

TI_GERICHTE 12.2015.93 vom 23. Oktober 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-10-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2015.93

FR: TI_GERICHTE 12.2015.93 du 23 octobre 2015

IT: TI_GERICHTE 12.2015.93 del 23 ottobre 2015

Regeste

Locazione - protrazione

Erwägungen

E. 1

AP 1 conduce in locazione, dal 1° luglio 1987, alcune superfici ad uso commerciale (adibite a negozio di abbigliamento e di calzature, denominato “_____”) al piano terra ed al primo piano dello stabile sito in Via _____ a _____ di proprietà di AO 1, AO 2 e AO 3, sulla base di diversi contratti di locazione, l’ultimo dei quali, sottoscritto il 21 agosto 2000 (doc. C), prevedeva un corrispettivo di complessivi fr. 80'000.- e una scadenza al 31 dicembre 2012 con “termine di disdetta: preavviso di 6 mesi”. Dal 1° settembre 2005 AP 1 conduce in locazione anche l’adiacente superficie ad uso commerciale (adibita pure a negozio di abbigliamento e di calzature, denominato “_____”) al piano terra del medesimo stabile, ritenuto che l’attuale contratto tra le parti, sottoscritto il 17 settembre 2008 (doc. B), prevedeva una pigione annua di fr. 48'000.- e una durata determinata con scadenza al 31 dicembre 2012. Il 4 giugno 2012 (doc. D) AO 1, AO

E. 2

Dopo aver tempestivamente adito l’Ufficio di conciliazione, che ha provveduto a rilasciargli la necessaria autorizzazione ad agire (doc. Q), AP 1, con petizione 20 novembre 2012, ha convenuto in giudizio AO 1, AO 2 e AO 3 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, chiedendo di annullare, dichiarare nulla o inefficace la disdetta 4 giugno 2012, in via subordinata di prorogare per 6 anni, ossia fino al 31 dicembre 2018, o - come pure preteso con le conclusioni - una prima volta per 4 anni, ossia fino al 31 dicembre 2016, i contratti di locazione 21 agosto 2000 e 17 settembre 2008 e in via ancor più subordinata di condannare i convenuti al pagamento di fr. 593'764.55, somma pari alle opere di miglioria eseguite negli enti locati e all’anticipo di liquidazione versato per poter subentrare nel contratto 17 settembre 2008. I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione e in via riconvenzionale, in caso di accoglimento della domanda subordinata, hanno chiesto di aumentare a fr. 224'000.- annui rispettivamente a fr. 107'100.- annui i canoni locativi dovuti durante il periodo di protrazione per il contratto 21 agosto 2000 rispettivamente per quello del 17 settembre 2008.

E. 3

Con la decisione 14 aprile 2015 qui impugnata, il Pretore ha da una parte parzialmente accolto la petizione nel senso che, accertata la validità della disdetta 4 giugno 2012, ha concesso una protrazione unica e definitiva di 3 anni e 3 mesi, ossia fino al 31 marzo 2016, del contratto di locazione 21 agosto 2000 e una protrazione unica e definitiva di 2 anni e 9

mesi, ossia fino al 30 settembre 2015, del contratto di locazione 17 settembre 2008, e dall'altra, dopo aver dichiarato irricevibile la domanda riconvenzionale, ha respinto la domanda di adeguamento della pigione per la durata del periodo di protrazione, il tutto ponendo la tassa di giustizia di fr. 5'200.- e le spese di fr. 350.- a carico dei convenuti in solido per 1/3 e per 2/3 a carico dell'attore, tenuto altresì a rifondere alla controparte fr. 4'000.- per ripetibili.

E. 4

Con l'appello 15 maggio 2015 che qui ci occupa, avverso dai convenuti con risposta 25 giugno 2015, l'attore chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di concedergli, per entrambi i contratti di locazione, una prima protrazione di 4 anni, ossia fino al 31 dicembre 2016, e in via subordinata una protrazione unica e definitiva di 6 anni, ossia fino al 31 dicembre 2018, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

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 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, 18 marzo 2014 inc. n. 12.2013.82,

