

TI_GERICHTE 12.2013.82 vom 18. März 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-03-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.82

FR: TI_GERICHTE 12.2013.82 du 18 mars 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2013.82 del 18 marzo 2014

Regeste

Locazione - protrazione unica e definitiva

Erwägungen

E. 1

al contratto di locazione ” dell’11 agosto 2008 (doc. 2). Con lettera 20 gennaio 2009 (doc. 4) il nuovo locatore ha quindi rammentato alla conduttrice che il contratto di locazione sarebbe giunto a scadenza il 31 marzo 2012, precisando che oltre quella data egli non era intenzionato a continuare il rapporto di locazione.

E. 2

Con petizione 28 dicembre 2011 - preceduta dal tempestivo tentativo di conciliazione di fronte al competente Ufficio, che ha rilasciato la relativa autorizzazione ad agire - AP 1 ha convenuto in giudizio AO 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, al fine di ottenere una protrazione unica e definitiva del contratto di locazione di 6 anni, fino al 31 marzo 2018. A sostegno della sua richiesta, essa ha in sostanza evidenziato la lunga durata della locazione (in essere dal febbraio 1991), la difficoltà nel reperire una soluzione alternativa nella medesima zona, lo stretto legame commerciale con il luogo di situazione dell’ente locato, nonché l’impatto economico che la fine del contratto avrebbe avuto per i suoi 10 dipendenti e per il suo azionista unico, allora quasi sessantenne, che ricavava il suo sostentamento dall’attività dell’esercizio pubblico. Il convenuto si è opposto alla petizione, chiedendo altresì di far ordine all’attrice di liberare l’ente locato entro il 31 marzo 2012 con la comminatoria dell’art. 292 CP. Egli ha da una parte evidenziato di essere intenzionato a ristrutturare l’intero palazzo, tanto da aver lasciato scadere gli altri contratti di locazione e da aver rinunciato a rilocare gli spazi sfitti, ed ha dall’altra rilevato che la controparte, oltre ad essersi resa responsabile di una serie di violazioni e inadempienze contrattuali, non si era attivata seriamente nella ricerca di locali alternativi e ciò quantunque l’impossibilità di continuare la locazione dopo il 31 marzo 2012 le fosse ben nota almeno dal 20 gennaio 2009.

E. 3

Esperita l’istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con la decisione

E. 4

Dell’appello 3 maggio 2013 con cui l’attrice chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di ottenere una protrazione unica e definitiva di 5 anni, cioè fino al 31 marzo 2017, e della risposta 20 giugno 2013 con cui il convenuto postula la reiezione del gravame si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. Con decisione 14 gennaio 2014 la presidente di

questa Camera ha nel frattempo respinto le istanze volte all'assunzione di nuove prove in appello presentate dalle parti nei loro rispettivi allegati.

E. 5

Secondo gli art. 272 cpv. 1 e 272b cpv. 1 CO il conduttore di locali commerciali può esigere la protrazione della locazione per una durata massima di 6 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*, 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 od 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, ad attenuare i disagi che la disdetta gli cagiona (DTF 136 III 190 consid. 6; TF 26 gennaio 2009 4A_143/2008 consid. 7.1, 7.1.1 e 7.1.2), senza tuttavia poterne esigere tutti i vantaggi (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)*, p. 80 seg.; Tercier , *Les contrats spéciaux*, 3^a ed., n. 2483; DTF 105 II 197; TF 21 marzo 2000 4C.455/1999 consid. 4a, 22 dicembre 2004 4C.343/2004 consid. 4.1, 26 giugno 2006 4C.29/2006 consid. 3.1; II CCA 23 dicembre 2008 inc. n. 12.2008.103, 20 febbraio 2009 inc. n. 12.2008.57, 15 settembre 2009 inc. n. 12.2008.235, 11 febbraio 2013 inc. n. 12.2012.95, 2 ottobre 2013 inc. n. 12.2013.12).

