

TI_GERICHTE 12.2013.171 vom 19. Mai 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-05-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.171

FR: TI_GERICHTE 12.2013.171 du 19 mai 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2013.171 del 19 maggio 2014

Regeste

Locazione. Protrazione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 19.05.2014 12.2013.171

Locazione. Protrazione

Incarto n. 12.2013.171 Lugano 19 maggio 2014 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera: Verda Chiocchetti sedente per statuire nella causa – inc. n. SE.2011.255 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 – promossa con petizione 8 agosto 2011 da AP 1 patr. dall' RA 1 contro AO 1 patr. dall' RA 2 con cui ha chiesto in via principale l'annullamento della disdetta 23 marzo 2011, in via subordinata una protrazione della locazione pari a sei anni, ovvero fino al 31 dicembre 2017; domande avversate dalla controparte e sulle quali la Pretora ha statuito con decisione 2 ottobre 2013, con cui ha accolto parzialmente la petizione, nel senso che ha accertato la validità della disdetta 23 marzo 2011 con effetto a partire dal 31 dicembre 2011 e ha concesso alla conduttrice una protrazione unica della locazione fino al 30 giugno 2015, nonché ha posto le spese processuali a carico dell'attrice in ragione di 7/10 e il restante a carico della controparte, con obbligo per la prima di corrispondere alla convenuta ripetibili ridotte; appellante l'attrice che con appello 31 ottobre 2013 chiede in via principale la riforma del querelato giudizio nel senso di accordare una protrazione della locazione di sei anni, ovvero fino al 31 dicembre 2017, in via subordinata di concederle la “facoltà di chiedere una seconda protrazione (...) da sollecitarsi entro la scadenza della prima protrazione concessa (30 giugno 2015)”, e in ogni caso di riformare il dispositivo sulle spese giudiziarie, nel senso di ripartire le spese processuali a metà tra le parti e di compensare le ripetibili, con protesta delle spese e ripetibili di appello; mentre con risposta 9 gennaio 2014 la convenuta ha postulato la reiezione del gravame, pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto:

A. Con contratto 24 dicembre 1998 _____ ha concesso in locazione a AP 1 “un locale avente una superficie di 42 mq” adibita a “tax-free-shop” al pianterreno dell'aeroporto di _____ e, meglio, all'interno della sala d'attesa dei passeggeri. Il contratto, con inizio il 1° gennaio 1999, prevedeva quale prima scadenza il 31 dicembre 2001, con rinnovo tacito di anno in anno in caso di mancata disdetta con preavviso di sei mesi. Il canone di locazione era stato fissato in fr. 171'000.- annui oltre il 25% della parte eccedente la somma di fr. 1'000'000.- di cifra d'affari annua (doc. C1). Il 22 settembre 2007 AO 1, subentrata _____ quale locatrice, e la conduttrice summenzionata hanno stipulato un nuovo contratto di locazione inerente al medesimo oggetto. La parti hanno previsto che la locazione, con inizio il 1° gennaio 2006, sarebbe stata di durata indeterminata con

