del convenuto alle richieste formulate in prima sede dall'istante. 14. In definitiva, dunque, in parziale accoglimento dell'appello la disdetta va dichiarata valida, con concessione alla conduttrice di una proroga unica e definitiva del contratto di locazione fino al 31 marzo 2009. L'appellante vince sulla questione della validità della disdetta, mentre l'istante ottiene parziale vittoria sulla protrazione del contratto di locazione, che ottiene per due anni invece che per i cinque da lei richiesti. I costi della procedura vanno quindi ripartiti in funzione della reciproca soccombenza, che può essere valutata in metà ciascuno, tenuto conto della questione di principio relativa alla validità della disdetta. Per costante giurisprudenza, nelle procedure in materia di contestazione della disdetta il valore

corrisponde a tre anni di canone di locazione. Nella fattispecie le parti non hanno fornito alcuna indicazione sull'importo del canone di locazione, pari al 10% della cifra d'affari netta ottenuta dall'istante nel centro commerciale (doc. A). L'istante ha tuttavia indicato un canone di locazione minimo annuo di fr. 60'000.-, sicché si può ritenere che il valore litigioso ammonta almeno a fr. 60'000.- in sede cantonale (art. 414 cpv. 3 CPC) e a fr. 180'000.- in sede federale. Per questi motivi, visti gli art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili dichiara e pronuncia: I. L'appello 3 marzo 2008 è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza impugnata è così riformata: 1. È accertata la validità della disdetta 15 settembre 2006 notificata per il 31 marzo 2007. Alla conduttrice è concessa una proroga unica e definitiva di due anni, fino al 31 marzo 2009, nel corso della quale il canone di locazione ammonterà al 10% della cifra d'affari netta annua esclusa IVA, con un minimo garantito di fr. 60'000.- annui, oltre alle spese contrattuali. 2. invariato 3. Le spese di fr. 280.- e la tassa di giustizia di fr. 500.- sono poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuno, compensate le ripetibili. II. Gli oneri processuali dell'appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 600.- b) spese fr. 100.- fr. 700.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per la metà e per metà sono posti a carico dell'appellata. Compensate le ripetibili. III. Intimazione: - avv. _____ - avv.

_____ 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 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.