E. 6

Nella prima parte dell'appello (da p. 2 a 9 e da p. 29 a 30) l'attrice chiede di poter allegare - e poi dimostrare sulla base delle prove da lei offerte - una serie di fatti a suo dire rilevanti per l'esito della lite e segnatamente il comportamento ostruzionistico messo in atto dal convenuto con l'intento di definitivamente scoraggiarla a rimanere nei locali (con particolare riferimento alle vicissitudini circa la posa di una struttura a ponteggio sorretta da pilastri, poi smantellata dalla controparte il 28 marzo 2013, e alla sospensione a tempo indeterminato, decisa il 5 luglio 2012, dell'autorizzazione comunale concessale all'occupazione del suolo pubblico con tavolini, sedie, ombrelloni e ogni altro manufatto, con conseguente ordine di smantellamento della terrazza dell'esercizio pubblico), osservando che gli stessi risalirebbero a un'epoca successiva allo scambio degli allegati e addirittura alle conclusioni, e costituirebbero così dei "nova" autentici, ammissibili in seconda istanza. Non è così. Le circostanze di cui l'attrice intende prevalersi in questa sede, sia pure in parte non ancora concluse a tutt'oggi, erano in effetti iniziate ben prima della data di deliberazione della sentenza da parte del Pretore e, se allegate, avrebbero pertanto potuto essere considerate fino a quel momento (art. 229 cpv. 3 CPC). Addotte per la prima volta solo in questa sede, esse sono pertanto nuove e con ciò irricevibili in base all'art. 317 cpv. 1 CPC, disposizione che regola in maniera completa e autonoma la possibilità di

invocare nuovi fatti e nuovi mezzi di prova in appello (cfr. DTF 138 III 625 consid. 2.1 e 2.2, secondo cui in questa sede è esclusa l'applicazione per analogia dell'art. 229 cpv. 3 CPC). Fossero per ipotesi anche stati ricevibili, quei nuovi fatti non sarebbero in ogni caso stati rilevanti per l'esito della lite, non potendosi ritenere che l'intervento (tutto sommato assai marginale) del convenuto nelle menzionate procedure amministrative concernenti l'ente locato, motivato più che altro da esigenze di sicurezza e di ordine pubblico effettivamente fondate, fosse contrario agli accordi contrattuali, siccome volto a far desistere l'attrice dal rimanere nei locali: nonostante l'impressione soggettiva che l'attrice ritiene di poter trarre dai fatti, nulla prova infatti che nell'occasione il convenuto abbia oggettivamente agito in malafede o con intenti ostruzionistici.

E. 7

Analoghe considerazioni possono essere fatte anche in relazione ai presunti comportamenti non rispettosi dell'art. 257f CO rimproverati all'attrice nell'ambito della causa parallela (inc. n. DI.2009.928) volta all'annullamento della disdetta straordinaria significata il 13 maggio 2009 (doc. 1), nel frattempo risoltasi a sfavore del qui convenuto, non potendosi ritenere che gli stessi, a seguito dell'esito di quella lite per la prima volta qui invocato, fossero stati formulati da quest'ultimo contrariamente agli accordi contrattuali, in malafede o con intenti ostruzionistici, allo scopo di far desistere l'attrice dal rimanere ulteriormente nei locali.

E. 8

Nel prosieguo del suo esposto l'attrice e, sia pure in minor misura, il convenuto rimproverano al Pretore un errato apprezzamento dei fatti di causa e delle prove assunte, rispettivamente, la sola attrice, un palese diniego di giustizia per aver omesso di esaminare alcune argomentazioni di fatto e di diritto sollevate negli allegati di causa e nelle conclusioni.

E. 8.1

L'attrice ha ragione a censurare (a p. 14) l'assunto pretorile secondo cui già nell'agosto 2008, in occasione della sottoscrizione dell'"addendum 1 al contratto di locazione" (doc. 2), alla stessa era stato comunicato che il contratto non sarebbe stato rinnovato oltre la scadenza del 31 marzo 2012. In realtà da quel documento non si evince nulla in tal senso ed è invece solo con la lettera 20 gennaio 2009 (doc. 4), ossia circa 5 mesi dopo, che il convenuto l'ha poi informata di quella circostanza. Ciò non toglie in ogni caso che l'intenzione di non rinnovare il contratto alla scadenza prevista era stata resa nota all'attrice con ampio anticipo, oltre 3 anni e due mesi prima di quel termine.