possibilità di disdetta con preavviso di sei mesi alla scadenza del 31 dicembre, la prima volta il 31 dicembre 2008. Esse hanno altresì fissato la pigione in fr. 50'000.- annui oltre le spese accessorie, da corrispondere anticipatamente in due rate semestrali di medesimo importo, ovvero il 31 marzo e il 30 settembre (doc. C2). Il 1° ottobre 2008 le medesime parti hanno sottoscritto un nuovo contratto, sempre inerente al medesimo oggetto, spiegando che sarebbe stato adibito a “Travel Retail & Duty Free Shop”, con inizio precedentemente, ovvero il 1° gennaio 2008, e di durata indeterminata, con possibilità di disdetta con preavviso di sei mesi per la fine di giugno e dicembre, la prima volta per il 31 dicembre 2009. Esse hanno previsto un canone di locazione di fr. 50'000.- annui oltre le spese accessorie, da versare in quattro rate anticipatamente, ovvero entro il 31 marzo, il 30 giugno, il 30 settembre e il 31 dicembre (doc. C). B. Con raccomandata 23 dicembre 2010 la locatrice ha comunicato alla conduttrice la disdetta del rapporto di locazione, con preavviso di sei mesi per il 30 giugno 2011 (doc. E). Il 23 marzo 2011 la locatrice ha notificato alla conduttrice, questa volta su modulo ufficiale, un’ulteriore disdetta con effetto a partire dal 31 dicembre 2011 (doc. M). In data 14 aprile 2011 quest’ultima ha chiesto alla locatrice, per il tramite del proprio patrocinatore, di indicarle i motivi alla base di tale disdetta (doc. N). Il 27 maggio 2011 il legale della locatrice ha risposto ricordando alla controparte che _____, azionista maggioritario della locatrice, aveva licenziato per il tramite del Municipio un messaggio inteso alla ricapitalizzazione e al rilancio dell’aeroporto di _____, che avrebbe dovuto assumere tutte le attività accessorie. Egli ha altresì rammentato alla conduttrice che il contratto di locazione era stato concluso su base periodica annuale e non garantiva alcuna durata minima (doc. O). C. Con decisione 31 maggio 2011 il competente Ufficio di conciliazione, adito dalla conduttrice che aveva contestato la validità della disdetta testé menzionata poiché non notificata su modulo ufficiale, ha stralciato dai ruoli tale procedura in quanto divenuta priva di oggetto a seguito del ritiro, da parte della locatrice, della disdetta 23 dicembre 2010 e della notifica di un’ulteriore disdetta formalmente valida (inc. rich. UC n. 52/11). Nel frattempo, con istanza 10 maggio 2011 la conduttrice ha adito nuovamente l’Ufficio di conciliazione, chiedendo in via principale l’annullamento della disdetta 23 marzo 2011 e in via subordinata una protrazione della locazione della durata di sei anni (doc. Q). Fallito il tentativo di conciliazione, con decisione 12 luglio 2011 (inc. 55/11) l’Ufficio in questione ha rilasciato l’autorizzazione ad agire (doc. U; cfr. anche doc. S e T). D. Con petizione 8 agosto 2011 AP 1 ha convenuto AO 1 dinnanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, al fine di ottenere in via principale l’annullamento della disdetta 23 marzo 2011, in via subordinata una protrazione della locazione pari a sei anni, ovvero fino al 31 dicembre 2017. Con risposta 29 settembre 2011 la locatrice si è opposta alle domande avversarie. Esperita l’istruttoria le parti hanno prodotto memoriali scritti nei quali si sono confermate nei loro rispettivi punti di vista. Con decisione 2 ottobre 2013 la Pretora ha accolto parzialmente la petizione, nel senso che ha accertato la validità della disdetta 23 marzo 2011 con effetto a partire dal 31 dicembre 2011 e ha concesso alla conduttrice una protrazione unica della locazione fino al 30 giugno 2015, nonché ha posto le spese processuali a carico dell’attrice in ragione di 7/10 e il restante a carico della controparte, con obbligo per la prima di corrispondere alla convenuta ripetibili ridotte. E. Con appello 31 ottobre 2013 la conduttrice ha impugnato il giudizio testé menzionato, chiedendone la riforma nel senso di: I) in via principale accordare una protrazione della locazione di sei anni, ovvero fino al 31 dicembre 2017; II) in via subordinata di concederle la “facoltà di chiedere una seconda protrazione (...) da sollecitarsi entro la scadenza della prima protrazione concessa (30 giugno 2015)”.

