

TI_GERICHTE 12.2014.98 vom 10. Oktober 2014

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.98

FR: TI_GERICHTE 12.2014.98 du 10 octobre 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2014.98 del 10 ottobre 2014

Regeste

Locazione - protrazione - durata - apprezzamento

Erwägungen

E. 1

Con contratto 10 gennaio 2011 AO 1 e AO 2 hanno concesso in locazione a AP 1, a valere dal 1° gennaio 2011, i locali adibiti a esercizio pubblico denominato Ristorante Pizzeria _____ in via _____ a _____ (doc. D, inc. SO.2013.3873 e doc. B, inc. SO.2013.3883). Più precisamente, il conduttore è così subentrato nel rapporto di locazione già in corso tra le medesime locatrici e suo padre A _____ R _____, a sua volta subentrato ai precedenti conduttori nel contratto stipulato a valere dal 1° settembre 2006 (doc. B, inc. SO.2013.3873). La durata della locazione, inizialmente determinata fino al 31 agosto 2011, è stata successivamente prolungata fino al 31 agosto 2013, ritenuto che dopo tale data è stato escluso un ulteriore prolungamento del contratto vista l'intenzione delle locatrici di procedere a lavori di ristrutturazione dell'immobile (doc. B e doc. D punto n. 8, inc. SO.2013.3873). Dal 1° gennaio 2011 tra le medesime parti è pure in corso un contratto di locazione per un'autorimessa situata nello stesso stabile, a sua volta di durata determinata con scadenza il 31 agosto 2013 (doc. A inc. SO.2013.3666). Nel medesimo immobile A _____ R _____, padre dell'attore, ha preso in locazione, dal 1° aprile 2011 e per una durata determinata fino al 31 agosto 2013, un appartamento in cui vive con la famiglia, compreso il figlio AP 1.

E. 2

Con petizione 17 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 asserito trovarsi in seria difficoltà nel reperire una soluzione alternativa, rilevando altresì l'ingente investimento effettuato nell'esercizio pubblico, i contratti in corso con i fornitori, nonché l'esigenza di garantire un'occupazione a se e ai dipendenti e conservare la clientela acquisita. Evidenziati inoltre l'irreprensibile uso dell'ente locato e la puntualità nei pagamenti della pigione, e invocata la durata della locazione e la sua stretta relazione con la locazione dei locali usati dalla famiglia quale abitazione, il conduttore ritiene che la scelta delle proprietarie di procedere a lavori di ristrutturazione, la cui entità gli era sconosciuta al momento della stipulazione del contratto, sia da considerare privata e personale e non possa prevalere al diritto alla proroga spettantegli quale parte debole tenuta a subire gli effetti gravosi di un trasferimento.

E. 3

Con osservazioni (correttamente: risposta) 11 novembre 2013 le convenute si sono opposte alla petizione, chiedendo al giudice di confermare la scadenza del contratto per il 31 agosto 2013. Rilevato di essere al beneficio di una licenza edilizia del 18 gennaio 2012 autorizzante l'integrale ristrutturazione dell'immobile e come il contratto sia stato stipulato per una durata determinata e fosse appunto munito di una specifica clausola in vista di tali lavori, le locatrici hanno preteso che una protrazione sarebbe di conseguenza già esclusa ai sensi dell'art. 272a cpv. 1 lett. d CO. Riepilogate le circostanze che hanno visto il conduttore ricevere informazioni relative al preventivo dei costi di costruzione e alle spese già sostenute in vista del cantiere e assistere alle visite dei tecnici incaricati della progettazione, le convenute hanno evidenziato come una protrazione comporterebbe effetti gravosi sul piano finanziario e risulterebbe ingiustificata a fronte della mancata dimostrazione degli sforzi profusi dall'attore per la ricerca di un ente sostitutivo e dell'urgente bisogno di avviare i lavori.