E. 8.2

L'attrice rimprovera al Pretore (a p. 15) di aver ritenuto che al momento in cui il convenuto le aveva comunicato di non voler rinnovare il contratto alla scadenza del 31 marzo 2012 la locazione fosse in essere da solo 15 anni, quando invece la stessa, che aveva preso inizio nel febbraio 1991 (in effetti nel contratto di cui al doc. F inc. UC era indicato che lo stesso annullava e sostituiva un altro precedente contratto del 28 febbraio 1991), perdurava già da 18 anni e al momento della scadenza prevista sarebbe durata per ben 21 anni, il che è corretto. Ora, nella sua decisione il Pretore si è in realtà limitato ad evidenziare che la locazione era di lunga durata - ciò che non è qui contestato dalle parti - e che al momento in cui l'attrice era stata informata del fatto che il contratto non sarebbe stato rinnovato alla scadenza del 31 marzo 2012 la stessa perdurava "da oltre 15 anni", ciò che, pur essendo

forse un po' vago e approssimativo, non è concettualmente sbagliato. Contrariamente a quanto preteso dall'attrice (a p. 15), è in ogni caso chiaro che questa sola circostanza non è tale da "allungare di almeno 3 anni" la prorogazione concessa.

E. 8.3

L'attrice (a p. 15 e 16) aggiunge di aver fatto affidamento nell'ulteriore rinnovo del contratto anche dopo il 31 marzo 2012 e di aver a quel proposito effettuato negli ultimi 5 anni investimenti per oltre € 200'000.-. L'assunto non può essere condiviso. Diversamente dal contratto concluso con _____ (doc. F inc. UC), che prevedeva una durata della locazione decennale prorogabile per altri 5 anni, il contratto con _____ (doc. 3), a cui il convenuto era poi subentrato, non menzionava più la facoltà per il conduttore di rinnovare il contratto alla scadenza decennale, per cui è escluso che l'attrice, che del resto non menziona in questa sede altre circostanze a sostegno della sua tesi, potesse far affidamento nell'ulteriore rinnovo della locazione dopo il 31 marzo 2012. Quanto agli investimenti di € 200'000.- che sarebbero stati da lei effettuati negli ultimi 5 anni a conferma di quel suo affidamento, la circostanza - evocata dal suo azionista unico in sede di interrogatorio (teste _____ p. 2) - non può essere considerata, l'attrice non avendo censurato in questa sede l'assunto pretorile secondo cui l'entità degli stessi non era comunque stata debitamente comprovata mediante la produzione dei relativi documenti. In ogni caso, l'effettuazione di eventuali investimenti da parte del conduttore nel corso della locazione non è ancora un motivo per poter ammettere un suo affidamento nel rinnovo del contratto, qualora, come nella fattispecie, egli non abbia allegato e provato un accordo in tal senso con il locatore oppure ancora un comportamento di quest'ultimo tale da poterlo oggettivamente dedurre.

E. 8.4

L'attrice (da p. 27 a 29) rimprovera al Pretore di non aver considerato il fatto che essa occupasse 10-12 impiegati e che il suo azionista unico avrebbe raggiunto l'età pensionabile nel corso del febbraio 2017. La censura dev'essere respinta. Effettivamente nella sentenza il giudice di prime cure non ha ritenuto di menzionare queste due circostanze, che erano state debitamente allegate e comprovate (sul numero dei dipendenti, cfr. i testi _____ p. 2 e _____ p. 3). Sennonché, a parte il fatto che l'esistenza di un certo numero di dipendenti in seno a una società che gestisce un esercizio pubblico è finanche implicito, si osserva, in diritto, che l'eventualità che i dipendenti dell'attrice, tra cui il suo azionista unico e direttore, possano perdere il lavoro a seguito della fine del contratto di locazione non è tale da costituire un effetto gravoso per lei e per la sua famiglia (Lachat , op. cit., p. 772; Higi , op. cit., n. 98 ad art. 272 CO; TF 26 gennaio 2009 4A_143/2008 e 4A_189/2008 consid. 7.5.2) di cui il Pretore dovrebbe tener conto, anche se egli nell'esame dei contrapposti interessi delle parti ha poi ritenuto di sottolineare che l'azionista unico dell'attrice traeva dalla società il suo sostentamento. In altre parole, le due circostanze ora evidenziate dall'attrice e non menzionate dal Pretore, non sono rilevanti per la questione della proroga e quand'anche lo fossero state, nell'ambito di un giudizio globale della fattispecie, a fronte di tutti gli altri aspetti rilevati nella sentenza, non sarebbero comunque tali da comportare una diversa conclusione in punto alla durata della prorogazione.