L'attrice ha altresì impugnato il dispositivo sulle spese giudiziarie, nel senso di ripartire le spese processuali a metà tra le parti e di compensare le ripetibili. Con risposta 9 gennaio 2014 la convenuta ha postulato la reiezione del gravame. considerato in diritto: 1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo Codice di diritto processuale civile svizzero che trova applicazione in entrambe le sedi, siccome la procedura innanzi al Pretore è stata avviata l'8 agosto 2011 e, quindi, dopo tale data (art. 404 e 405 CPC). In materia di protezione dalla disdetta o di protrazione del rapporto di locazione di locali commerciali è prevista la procedura semplificata senza riguardo al valore litigioso (art. 243 cpv. 2 lett. c CPC; cfr. DTF 139 III 457). Nelle controversie patrimoniali con un valore litigioso di almeno fr. 10'000.- la decisione del Pretore è impugnabile mediante appello (art. 308 cpv. 2 CPC) entro il termine di 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie la decisione impugnata è stata intimata il 3 ottobre 2013 e ricevuta dalla conduttrice il 4 ottobre 2013. Ne consegue che il gravame 31 ottobre 2013 è tempestivo, così come, tenuto conto delle ferie giudiziarie, lo è la risposta, presentata il 9 gennaio 2014. 2. In appello non è più dibattuta la questione della validità della disdetta, bensì unicamente quella inerente alla protrazione della locazione. Secondo gli art. 272 cpv. 1 e 272b cpv. 1 CO il conduttore di locali d'abitazione e commerciali può esigere la protrazione della locazione per una durata massima di sei anni 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. Sono considerati effetti gravosi ai sensi della disposizione le condizioni particolari che rendono impossibile o difficile trovare locali sostitutivi entro il termine fissato nella disdetta; non così, invece, i disagi inevitabilmente legati alla disdetta, che mediante una protrazione non vengono attenuati bensì solamente procrastinati (Lachat, *Le bail à loyer*, Losanna 2008, p. 771; SVIT, *Das schweizerische Mietrecht*, 3^a ed., n. 11 e 14 ad art. 272 CO). Ai fini della decisione sulla protrazione il giudice pondera gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, dei fattori elencati dall'art. 272 cpv. 2 lett. a-e CO – le circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto dello stesso, la durata della locazione, la situazione personale, familiare ed economica delle parti come pure il loro comportamento, l'eventuale fabbisogno del locatore o dei suoi stretti parenti o affini come pure la sua urgenza, la situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali – e dello scopo della protrazione, che risiede in sostanza nel concedere al conduttore un termine più ampio e sufficiente per cercare un'adeguata soluzione alternativa o, perlomeno, per attenuare i disagi che la disdetta gli cagiona (DTF 136 III 190 consid. 6; sentenza del Tribunale federale inc. 4A_143/2008 del 26 gennaio 2009, consid. 7.1, 7.1.1 e 7.1.2), senza tuttavia poterne esigere tutti i vantaggi (DTF 105 II 197; sentenze del Tribunale federale inc. 4C.455/1999 del 21 marzo 2000, consid. 4a, inc. 4C.343/2004 del 22 dicembre 2004, consid. 4.1, inc. 4C.29/2006 del 26 giugno 2006, consid. 3.1; II CCA, sentenze inc. 12.2008.103 del 23 dicembre 2008, inc. 12.2008.57 del 20 febbraio 2009, inc. 12.2008.235 del 15 settembre 2009, inc. 12.2012.95 dell'11 febbraio 2013, inc. 12.2013.12 del 2 ottobre 2013; SVIT, op. cit., n. 11 segg. ad art. 272 CO; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 86 ad art. 272 CO; Giger, *Die Erstreckung des Mietverhältnisses* (Art. 272-272d OR), Zurigo 1995, p. 80 seg.; Tercier, *Les contrats spéciaux*, 3^a ed., n. 2483). 3. Per quanto di interesse in questa sede, la Pretora ha accertato la necessità, per la locatrice, di disporre della superficie commerciale occupata dalla controparte, così da poter gestire direttamente o tramite società terze le attività commerciali legate all'aeroporto, incrementare la cifra d'affari e rendere lo scalo più attrattivo estendendo l'attività di duty-free anche ai passeggeri in arrivo. La prima giudice ha poi reputato che l'attività esercitata dalla conduttrice può essere svolta anche