E. 10

ottobre 2014 inc. n. 12.2014.98). 6. Sul tema della protrazione dei contratti di locazione, il solo qui ancora litigioso, il Pretore, nel querelato giudizio, ha innanzitutto riassunto la dottrina e la giurisprudenza che reggono la materia. Nel prosieguo del suo esposto, in fatto, ha da una parte osservato, con riferimento agli interessi dei convenuti, che la disdetta era stata notificata al fine di vendere le superfici locate, a tale scopo essendo per altro già stato costituito un diritto di compera esercitabile fino al 30 novembre 2016 (doc. 12). Dall'altra,

nel merito degli interessi dell'attore, ha evidenziato che andavano considerati la durata delle due locazioni (dal 1987 l'una e dal 2005 l'altra), il fatto che in questi anni costui si fosse creato una certa clientela legata all'ubicazione dei negozi, così come la necessità di insediarsi in una determinata zona al fine di poter vendere marchi di lusso e, non da ultimo, le difficoltà nel reperire una soluzione alternativa; quanto agli sforzi profusi dall'attore al fine di reperire spazi sostitutivi, nonostante quest'ultimo avesse dichiarato di essersi subito attivato in tal senso (cfr. il suo interrogatorio), a suo giudizio nulla agli atti comprovava che egli avesse intrapreso una ricerca seria, intensa e sistematica, se del caso anche al di fuori del comparto di Via _____, ad esempio provvedendo alla pubblicazione di propri annunci e incaricando un'agenzia immobiliare (cfr. teste _____), tanto più che era notorio che in questi anni in quella Via si fossero liberate alcune superfici, come del resto era provato dal fatto che lo stesso attore dal 1° gennaio 2013, grazie per altro ad una segnalazione datagli nell'estate 2012 (teste _____) da uno dei convenuti (cfr. interrogatorio AO 2), aveva potuto locare (recte : condurre in locazione) un'ulteriore superficie ubicata proprio di fronte a quelle qui oggetto di disamina insediandovi un nuovo negozio (cfr. il suo interrogatorio e teste _____); circa gli investimenti effettuati dall'attore negli enti locati, ha rilevato che quelli relativi al primo ente locato risalivano al 1993/1994 (doc. O) ed erano perciò stati ammortizzati, tanto più che la pigione era stata pattuita tenendo conto dei lavori effettuati (cfr. interrogatorio AO 2), mentre per quelli relativi al secondo ente locato (doc. P) si era pure tenuto conto dei lavori effettuati (cfr. interrogatorio dell'attore). Ritenuto da ultimo che l'attore, conduttore di locali commerciali, era a conoscenza delle intenzioni dei convenuti sin dal dicembre 2011, ossia un anno prima della scadenza di entrambi i contratti, il giudice di prime cure, in diritto, soppesati i rispettivi interessi delle parti, ha deciso per una prorogazione unica e definitiva di 3 anni e 3 mesi, ossia fino al 31 marzo 2016, della prima locazione e per una prorogazione unica e definitiva di 2 anni e 9 mesi, ossia fino al 30 settembre 2015, della seconda locazione, rilevando che in quest'ultimo caso s'imponeva un maggior rigore poiché quel contratto (diversamente dall'altro), di durata determinata, non garantiva all'attore una permanenza nei locali oltre la scadenza del 31 dicembre 2012, e inoltre l'istruttoria - come detto - aveva dimostrato che l'attore, poco tempo prima della scadenza di tale contratto, aveva reperito una superficie adeguata all'insediamento di quel negozio (cfr. verbale di sopralluogo). Egli ha infine aggiunto che la concessione di un'unica prorogazione nei predetti termini considerava ampiamente gli interessi dell'attore per rapporto a quelli meramente economici dei convenuti. 7. In questa sede le parti rimproverano in primo luogo al Pretore un erroneo accertamento dei fatti: i convenuti rilevano che anche il contratto relativo al primo ente locato sarebbe stato di durata determinata; da parte sua l'attore contesta da un lato l'assunto pretorile secondo cui sarebbe notorio che in questi anni in Via _____ si fossero liberate alcune superfici, quello secondo cui egli dal 1° gennaio 2013 avrebbe condotto in locazione un'ulteriore superficie ubicata proprio di fronte a quelle qui oggetto di disamina insediandovi un nuovo negozio e quello secondo cui egli non avrebbe intrapreso una ricerca seria, intensa e sistematica di spazi sostitutivi, e dall'altro osserva che il primo giudice non aveva preso in considerazione alcune circostanze rilevanti, segnatamente il fatto che egli potesse attendersi ancora il rinnovo del contratto relativo al primo ente locato e soprattutto altri importanti effetti gravosi che sarebbero derivati a lui (in punto alla perdita di cifra d'affari e ad altri problemi logistici, gestionali e amministrativi) come pure ai suoi dipendenti, clienti e fornitori dalla fine dei contratti di locazione. 7.1 La censura dei convenuti secondo cui anche il contratto relativo al primo ente locato sarebbe di durata