E. 8.5

Il convenuto, da parte sua, ribadisce (da p. 11 a 13) che la controparte si sarebbe resa responsabile di tutta una serie di violazioni e inadempienze contrattuali già evocate in prima istanza, che pure avrebbero dovuto essere considerate. Sennonché in questa sede, venendo

meno all'onere di motivazione che gli incombeva (art. 311 cpv. 1 CPC), egli non ha spiegato per quali motivi non potesse essere condiviso l'assunto pretorile che le aveva ritenute non sufficienti (la posa di una veranda all'esterno dell'esercizio pubblico e l'occupazione di spazi comuni con conseguente ostruzione dei percorsi e delle uscite di emergenza), le aveva ritenute non sufficienti, non oggetto di diffida e nemmeno debitamente sostanziate e comprovate (l'utilizzo della veranda quale locale fumatori, l'occupazione abusiva degli spazi e dei percorsi esterni e l'utilizzo della cucina dopo l'orario di chiusura), rispettivamente aveva ritenuto che le stesse esulavano dalla presente procedura e a tutt'oggi non avevano fatto oggetto di una causa (la controversia relativa alle spese accessorie), motivazioni queste con cui non si è minimamente confrontato nella sua risposta all'appello, limitandosi al proposito a ricopiare letteralmente o quasi quanto da lui allegato nelle osservazioni alla petizione prima (a p. 4-6) e nelle conclusioni poi (a p. 4-6).

E. 8.6

L'attrice (da p. 16 a 24) dichiara di non condividere la conclusione pretorile secondo cui essa non si sarebbe adoperata da subito e con la necessaria serietà e diligenza nella ricerca di enti sostitutivi: a suo dire, l'istruttoria aveva permesso di accertare come essa, come rilevato dal suo azionista unico in sede testimoniale (teste _____ p. 2), si fosse interessata per il ritiro dell'intero immobile in questione e per l'occupazione dei locali del _____ nel maggio 2010, del negozio _____ accanto al ristorante _____ nel maggio-luglio 2009, del ristorante _____ e del ristorante _____ entrambi nella primavera del 2012, nonché fosse in contatto con persone che conoscevano il mercato immobiliare di _____ ed avesse pubblicato due annunci sul "Corriere del Ticino", nell'agosto 2011 (doc. L inc. UC) e nel gennaio 2012 (doc. C), e, dopo la decisione del Pretore, un altro sul medesimo giornale e sul "Giornale del Popolo" nell'aprile 2013; contesta che nell'ambito di una prima protrazione le potesse essere imposto di far capo a un'agenzia immobiliare specializzata, esigenza esatta solo in caso di seconda protrazione, rispettivamente, per quelle stesse ragioni, di estendere le sue ricerche ad altre zone più discoste e meno "pregiate", al di fuori cioè della "top location" di _____ (una fascia di ca. 500 m sul lungolago, cfr. teste _____ p. 3), in cui si trovava l'esercizio pubblico.