negli altri aeroporti situati su suolo elvetico, così come nei vicini scali italiani di _____ e _____, e che lo scopo sociale della medesima rivela che essa potrebbe occuparsi anche di nuovi settori. Tenendo conto di tali elementi, così come della durata della locazione, la Pretora ha quindi accordato una prorogazione unica e definitiva fino al 30 giugno 2015. 4. L'appellante critica anzitutto il giudizio pretorile affermando che la durata della prorogazione della locazione è "insufficiente (...) non rispecchia affatto le necessità della fattispecie". Essa reputa, altresì, che la prima giudice abbia effettuato la ponderazione degli interessi delle parti in modo "manifestamente iniquo, sottacendo alcuni aspetti importanti relativi al contratto di locazione e all'inquilina, e attribuendo un peso eccessivo al fabbisogno invocato dalla locatrice", così come che la Pretora abbia "valutato erroneamente la situazione della conduttrice, ignorandone le difficoltà; il suo esame risulta contrario al diritto e arbitrario" (memoriale, pag. 9 in fondo e 10 in alto). Le argomentazioni testé riportate sono del tutto generiche e sprovviste di qualsiasi riferimento concreto alla fattispecie. Esse non soddisfano quindi in alcun modo le esigenze di motivazione previste dall'art. 311 cpv. 1 CPC, sicché su questo punto l'appello è inammissibile. 5. L'appellante non contesta la volontà dell'attrice di controllare le attività accessorie onde aumentare la propria cifra d'affari, ma reputa che tale bisogno risulta "inconsistente, secondario e futuro". A suo dire, invero, tali attività costituiscono attualmente solo il 3-4% della cifra d'affari globale della controparte, mentre in media esse rappresentano il 30% circa del fatturato globale. La conduttrice non comprende, quindi, in che misura la ripresa della sua attività da parte della convenuta possa fare, per quest'ultima, la differenza, mentre per essa sarebbe di importanza vitale (memoriale, pag. 10 in fondo e 11 in alto). Al riguardo l'attrice rinvia alla testimonianza di _____, direttore della convenuta. Su questo punto egli ha dichiarato che "negli altri aeroporti le attività accessorie sono di principio assunte direttamente dall'aeroporto stesso, specialmente per quanto attiene alle attività di duty-free. Aggiungo che le attività accessorie costituiscono in media il 30% circa del fatturato globale. È in questo contesto di rilancio che si inserisce la disdetta del contratto di locazione notificata ad AP 1. È intenzione di AO 1 assumere direttamente o per il tramite di società da essa controllata l'attività di duty-free. E ciò al fine di riportare in equilibrio l'azienda; è infatti notoria l'attuale situazione di deficit di AO 1 dovuta anche al fatto che a _____ non si raggiunge il 30% del fatturato globale per le attività accessorie. A _____ attualmente le attività accessorie costituiscono il 3-4% della cifra d'affari globale" e ha soggiunto che "L'aeroporto di _____ ha assunto direttamente l'attività di duty-free quadruplicando il margine di utile. È per questo motivo che AO 1 prendendo ad esempio altri aeroporti ha deciso di modificare strategia e di assumere direttamente oppure tramite società terze, ma con diverse modalità (ad esempio tramite la partecipazione agli utili) le attività accessorie" (verbale di audizione testimoniale 26 gennaio 2012, pag. 1 in mezzo e 2 in fondo). Dalla testimonianza a cui la stessa appellante fa riferimento, quindi, emerge la volontà della locatrice di incrementare la percentuale attuale in ragione della gestione propria dell'attività accessoria. Ne consegue che la censura dell'attrice non può essere condivisa. 6. La conduttrice afferma, altresì, che la circostanza che il locatario (correttamente: locatore) non possieda le autorizzazioni amministrative necessarie a breve o medio termine per eseguire lavori importanti all'oggetto locato "milita a favore di una proroga di una certa durata" (appello, pag. 10 in mezzo). L'appellante sottolinea, poi, l'inesistenza di progetti o piani relativi alla trasformazione dell'oggetto locato, sicché la controparte non avrebbe reso verosimile l'esigenza di procedere a dei lavori di ristrutturazione, né avrebbe dimostrato che i medesimi sarebbero di rilievo. A dire