E. 4

Esperita l'istruttoria di causa, con decisione 19 maggio 2014 il Pretore ha parzialmente accolto la petizione. Premesso come la richiesta di protrazione, benché non vi faccia espressamente menzione, riguardi anche il contratto relativo all'autorimessa usata quale deposito (e come tale formante un'unità funzionale ed economica con l'oggetto principale della locazione ai sensi dell'art. 253a CO), il Pretore ha anzitutto accertato come le parti abbiano stipulato un contratto di locazione che prevedeva espressamente una durata determinata fino al 31 agosto 2013. Il conduttore era pertanto già allora a conoscenza delle intenzioni edificatorie delle locatrici, oggetto di specifica clausola nell'accordo del 14 gennaio 2011 (doc. D punto n. 8, inc. SO.2013.3873). Tenuto conto della durata determinata del contratto e dell'assenza di una condizione, il primo giudice ha innanzitutto escluso l'applicabilità dell'art. 272a cpv. 1 lett. d CO invocato dalle convenute. Riconosciuta la 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 una protrazione di un anno fino al 31 agosto 2014, soppesati i rispettivi interessi e già tenuto conto delle difficoltà invocate dal conduttore e dell'incidenza dei rapporti contrattuali in corso con i dipendenti dell'esercizio pubblico.

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.

E. 6

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.; DTF 105 II 197; TF 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 dei locali adibiti ad esercizio pubblico (e per l'autorimessa a questo funzionalmente legata) sottolineando pure la relazione con l'altro rapporto di locazione relativo all'appartamento in cui vive con il padre conduttore. L'appellante espone quindi le relazioni di tipo professionale che hanno condotto alla cessione da padre a figlio della gestione del ristorante e del relativo contratto di locazione, rilevando gli sforzi finanziari profusi e i successi raggiunti nel far tornare lo storico locale " agli antichi splendori " (appello pag. 3 n. 2). A suo parere anche la durata della locazione e l'irreprensibilità nell'utilizzo dell'ente locato e nel pagamento puntuale delle pigioni sarebbero elementi rilevanti nella ponderazione degli interessi in vista della protrazione. Sottolineata l'assenza di urgenza di procedere alla ristrutturazione, l'appellante ricorda l'episodio che ha visto le locatrici notificargli una disdetta straordinaria in data 6 ottobre 2011, con effetto 30 aprile 2012, " in perfetta mala fede e in abuso di diritto ", come peraltro avrebbe riconosciuto il Pretore in una separata procedura. 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 la vertenza giudiziaria oggetto di separata procedura a seguito di disdetta straordinaria (inc. SE.2012.63 richiamato agli atti) che l'appellante menziona, riprendendola pure nella successiva argomentazione (appello pag. 9 n. 6.1), senza però indicare in che modo possa essere di rilievo ai fini del giudizio.

E. 8

L'appellante espone di seguito ampie considerazioni sulla genesi del contratto e sugli intenti delle parti stipulanti. Oltre ad essere allegazioni in gran parte nuove e come tali inammissibili (art. 317 cpv. 1 CPC), risulta vano lo sforzo così profuso dall'appellante nel tentativo di ridimensionare la portata della clausola contrattuale relativa alla durata del

contratto in vista dei previsti lavori sull'immobile. A prescindere da tutte le circostanze menzionate relative alle esigenze di rimborso rateale di spese per un quadro elettrico, di ottenimento del certificato di capacità da parte del nuovo conduttore, o alle esigenze delle locatrici di tutelarsi meglio per il rischio di pagamento in ritardo delle pigioni, non si vede come questi aspetti ritenuti preminenti e essenziali nel contratto possano scalfire la conclusione pretorile in merito alla portata dell'accordo specifico sulla durata e i lavori di ristrutturazione. Invano l'appellante pretende quindi che " la questione della durata del contratto a fronte dell'intenzione di ristrutturare, era sì presente, ma non essenziale ", nel tentativo di sminuirne la portata. A fronte della chiara formulazione della clausola contrattuale (doc. D, clausola n. 8 inc. SO.2013.3873), non può essere seguito l'appellante laddove pretende un'interpretazione contra stipulatorem sulla base di soggettive e astratte teorie che neppure si confrontano con le conclusioni pretorili. Lo stesso vizio, che ne comporta l'irricevibilità (art. 311 e 317 cpv. 1 CPC), caratterizza pure le ampie e nuove disquisizioni sulle prevaricazioni della parte contrattualmente più forte, che avrebbe fatto subire imposizioni al conduttore in stato di necessità.