E. 8.6.1

Nel caso di specie le ricerche effettuate dall'attrice dopo il 20 gennaio 2009 sono in definitiva, né più né meno, proprio quelle poche che il giudice di prime cure aveva evidenziato sotto la denominazione "richieste formulate dal suo amministratore unico" e menzionando le due pubblicazioni di annunci (ora quattro, se si considerano anche quelli successivi alla sentenza pretorile); esse, rimaste più che altro allo stadio di semplici abbozzamenti e perlopiù nemmeno riferite a locali effettivamente disponibili (il ritiro dell'intero immobile in questione era solo una remotissima possibilità già per il fatto che nemmeno era stata provata la disponibilità del convenuto a venderlo; la locazione del _____ non entrava in considerazione prima della fine del 2012 [cfr. doc. M inc. UC]; l'acquisto del negozio _____ accanto al ristorante _____ era stato a suo dire escluso dai rispettivi proprietari; i locali del ristorante _____ erano già stati a suo dire venduti ad altri e quelli del ristorante _____ erano da lei stati ritenuti troppo cari), erano oltretutto state limitate alla sola "top location" di _____.

E. 8.6.2

Visto quanto precede e tenuto conto che il Tribunale federale ha già avuto modo di stabilire che quando il locatore notifica al conduttore la disdetta con largo anticipo - e ciò vale per analogia anche nel caso, come quello qui in discussione, in cui egli conferma con largo anticipo che non rinnoverà il contratto di durata determinata - alla richiesta di protrazione si applicano per analogia le condizioni più restrittive valide per la seconda protrazione, per cui il conduttore non deve restare inattivo ma deve cercare seriamente una nuova sistemazione (TF 18 giugno 1990 4C.97/1990 consid. 3a, pubblicata in Rep. 1990 p. 146), il giudizio con cui il Pretore ha ritenuto che l'attrice, confrontata con gli effetti gravosi derivanti dalla scadenza del contratto di locazione, non avesse intrapreso tutto (Higi , op. cit., n. 242 ad art. 272 CO) quanto si poteva ragionevolmente pretendere da lei per porre rimedio agli stessi, può essere confermato. Pur essendo incontestabile che l'attrice non fosse rimasta del tutto inattiva nella ricerca di soluzioni alternative, si osserva in effetti che quelle poche ricerche avrebbero potuto essere più incisive ed estese e avrebbero potuto e dovuto indurla a considerare anche soluzioni non ideali e temporanee: innanzitutto essa si è limitata a far pubblicare due soli annunci in un unico giornale - se si escludono i due pubblicati dopo la sentenza -, il tutto senza invece aver ritenuto di consultare internet o di rivolgersi ad altri giornali oppure a una o più agenzie immobiliari specializzate (SVIT, op. cit., n. 34 ad art. 272 CO), il cui costo non sarebbe certo stato proibitivo; essa si è inoltre limitata a ricercare spazi commerciali perlopiù nella sola "top location" di _____ (si pensi al tenore degli annunci da lei fatti pubblicare), quando invece ragionevolmente avrebbero potuto entrare in linea di conto anche altre zone discoste e meno "prestigiose", ove era possibile trovare oggetti in vendita a prezzi ridotti (teste _____ p. 3); e infine ha ritenuto di non approfondire o di rinunciare alle poche offerte di enti locali che le si erano presentate - tra cui non può comunque essere preso in considerazione il _____, menzionato per la prima volta dal convenuto, e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC), solo in questa sede - non interessandosi degli spazi disponibili (ad esempio i locali del _____ apparentemente liberi alla fine del 2012, cfr. doc. M inc. UC) rispettivamente adducendo che gli stessi non erano idonei per la dimensione (i locali del ristorante ex "Botero" , allorché erano stati messi in vendita, cfr. petizione p. 11) rispettivamente per il prezzo e/o le spese di avviamento (i locali del ristorante _____), senza che in realtà quella presunta inidoneità fosse confermata oggettivamente. 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, specie in presenza di una locazione di locali commerciali, 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 pubblicata 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, 28 luglio 1997 inc. n. 12.97.123) o ubicazioni meno favorevoli (Higi , op. cit., n. 102 e 242 ad art. 272 CO; di tenore analogo Weber , Basler Kommentar, 4^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 ; II CCA

E. 11

febbraio 2013 inc. n. 12.2012.95) . 9. In un considerando conclusivo (da p. 24 a p. 27) l'attrice, fondandosi su alcune recenti sentenze del Tribunale federale rispettivamente del