dell'attrice, quindi, il bisogno addotto dalla convenuta sarebbe unicamente "ipotetico e secondario" (memoriale, pag. 11 in alto). Dall'istruttoria è tuttavia emerso che la necessità di gestire gli spazi locati alla conduttrice sussiste indipendentemente da una trasformazione dell'area aeroportuale. Invero, il teste _____ – le cui dichiarazioni non sono peraltro state criticate quali inattendibili ma perfino riportate dall'appellante a sostegno delle proprie argomentazioni (cfr. sopra, consid. 5) – ha affermato la volontà della locatrice di rivedere complessivamente la strategia economica dell'aeroporto, comprendendo quindi anche l'assunzione delle attività accessorie (cfr. sopra, consid. 5). Dal carteggio processuale è emerso, come evidenziato dalla Pretora (decisione querelata, pag. 5 in mezzo), che tale procedere si fonda sul messaggio 6 aprile 2011 del Municipio di _____, inteso alla richiesta di un credito di fr. 3'150'000.- per il risanamento finanziario di AO 1, mediante la ricapitalizzazione della società e la concessione di misure transitorie a sostegno della gestione per gli anni 2011-2013. In tale occasione l'Esecutivo ha spiegato che "si vuole assicurare da una parte il miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza conformemente alle normative nazionali e internazionali; dall'altra rimuovere gli ostacoli a uno sviluppo equilibrato del traffico aeroportuale. Non da ultimo si vorrà sviluppare il settore commerciale c.d. "non aviario", ovvero la rete di esercizi commerciali a servizio dei passeggeri che completeranno l'offerta aeroportuale e nel contempo rappresenteranno una fondamentale fonte di reddito per la AO 1" (doc. L). Il teste menzionato sopra ha affermato di essere direttore della locatrice dal 16 luglio 2010 e, dopo aver precisato di lavorare nel settore aeroportuale da una quindicina di anni e di essere stato selezionato dalla medesima al fine di procedere a una ristrutturazione e a un rilancio dell'aeroporto di _____, ha dichiarato che proprio nel "contesto di questa ristrutturazione AO 1 ha deciso di rivedere tutte le attività accessorie che ruotano attorno all'aeroporto di _____ in particolare le attività non aeronautiche" (verbale 26 gennaio 2012, pag. 1 in mezzo). Anche su questo punto l'appello è quindi respinto. 7. La conduttrice prosegue affermando che la possibilità offerta dalle modifiche legislative introdotte dalla legge mantello federale sull'acquisto di merci nei negozi in zona franca di tasse degli aeroporti del 17 dicembre 2010, entrata in vigore il 1° giugno 2011 (RU 2011, 1743) – secondo le quali anche i passeggeri in arrivo all'aeroporto possono acquistare merci esenti da tasse – permettono certamente alla locatrice di controllare direttamente nuove attività di duty-free nell'area di sbarco e in tal modo di aumentare il proprio fatturato. L'appellante reputa che la locatrice dovrebbe, quindi, semmai concentrarsi sull'area degli arrivi e non comprende, invece, il motivo per cui debba essere favorito l'interesse della controparte all'area limitata della zona partenze e oggetto del contratto di locazione (appello, pag. 11 in alto). Essa reputa, inoltre, che per il medesimo motivo il messaggio municipale di cui al doc. L può "certamente realizzarsi senza dover escludere, a giugno 2015", la conduttrice (appello, pag. 11 in mezzo). La Pretora ha spiegato, tra le altre cose, che la locatrice ha la necessità di disporre della superficie attualmente occupata dall'attrice per gestire direttamente o tramite società terze da essa dipendenti le attività commerciali legate all'aeroporto e incrementare di conseguenza la sua cifra d'affari (decisione impugnata, pag. 8 in mezzo). Non vi è distinzione tra attività accessorie effettuate sull'area di arrivo e quelle in partenza. Tale circostanza, come indicato sopra (considerando 5), è emersa dalla testimonianza di _____, direttore di AO 1. Con la propria censura la conduttrice non si confronta, quindi, compiutamente con la motivazione pretorile, bensì si limita, a ben vedere, a indicare alla controparte la strategia finanziaria da seguire, ovvero quella di concentrarsi solo sulla zona degli arrivi, cosa che invece non le compete. Lo stesso dicasi

