

TI_GERICHTE 12.2014.92 vom 10. Oktober 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-10-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.92

FR: TI_GERICHTE 12.2014.92 du 10 octobre 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2014.92 del 10 ottobre 2014

Regeste

Locazione - protrazione - durata

Erwägungen

E. 1

Con contratto 10 gennaio 2011 AO 1 e AO 2 hanno concesso in locazione a AP 1, a valere dal 1° aprile 2011 e per una durata determinata fino al 31 agosto 2013, una un appartamento di quattro locali oltre cucina e servizi in via C a L. Nel medesimo stabile AP 1 conduceva in locazione dal 1° marzo 2009 (fino alla cessione del contratto a suo figlio P R a far tempo da 1° gennaio 2011) pure i locali commerciali destinati all'esercizio pubblico denominato Ristorante Pizzeria F (doc. B, C e D inc. SO.2013.3883).

E. 2

Con petizione 4 ottobre 2013, 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 e AO 2 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, al fine di ottenere una protrazione del contratto di locazione di 4 anni, ovvero fino al 31 agosto 2017. A sostegno della sua richiesta l'attore ha in sostanza evidenziato l'irrepreensibile uso dell'ente locato e la seria difficoltà nel reperire una soluzione alternativa, tenuto conto dell'attività che lui e gli altri familiari occupanti l'alloggio svolgono nel ristorante situato nel medesimo immobile e della conseguente incertezza professionale sommata alle difficoltà finanziarie familiari. A suo parere, la scelta delle proprietarie di procedere a lavori di ristrutturazione è da considerarsi privata e personale, gli era sconosciuta al momento della stipulazione del contratto e non può prevalere al diritto alla proroga spettante al conduttore quale parte debole tenuta a subire gli effetti gravosi di un trasferimento.

E. 3

Con osservazioni (correttamente: risposta) 4 novembre 2013 le convenute si sono opposte alla petizione, chiedendo al giudice di confermare la scadenza del contratto per il 31 agosto 2013. Evidenziato come il contratto sia stato stipulato per una durata determinata proprio in vista dei lavori di completa ristrutturazione dell'immobile, le locatrici hanno rilevato come una protrazione sarebbe di conseguenza esclusa ai sensi dell'art. 272a cpv. 1 lett. d CO e come questa comporterebbe inoltre effetti gravosi sul piano finanziario.

E. 4

Esperita l'istruttoria di causa e confermatesi le parti nelle rispettive allegazioni e domande in occasione delle arringhe finali, con decisione 19 maggio 2014 il Pretore ha parzialmente accolto la petizione. Accertato come le parti abbiano stipulato un contratto di locazione che

prevedeva espressamente una durata determinata fino al 31 agosto 2013 e come il conduttore fosse già allora a conoscenza delle intenzioni edificatorie delle locatrici, il primo giudice ha innanzitutto escluso l'applicabilità dell'art. 272a cpv. 1 lett. d CO invocato dalle convenute, siccome nessuna condizione relativa ai lavori è stata espressamente inserita nel contratto. Tenuto conto della reale necessità della parte locatrice di tornare in possesso dei locali per iniziare i lavori al beneficio della licenza edilizia e ponderata la circostanza che ha visto il conduttore sottoscrivere un contratto nel gennaio 2011 ben sapendo che la permanenza nei locali era garantita solo per breve tempo, il Pretore ha rilevato come l'invocazione degli effetti gravosi della fine della locazione ai sensi dell'art. 272 CO rasentasse addirittura l'abuso di diritto e concluso ritenendo equa, soppesati i rispettivi interessi, una protrazione di un anno fino al 31 agosto 2014.

E. 5

Con appello 18 giugno 2014 l'attore chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di ottenere una prima protrazione fino al 31 agosto 2017, protestate spese e ripetibili di entrambe le sedi. Della risposta 31 luglio 2014 con cui le convenute postulano la reiezione del gravame si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. Con decisione 3 settembre 2014 la presidente di questa Camera ha dichiarato irricevibile la domanda 31 luglio 2014 delle appellate che postulavano l'autorizzazione all'esecuzione anticipata della sentenza (atto VIII).

E. 6

Secondo gli art. 272 cpv. 1 e 272b cpv. 1 CO il conduttore di abitazioni può esigere la protrazione della locazione per una durata massima di 4 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.; DTF 105 II 197; 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 RtiD I-2014 20c pag. 774, 2 ottobre 2013 inc. n. 12.2013.12).

E. 7

Con l'appello l'attore riepiloga anzitutto le circostanze che hanno portato alla stipulazione del contratto di locazione, sottolineando come questo fosse in relazione con l'altro rapporto di locazione relativo agli spazi commerciali dello stesso immobile per il ristorante gestito dal figlio, mettendo altresì in risalto il fatto che entrambi vivono nell'appartamento e sono nel contempo dipendenti dell'esercizio pubblico. Ammesso di essere stato a conoscenza dei progetti edilizi delle locatrici già al momento della stipulazione del contratto, l'appellante rileva come nessuna clausola sia stata inserita a questo proposito e come questa sarebbe in ogni caso irrilevante. Tali considerazioni dell'appellante non costituiscono a ben vedere neppure una censura poiché si limitano a ribadire circostanze che lo stesso Pretore ha rilevato, compresa l'assenza di una pattuizione ai sensi dell'art. 272a cpv. 1 lett. d CO atta ad escludere a priori ogni ipotesi di protrazione.

