

TI_GERICHTE 12.2012.95 vom 11. Februar 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-02-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.95

FR: TI_GERICHTE 12.2012.95 du 11 février 2013

IT: TI_GERICHTE 12.2012.95 del 11 febbraio 2013

Regeste

Locazione - seconda protrazione - nuove prove in appello in appello

Erwägungen

E. 10

del doc. N, la stessa attrice dava proprio atto dell'idoneità di altre ubicazioni "nel centro di _____" rispettivamente nelle "immediate adiacenze" di _____), in cui vi erano pure spazi disponibili; e infine ha ritenuto di non approfondire o di rinunciare alle offerte di enti locali che le si erano presentate, adducendo che gli stessi non erano idonei per una boutique sia per superficie che per prezzo (pigione o escomio di "buona entrata", e ciò nonostante, con riferimento a quest'ultimo aspetto, la controparte fosse stata disposta di offrirle un escomio di "buona uscita" di fr. 400'000.-, pari alla metà di quella da lui ritenuta usuale), senza che in realtà quella presunta inidoneità fosse confermata oggettivamente (si pensi in particolare - ma non solo - ai locali offerti con il doc. II, dall'attrice non ritenuti né troppo cari né troppo piccoli, ma solo non idonei). A questo proposito, la giurisprudenza ha in effetti già avuto modo di stabilire che il conduttore che cerca locali equivalenti a quelli che abbandona non può accontentarsi di ricercare ed accettare solamente la soluzione alternativa ideale per ubicazione, superficie e prezzo (SVIT, op. cit., n. 63 ad art. 272 CO), ma deve eventualmente adagiarsi a prendere in considerazione una soluzione solo transitoria (TF 24 ottobre 1988 in: Droit du bail 1989 n. 27), rispettivamente accettare di pagare le pigioni usualmente più care per quella categoria di oggetti (DTF 105 II 197 consid. 3b) oppure, se non vuole spendere di più di quello che versava precedentemente, limitarsi a prendere in considerazione superfici minori (II CCA 8 febbraio 1993 inc. n. 190/92, 19 settembre 1994 inc. n. 90/94) o ubicazioni meno favorevoli (Higi, op. cit., n. 102 e 242 ad art. 272 CO; di tenore analogo Weber, Basler Kommentar, 3^a ed., n. 17 ad art. 272 CO, secondo cui il conduttore deve in tal caso ridurre notevolmente le sue aspettative ed in particolare accettare ogni offerta che non appaia impraticabile per motivi validi).

E. 10.4

In definitiva, tenuto altresì conto del fatto che nell'ambito della procedura di seconda protrazione i criteri di apprezzamento e di valutazione delle condizioni poste dalle legge sono più restrittivi rispetto a quelli applicabili nella prima domanda di protrazione (II CCA 19 settembre 1994 inc. n. 90/94), nel caso concreto la ponderazione dei rispettivi interessi delle parti esclude che all'attrice possa essere concessa la protrazione massima prevista dalla legge da lei richiesta e permette al contrario di non ritenere insufficiente la concessione di una seconda proroga di un anno e mezzo e con ciò - tenuto conto della prima protrazione - di un periodo di tempo complessivi 3 anni e mezzo, decisa dal Pretore nell'ambito del suo ampio potere di apprezzamento. Va in effetti qui confermato che all'interesse della convenuta a riottenere i locali in questione, sia pure di natura prettamente

economica e non particolarmente urgente, va contrapposto lo sforzo nella ricerca di enti sostitutivi prodotto dall'attrice, alla quale va però rimproverato di non aver intrapreso tutto quanto si poteva ragionevolmente pretendere da lei per porre rimedio agli effetti gravosi della disdetta; il tutto, senza dimenticare che il termine contrattuale di disdetta di un anno aveva di fatto già permesso a quest'ultima di disporre di un certo tempo per valutare l'opportunità di eventuali soluzioni alternative. Si aggiunga che l'attrice doveva essere cosciente che il contratto, per il suo particolare tenore, non le garantiva una permanenza oltre il 30 settembre 2005 . E che il fatto di continuare a disporre o meno di un negozio a _____ nemmeno era tale da compromettere la sua esistenza (Weber , op. cit., n. 3a ad art. 272 CO; II CCA 28 settembre 2007 inc. n. 12.2007.39), essa gestendo comunque altri due negozi nel _____ .

E. 11

Ne discende che l'appello dell'attrice deve essere respinto nella misura in cui è ricevibile con conseguente conferma della decisione pretorile, ritenuto che gli oneri processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado, calcolati sulla base di un valore litigioso pari ad almeno fr. 326'260.- (corrispondente alla pigione e alle spese accessorie dovute per gli ulteriori 2 anni e mezzo di protrazione rivendicati dall'attrice in questa sede, e ciò a prescindere dalla pure auspicata contestazione della disdetta), seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello 11 giugno 2012 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Gli oneri processuali di complessivi fr. 3'000.-, da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 7'500.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il vicecancelliere 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. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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