dell'allegazione secondo la quale la locatrice potrebbe rinunciare all'uso dell'ente locato in questione "con facilità e senza particolari perdite" (memoriale, pag. 11 in mezzo). Si aggiunga che la possibilità, per la convenuta, di assumere direttamente – o per il tramite di società terze "ma con diverse modalità (ad esempio tramite la partecipazione agli utili)" (teste _____, verbale di audizione del 26 gennaio 2012, pag. 2 in mezzo) – la gestione del duty-free nell'area degli arrivi non comporta, come sembra credere l'appellante, automaticamente la poca importanza della gestione delle attività accessorie nella zona dell'imbarco o delle partenze in generale. Anche su questo punto l'appello è quindi respinto. 8. L'appellante critica, poi, la Pretora per non aver tenuto in considerazione, nel soppesare gli interessi contrapposti delle parti, la durata del contratto di locazione. A suo dire "l'intesa contrattuale" sussisterebbe dal 1993. Essa soggiunge che anche la durata indeterminata della locazione deve far propendere per una protrazione di durata massima (memoriale, pag. 11 in fondo e 12 in alto). Dal carteggio processuale emerge che la locazione ha avuto inizio già nel dicembre 1998 (doc. C1), seppur a quel tempo il locatore fosse _____. Sennonché tale relazione è stata più volte ricontrattata. La prima volta nel 2007 (doc. C2), al momento dell'ingresso in qualità di locatrice AO 1 e, poi, nell'ottobre 2008 (doc. C). Le condizioni contrattuali della disdetta sono state man mano alleggerite. Se coi contratti 24 dicembre 1998 rispettivamente 22 settembre 2007 le parti avevano stabilito una durata minima della locazione di tre anni (dal 1° gennaio 1999 al 31 dicembre 2001, rispettivamente dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2008), col contratto 1° ottobre 2008 le parti hanno ridotto tale periodo a due anni (dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2009). Lo stesso dicasi delle scadenze annuali. Invero, se con il contratto 22 settembre 2007 le parti avevano previsto la possibilità di disdetta con preavviso di sei mesi per la fine di dicembre, col contratto 1° ottobre 2008 le stesse hanno previsto due scadenze annuali, ovvero per la fine di giugno e di dicembre. La conduttrice non può quindi dirsi ignara del fatto che la tendenza era quella di agevolare la disdetta del rapporto contrattuale. Per tacere del fatto che la durata minima di tre rispettivamente di due anni non lasciava certo intendere la volontà della locatrice di vincolarsi alla conduttrice per un lungo lasso di tempo. 9. L'attrice reputa di aver creato dei consolidati rapporti commerciali coi terzi, come pure una clientela propria e che i vantaggi "derivanti da quest'efficienza commerciale configuratasi negli anni beneficiano indubbiamente anche la locatrice" (appello, pag. 11 in fondo e 12 in alto). L'appellante non trae conclusioni dal proprio asserto, nel senso che non spiega in che misura tale circostanza dovrebbe far propendere per una protrazione più estesa rispetto a quella concessa dalla Pretora. Al riguardo l'appello è quindi finanche inammissibile (art. 311 cpv. 1 CPC). Qualora, poi, essa volesse intendere, per ipotesi, che la disdetta comporta una perdita di clienti che sarebbero poi assunti dalla locatrice, va detto che oltre a non essere dimostrata tale censura non può essere seguita perché tenderebbe semplicemente a ritardare nel tempo gli effetti della disdetta, senza che essi siano tuttavia soppressi dalla concessione di una protrazione più estesa (sopra, consid. 2). 10. L'appellante critica la motivazione pretorile secondo la quale essa, pur non avendo a disposizione uno scalo alternativo in _____ ove continuare la propria attività commerciale, potrebbe esercitare la stessa negli aeroporti situati in suolo elvetico (ad esempio quelli di _____, _____, _____, _____ e _____), così come nei vicini scali di _____ e _____. A dire dell'attrice quanto reputato dalla Pretora non corrisponde al vero. Essa sottolinea che il mercato del settore in questione non le permette di trasferire la propria attività altrove in Svizzera, ove le offerte sono limitate, o, perlomeno, non con la facilità che lascerebbe intendere la prima giudice e nel breve tempo concessole.