Pretore e confermate dal Tribunale d'appello, ritiene che il giudice di prime cure, concedendole una prorogazione di soli 2 anni, invece della proroga di 5 anni da lei ancora postulata in questa sede, aveva in ogni caso travalicato i limiti concessigli dalla legge nell'apprezzamento delle circostanze secondo il principio dell'equità. Non è così. 9.1 In merito alla durata della prorogazione, che in caso di locali commerciali può essere al massimo di 6 anni, il giudice di prime cure gode di un ampio potere di apprezzamento, ritenuto che egli deve in particolare tener conto dello scopo della prorogazione che è quello di concedere al conduttore del tempo per trovare una soluzione sostitutiva, soppesando i rispettivi interessi delle parti. Esercitando il suo potere di apprezzamento, egli viola il diritto federale solo se non rispetta i limiti fissati dalla legge, se si lascia guidare da considerazioni estranee alla disposizione legale, se non prende in considerazione gli elementi di apprezzamento pertinenti o se giunge a conclusioni a tal punto ingiustificabili da doversi ammettere un abuso del suo potere d'apprezzamento (DTF 125 III 226 consid. 4b, 135 III 121 consid. 2; TF 26 giugno 2006 4C.28/2006 consid. 3.2). 9.2 Nel caso concreto, è incontestabile che il Pretore ha rispettato i limiti fissati dall'art. 272b cpv. 1 CO, non si è lasciato guidare da considerazioni estranee alla disposizione di legge ed ha tutto sommato considerato gli elementi di apprezzamento pertinenti. Alla luce delle circostanze risultanti dai considerandi che precedono - corrispondenti in larghissima misura a quelle già accertate e apprezzate nel querelato giudizio - e tenuto conto del fatto che l'attrice era stata informata con largo anticipo (ben 3 anni e due mesi prima) del fatto che il contratto non sarebbe stato rinnovato alla sua scadenza contrattuale (circostanza questa che giustifica di ridurre la durata della prorogazione, cfr. DTF 125 III 226 consid. 4c; TF 25 febbraio 201 4A_621/2009 consid. 2.4.1), neppure si può ritenere che la decisione del Pretore di concedere all'attrice una prorogazione unica e definitiva di 2 anni sia nel suo esito manifestamente ingiusta o di un'iniquità scioccante. A questo proposito, se da una parte il fatto che l'attrice gestisse un piccolo esercizio pubblico da lungo tempo (da oltre 21 anni alla data della sua scadenza, di cui 10 sulla base del contratto in essere), che occupasse una decina di dipendenti (tra cui il suo azionista unico, prossimo all'età di pensionamento) e che fosse confrontata con una certa difficoltà nella ricerca di locali sostitutivi, specie nel centro di Lugano, è tale da comportare un'importante prorogazione, sia pure non ancora prossima a quella massima; dall'altra, però, il fatto che il convenuto abbia a sua volta un legittimo interesse proprio - sia pure non talmente urgente da escludere una prorogazione - a ristrutturare l'intero immobile contenente l'ente locato, che l'attrice non abbia provveduto a ricercare con la necessaria serietà, intensità e sistematicità dei locali sostitutivi e che essa sia stata informata con largo anticipo del fatto che il contratto non sarebbe stato rinnovato è però già tale da ridurre in buona parte la durata di quella prorogazione (anche se in particolare quest'ultimo aspetto non implica automaticamente, da solo, che la prorogazione debba essere ridotta in modo lineare del tempo intercorso tra la data in cui il locatore ha comunicato la sua intenzione di non rinnovare il contratto alla sua scadenza e quest'ultima, cfr. TF 22 dicembre 2004 4C.343/2004 consid. 4.3). Se a questo si aggiunge il fatto che in presenza di un contratto a tempo determinato, com'è pacificamente quello vigente tra le parti, una prorogazione dovrebbe essere concessa solo con estremo riserbo, dato che le stesse parti contraenti avevano a suo tempo stabilito di comune accordo il momento in cui il contratto si sarebbe dovuto concludere (Lachat , Le bail à loyer, p. 774; Giger , op. cit., p. 80; SVIT , op. cit., n. 13 ad art. 272 CO; Weber , op. cit., n. 14 ad art. 272 CO; Higi , op. cit., n. 213 ad art. 272 CO; TF 1 febbraio 2010 4A_552/2009 consid. 5.2.1 e 2.5.2; II CCA 28 luglio 1997 inc. n. 12.97.123, 18 novembre 1999 inc. n. 12.1999.138, 14 settembre 2005 inc. n. 12.2005.52),