E. 8

L'appellante rimprovera quindi al primo giudice una scorretta " ponderazione della durata della proroga " (appello pag. 3 n. 3.2), siccome le intenzioni edificatorie delle convenute sarebbero state vaghe e imprecise. La censura risulta irricevibile già per carente motivazione (art. 311 CPC), poiché si limita a esporre una soggettiva valutazione delle circostanze senza confrontarsi compiutamente con le tesi del Pretore. Anche nel merito la contestazione è comunque da respingere, come si vedrà ai considerandi successivi, qualunque sia il significato che si voglia attribuirle, ovvero sia nel caso che la si consideri come censura rivolta alla ponderazione dei contrapposti interessi delle parti, sia che la si ritenga piuttosto una critica alla definizione della durata del periodo di protrazione.

E. 9

L'appellante prosegue rimproverando alle convenute di aver valutato male la situazione, dovendosi esse attendere che venisse concessa una protrazione, e contestando la rilevanza dell'ottenimento di una licenza edilizia per un'operazione immobiliare riconducibile ad " una scelta intimamente privata e personale volta ad un'operazione o ad una speculazione edilizia " (appello pag. 4 n. 4.2). La censura è nuovamente irricevibile poiché non si confronta con il giudizio impugnato, limitandosi ad un generico rimprovero al giudice per non aver fatto accenno a tali circostanze, la cui rilevanza peraltro l'appellante non è stato in grado di allegare e dimostrare neppure in questa sede. Stessa sorte tocca pure al blando rimprovero di non aver evidenziato a sufficienza nella sentenza altri fatti, pretesi come oggettivamente rilevanti, quali l'assenza della licenza edilizia al momento della firma del contratto, la stipulazione del contratto senza clausola specifica da parte di una comunione ereditaria " notoriamente e comunemente complicata da gestire e che raramente si decide in modo unanime con una certa celerità " (appello pag. 5 n. 5.3) o le condizioni di grave crisi del settore della ristorazione con difficoltà a reperire vani sostitutivi, o ancora gli scenari di dover far capo all'assicurazione disoccupazione o all'aiuto assistenziale per i dipendenti dell'esercizio e per i membri della famiglia del ricorrente. Parimenti irricevibili, non potendo essere qualificate come censure d'appello, sono le parti dell'allegato ricorsuale con le quali vengono semplicemente riproposti ampi stralci della sentenza, accompagnandole con laconiche espressioni di dissenso (" quindi riteniamo sbagliato ", " ed ancor più sbagliato " (appello pag. 5 n. 5.1.e 5.2).

E. 10

L'appellante conclude ribadendo gli effetti gravosi a suo dire insopportabili e ingiustificati di uno sfratto per fine locazione invocando una protrazione sulla base di una ponderazione

degli interessi che " non può che propendere a favore della parte contrattuale più debole " (appello pag. 6), la continuazione del rapporto locativo potendo senz'altro essere imposta alle locatrici. Se anche si volesse considerare tale argomentazione ricevibile, malgrado l'evidente carenza argomentativa, e procedere ad un esame quale censura all'errato apprezzamento da parte del Pretore dei fatti di causa e delle prove assunte, la critica risulta comunque priva di fondamento. In merito alla durata della protrazione, che in caso di locali abitativi può essere al massimo di 4 anni, il giudice di prime cure gode infatti di un ampio potere di apprezzamento, ritenuto che egli deve in particolare tener conto dello scopo della protrazione 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). Nel caso concreto, 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 considerato gli elementi di apprezzamento pertinenti. Alla luce delle circostanze accertate e apprezzate nel querelato giudizio e tenuto conto del fatto che l'attore era a conoscenza con largo anticipo (dal gennaio 2011, ovvero da circa 2 anni e sette mesi) del fatto che il contratto non sarebbe stato rinnovato alla sua scadenza contrattuale (circostanza questa che giustifica di ridurre la durata della protrazione, 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'attore una protrazione unica e definitiva di un anno sia nel suo esito manifestamente ingiusta o di un'iniquità scioccante. A questo proposito è circostanza sicuramente rilevante atta a giustificare una protrazione il fatto che l'attore e la sua famiglia siano attivi professionalmente nell'esercizio pubblico situato nello stesso immobile e che il primo possa essere confrontato con una certa difficoltà nella ricerca di locali sostitutivi. D'altro canto va però considerato il fatto che le convenute abbiano a loro volta un legittimo interesse proprio (sia pure non talmente urgente da escludere una protrazione) a ristrutturare l'intero immobile di cui fa parte l'ente locato, stabile peraltro da loro stesse in precedenza parzialmente occupato e liberato in vista dei lavori di ristrutturazione. E' parimenti rilevante, e quindi già tale da ridurre massicciamente la durata della protrazione, la circostanza che l'attore non è stato in grado di dimostrare una ricerca con la necessaria serietà, intensità e sistematicità dei locali sostitutivi, e ciò malgrado sia stato consapevole con largo anticipo che il contratto non sarebbe stato rinnovato alla scadenza. 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 protrazione 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 ritenere che la concessione nella fattispecie di una protrazione pari ad un quarto di quella massima legale, possa essere considerata decisamente insufficiente. In tali circostanze è in definitiva escluso che il giudizio di primo grado su tale questione possa essere riformato a favore dell'attore.

E. 11

Ne discende che l'appello dell'attore deve essere respinto, nella misura in cui è ricevibile, con conseguente conferma della decisione pretorile. Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 CPC) e sono fissate in conformità all'art. 8 cpv. 1 LTG. Il valore litigioso della procedura di appello, importo determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale, ammonta a fr. 46'800.-, corrispondente alla pigione e alle spese accessorie dovute per gli ulteriori 3 anni di protrazione rivendicati in questa sede dall'attore. Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG e il Rtar, decide: I. Nella misura in cui è ricevibile l'appello 18 giugno 2014 di AP 1 è respinto e di conseguenza la decisione 19 maggio 2014 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, è confermata. II. Gli oneri processuali di complessivi fr. 500.-, da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 2'000.- 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 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.