Secondo l'appellante quanto prospettato dalla Pretora sarebbe difficilmente attuabile, se non con uno sforzo e dei costi sproporzionati (memoriale, pag. 12 in mezzo e in fondo, pag. 13 in alto). La prima giudice ha spiegato che la conduttrice non ha dimostrato di non poter trasferire la sua attività in uno dei predetti scali e di non poter beneficiare della possibilità introdotta dalla nuova legge federale sull'acquisto di merci nei negozi in zona franca di tasse degli aeroporti (decisione impugnata, pag. 8 in mezzo). L'appellante si limita a contrapporre le proprie argomentazioni a quella pretorile, senza fare riferimento alla benché minima prova a sostegno della propria tesi. Le sue dichiarazioni si esauriscono, quindi, in mere allegazioni di parte che non incidono sull'esito della presente causa. 11. Secondo la conduttrice, poi, la prima giudice sbaglia laddove reputa che essa potrebbe occuparsi di altre attività rispetto a quella esercitata nello scalo aeroportuale di _____. La Pretora ha spiegato che il suo scopo sociale rivela che essa potrebbe occuparsi anche di nuovi settori, così come dal sito internet dell'attrice si desume che la stessa abbia sviluppato con successo anche altre attività (decisione impugnata, pag. 8 in fondo). La conduttrice sostiene, invece, di avere sempre esercitato solo l'attività presso l'aeroporto di _____. Di conseguenza essa reputa che la modifica prospettata dalla Pretora comporterebbe importanti investimenti, ingenti perdite di clientela come pure, perlomeno inizialmente, di guadagno. Al riguardo essa conclude affermando che la concessione di un'unica prorogazione comporterebbe senza ombra di dubbio la sua soppressione economica (appello, pag. 13 in alto). Quanto accertato dalla prima giudice si fonda sull'estratto del registro di commercio nonché su quanto pubblicato dalla stessa conduttrice sul suo sito internet. Questa non contesta l'esistenza di tali risultanze bensì si limita ad affermare di non aver mai attuato quanto ivi indicato. Ancora una volta, quindi, essa si limita a contrapporre la propria tesi all'argomentazione pretorile, senza tuttavia addurre risultanze a suo favore e, quindi, senza dimostrare il proprio asserto. 12. Nell'ipotesi in cui questa Camera confermi la decisione pretorile sulla concessione di una prorogazione unicamente fino al 30 giugno 2015, anziché quella massima di sei anni da essa postulata, l'appellante chiede che le sia accordata la facoltà di sollecitarne una seconda "qualora la scadenza" testé menzionata determinasse "la [sua] morte economica" (memoriale, pag. 14 in alto e in mezzo). Giusta l'art. 272b cpv. 1 CO la locazione di locali commerciali può essere prorogata per sei anni al massimo; entro questi limiti possono essere accordate una o due prorogazioni. L'appellante sostiene che secondo la dottrina e la giurisprudenza "appare chiaro" che il "sistema della doppia proroga è privilegiato rispetto a quello di una proroga unica e definitiva". A torto. Invero, fondandosi sul tenore del disposto testé menzionato il Tribunale federale ha sottolineato che al contrario di quanto sostenuto da parte della dottrina non dev'essere conferito un rango preferenziale alla concessione di una prima prorogazione. Per il resto, la decisione se concedere una prorogazione unica oppure una prima prorogazione si fonda sulla ponderazione degli interessi delle parti, alla stessa stregua di quella se concedere la prorogazione e la durata della medesima. Entro i limiti posti dalla legge il giudice decide quindi al riguardo in virtù del suo potere d'apprezzamento (sentenze inc. 4A_105/2009 del 5 giugno 2009, consid. 3.2 e inc. 4C.445/2008 del 7 giugno 2007, consid. 5.2.3, in: MRA 3/07 S. 90 ff.). Quanto testé illustrato emerge, peraltro, anche dalla sentenza menzionata dall'appellante a sostegno della propria tesi (sentenza del Tribunale federale inc. 4C.174/2001 del 20 novembre 2001, consid. 4b e non 4.2 come menzionato erroneamente dall'attrice). È ben vero che in tale giudizio il Tribunale federale ha affermato che, come rilevato dalla conduttrice, la dottrina sembra dare una preferenza al sistema della doppia proroga quando non è possibile formulare una prognosi precisa circa la possibilità di trovare una sistemazione nel periodo