non si può certo ritenere che la concessione nella fattispecie di una protrazione pari ad un terzo di quella massima legale, possa essere considerata decisamente insufficiente. Tutt'altro. In tali circostanze è in definitiva escluso che il giudizio di primo grado su tale questione possa essere riformato a favore dell'attrice. 9.3 È poi manifestamente a torto che l'attrice ritiene che in 7 casi analoghi il Tribunale federale e il Pretore avrebbero concesso protrazioni maggiori di quella ora riconosciuta dal Pretore, che dovrebbe con ciò essere riformata. In 4 delle 5 sentenze del Tribunale federale menzionate nell'appello, che per altro non hanno per oggetto fattispecie analoghe a quella che ci occupa (già solo poiché non concernono contratti di locali commerciali di durata determinata in cui il mancato rinnovo era stato annunciato con ampio anticipo), i giudici federali non avevano ritenuto di modificare le decisioni che erano state loro sottoposte, rammentando perlopiù, oltretutto solo nel limite delle censure a loro sottoposte, l'ampio potere di apprezzamento di cui l'autorità cantonale disponeva nella particolare materia, non abusato in quelle particolari occasioni (TF 16 dicembre 2010 4A_567/2010 e DTF 136 III 190; nelle altre sentenze, TF 16 dicembre 2010 4A_518/2010, 25 febbraio 2010 4A_421/2009, il tribunale si era oltretutto limitato a respingere le richieste del conduttore di aumentare la protrazione concessa); solo nella sentenza pubblicata in mp 2005 p. 100 (TF 22 dicembre 2004 4C.343/2004), che presenta indubbiamente delle similitudini con la fattispecie in esame, l'Alta Corte aveva ritenuto di aumentare da 2 anni e mezzo a 4 anni la protrazione a favore del conduttore, un negozio di abbigliamento in centro a Losanna che si estendeva su una superficie di gran lunga più ampia di quella in esame (di 618 mq), ma in quell'occasione, oltre ad essere in presenza di un rapporto locativo rispettivamente di un contratto durati assai più a lungo (54 anni rispettivamente 20 anni) ed a mancare un interesse rilevante del locatore, non si trattava di una locazione a tempo determinato e i giudici avevano ritenuto di intervenire più che altro perché l'autorità inferiore non aveva considerato tutte le circostanze di fatto pertinenti. Quanto alle 2 sentenze pretorili menzionate nel gravame (quella del 18 dicembre 2007 nell'inc. n. DI.2005.709 e 710 [pubblicata nella Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione 2006-2009, Vol. 12, n. 40] e quella del 25 luglio 2012 nell'inc. n. DI.2009.170), neanche queste riguardano fattispecie equiparabili a quella in esame (non essendo relative a contratti di locali commerciali di durata determinata in cui il mancato rinnovo era stato annunciato con ampio anticipo) e oltretutto gli appelli presentati contro quelle decisioni erano sì stati respinti da questa Camera, ritenuto però che nel primo caso alla stessa nemmeno era stato chiesto di esprimersi sul tema della protrazione (inc. n. 12.2008.11, decisione a sua volta poi confermata dal Tribunale federale con sentenza 4A_432/2008), mentre che nel secondo l'appello del locatore sul tema della protrazione non aveva comportato un approfondito esame del merito, il gravame essendo in larghissima misura irricevibile (inc. n. 12.2012.161). 10. 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 di fr. 316'200.- (corrispondente alla pigione e alle spese accessorie dovute per gli ulteriori 3 anni di protrazione rivendicati in questa sede dall'attrice, cfr. doc. 3), seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello 3 maggio 2013 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. 6'000.- 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 vizecancelliere 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.