E. 9

Con le ulteriori argomentazioni l'appellante rimprovera le convenute per aver valutato male la situazione dovendosi esse attendere che venisse concessa una protrazione e contesta 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. 6 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 considerato tali circostanze, la cui rilevanza peraltro l'appellante non è stato in grado di allegare e dimostrare neppure in questa sede dove si è limitato perlopiù a esporre soggettive valutazioni.

E. 10

L'appellante pretende che al momento della sottoscrizione del contratto di locazione non gli sarebbe stato possibile " conoscere né capire gli intenti edilizi e la loro tempistica, anche riferita alla procedura di rilascio della licenza edilizia ", aspetto questo aleatorio ed incerto e che esula dal suo potere di intervento. Senonché è l'appellante stesso a riproporre a questo riguardo un ampio stralcio della sentenza pretorile che argomenta proprio in senso opposto accompagnandolo da un laconico commento (manifestamente irricevibile ai sensi dell'art. 311 CPC) secondo il quale " la suddetta ponderazione va rivista alla sua base " (appello pag. 7 n. 5). Una medesima lacuna argomentativa è riscontrabile nella censura relativa alla rilevanza degli investimenti sull'immobile eseguiti dal conduttore e da chi l'ha preceduto, ridotta all'espressione " mal si comprende l'affermazione in sentenza " (sentenza pag. 8 n. 5.2). Correttamente il Pretore ha peraltro rilevato come tali pretesi investimenti siano " rimasti allo stadio di puro parlato " (sentenza pag. 5), carenza probatoria a cui non è stato posto rimedio neppure in questa sede.

E. 11

L'appellante invoca di seguito una serie di circostanze che qualifica come " una serie di tentativi in mala fede da parte delle locatrici per aggravare gratuitamente e sulla base del nulla la situazione del conduttore e per spingerlo a partire quanto prima " (appello pag. 8 n. 6). Oltre ad essere in buona parte nuove e pertanto irricevibili (art. 317 cpv. 1 CPC) le tesi non si confrontano con il giudizio pretorile, limitandosi a lamentare genericamente che " la

sentenza non stigmatizza nulla al riguardo " (sentenza pag. 8 n. 6).

E. 12

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. 10 n. 8), la continuazione del rapporto locativo potendo senz'altro essere imposta alle locatrici. A sostegno della sua tesi l'appellante ripropone i dettagli della sua situazione familiare e personale caratterizzata da difficoltà finanziarie, le preoccupazioni per la sorte dei dipendenti dell'esercizio pubblico, i disagi connessi con un trasferimento e le conseguenze devastanti sulla famiglia, ricordando altresì l'ingente investimento iniziale, il radicamento nel quartiere e la clientela faticosamente acquisita negli anni. 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 commerciali può essere al massimo di 6 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. In particolare ha tenuto conto del fatto che l'attore era a conoscenza con largo anticipo (ovvero da circa 2 anni e sette mesi) del fatto che il contratto non sarebbe stato rinnovato alla sua scadenza contrattuale, l'accordo stipulato nel gennaio 2011 essendo esplicito al riguardo (cfr. doc. D, clausola n. 8 inc. SO.2013.3873; " Il signor AP 1, locatario e gestore, prende buona nota che oltre il 31 agosto 2013 è escluso ogni ulteriore prolungo poiché i locatari intendono procedere a lavori di ristrutturazione dello stabile a partire dall'inizio di settembre 2013 "), 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). Alla luce delle circostanze accertate e apprezzate nel querelato giudizio non si può quindi 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, vivano nell'appartamento situato nello stesso immobile e possano essere confrontati 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, come giustamente messo in risalto dal Pretore. 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 di 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 sesto 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. 13

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, determinante anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale, ammonta a fr. 118'800.-, 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. 800.-, 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.