accordato. Tuttavia, nella giurisprudenza più recente il Tribunale federale ha spiegato, come testé illustrato, che il conferimento di una prima prorazione o di una prorazione unica si fonda sull'apprezzamento degli interessi delle parti, sicché la concessione di una prima prorazione non può assurgere a priori a rango di regola. Per tacere del fatto che nel caso di cui al giudizio menzionato il Tribunale federale ha sottolineato che la tesi dottrinale vale comunque solo quando non vi si oppongano interessi preponderanti del locatore, cosa che difettava nel caso concreto. Va altresì rilevato che nella sentenza del 5 giugno 2009 indicata sopra l'alta Corte ha spiegato che nella decisione se concedere una prima prorazione o una prorazione unica occorre vagliare anche l'interesse del locatore a una data certa di fine alla locazione e sulla quale, quindi, esso possa fare affidamento. Il Tribunale federale ha quindi precisato che anche qualora non sia possibile formulare una prognosi precisa circa la possibilità, per il conduttore, di trovare una sistemazione alternativa nel periodo accordato, può essere accordata una prorazione unica e definitiva in presenza di importanti interessi del locatore in tal senso (inc. 4A_105/2009 consid. 4.4). Nella presente fattispecie, come illustrato ai considerandi precedenti, dall'istruttoria è emerso che sussistono rilevanti interessi della locatrice alla gestione dei duty-free per poter incrementare notevolmente il proprio fatturato e, quindi, garantire la propria sussistenza. La locatrice, poi, intende a tal fine riconsiderare tutta l'area aeroportuale. Essa necessita, pertanto, di poter fare affidamento su una data precisa relativa al termine della locazione. Non va dimenticato, poi, che alla conduttrice è stata concessa una prorazione fino al 30 giugno 2015 e che essa non ha minimamente dimostrato di non poter esercitare un'altra attività, come invece emerge dal suo scopo sociale e dal suo sito internet, rispettivamente di non poter spostare il proprio esercizio in altri scali aeroportuali. Ne consegue che la decisione pretorile di concedere alla conduttrice una prorazione unica e definitiva fino al 30 giugno 2015 dev'essere integralmente confermata. 13. L'appellante contesta, infine, la ripartizione delle spese giudiziarie di prima sede (memoriale, pag. 15). La Pretora ha calcolato il grado di soccombenza dell'attrice in 7/10 e ripartito di conseguenza tali oneri (decisione impugnata, pag. 9). Secondo la conduttrice, invece, le spese giudiziarie dovrebbero essere ripartite a metà e le ripetibili compensate. Sebbene riconosce di essere soccombente per quanto concerne la contestazione della validità della disdetta, l'appellante sostiene che la locatrice lo sia in relazione alla concessione della prorazione. Essa dimentica, tuttavia, di aver chiesto una prorazione della locazione pari a sei anni, ovvero fino al 31 dicembre 2017, mentre la prima giudice le ha concesso una prorazione unica solamente fino al 30 giugno 2015. Questo è il motivo che ha portato la Pretora a determinare, correttamente, la soccombenza dell'attrice in 7/10. Anche su questo punto, quindi, il gravame è respinto. 14. Ne discende che l'appello dell'attrice deve essere respinto nella misura in cui è ricevibile, con conseguente conferma della decisione pretorile. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 125'000.- (corrispondente alla pigione dovuta per gli ulteriori due anni e sei mesi di prorazione rivendicati in questa sede dall'attrice, cfr. doc. C), valido anche ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili decide:

1. Nella misura in cui è ricevibile l'appello 31 ottobre 2013 di AP 1 è respinto.
2. Le spese processuali complessive fr. 2'000.- sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 3'000.- per ripetibili di appello.
3. Notificazione: -; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente

vicecancelliera 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). 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.