determinata dev'essere dichiarata irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). A fronte dell'accertamento pretorile circa l'esistenza di un contratto di durata indeterminata, fondato sul fatto che nel contratto di cui al doc. C e meglio al suo punto 3 le parti avevano pattuito dapprima una durata di 5 anni, dal 1° gennaio 2001 al 31 dicembre 2005, e successivamente di altri 7 anni, dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2012, barrando le diciture relative alla durata determinata e alla durata indeterminata, sul fatto che al punto 23 dell'accordo esse avevano poi inserito la clausola "termine di disdetta: preavviso di 6 mesi" non limitata all'uno o all'altro dei due periodi prevedendo con ciò la possibilità di disdire il contratto con un tale preavviso a valere per entrambi i periodi, sul fatto che neppure risultava dagli atti e dall'istruttoria che le parti avessero inteso concludere un contratto di durata determinata e infine sul fatto che esisteva una presunzione legale a favore di un contratto a durata indeterminata, in questa sede i convenuti si sono in effetti limitati ad affermare, senza per altro offrire prove particolari in proposito, che l'accordo aveva invece una durata determinata impropriamente limitatamente al periodo dal 1° gennaio 2001 al 31 dicembre 2005, nel senso cioè che esso avrebbe potuto essere disdetto con preavviso di 6 mesi per bloccare il suo rinnovo automatico per l'ulteriore durata fissa dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2012. In tal modo essi non si sono però confrontati puntualmente con la motivazione addotta dal Pretore ed in particolare non hanno spiegato (ancor prima per altro di averlo dimostrato, ciò che pure hanno omesso di fare) per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa non potesse essere condivisa e dovesse dunque essere modificata (cfr. TF 7 dicembre 2011 4A_659/2011 consid. 4, 10 marzo 2014 4A_474/2013 consid. 3.1 e 3.2; II CCA 22 luglio 2014 inc. n. 12.2012.174, 27 marzo 2015 inc. n. 12.2013.166).

7.2 Con la sua prima censura l'attore rimprovera al Pretore di aver ritenuto notorio che in questi anni in Via _____ si fossero liberate alcune superfici. La censura è di per sé fondata, visto e considerato che quella circostanza non costituisce un fatto la cui esistenza è certa al punto da convincere il giudice che si tratta di un fatto di pubblica notorietà ("allgemeine notorische Tatsachen"; cfr. II CCA 9 agosto 2010 inc. n. 12.2009.180) e neppure è stato indicato che si tratti invece di un fatto conosciuto unicamente dal giudice, nella misura in cui, per esempio, la relativa prova è stata portata in un'altra procedura da lui trattata ("amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen"; cfr. II CCA 9 agosto 2010 inc. n. 12.2009.180). Sennonché, l'accoglimento della censura non migliora in modo rilevante la posizione dell'attore. Nel querelato giudizio il Pretore non ha in effetti fondato il suo giudizio tanto su quella circostanza, quanto sul fatto, debitamente addotto e dimostrato dai convenuti e in definitiva tale da confermarne la fondatezza a prescindere dalla sua non notorietà, che dal 1° gennaio 2013 era stato possibile condurre in locazione un'ulteriore superficie ubicata proprio di fronte a quelle qui oggetto di disamina, tematica di cui si dirà meglio qui di seguito.

7.3 Come detto, l'attore censura in seguito l'accertamento pretorile secondo cui egli dal 1° gennaio 2013 avrebbe condotto in locazione un'ulteriore superficie ubicata proprio di fronte a quelle qui oggetto di disamina insediandovi un nuovo negozio di abbigliamento e di calzature, obiettando che la stessa sarebbe stata in realtà occupata da una società terza. L'attore ha senz'altro ragione laddove rileva che l'ulteriore superficie commerciale in Via _____, in cui dal 1° gennaio 2013 è poi stato aperto quel nuovo negozio, non era stata presa in locazione da lui ma da una società terza, e meglio da B _____ SA. Anche in questo caso l'accoglimento della censura non migliora però in modo rilevante la sua posizione. Tutt'altro. L'istruttoria di causa ha in effetti permesso di accertare che la disponibilità di quella superficie era stata segnalata proprio all'attore nell'estate 2012 da uno dei convenuti

(circostanza accertata dal Pretore e non censurata dalle parti in questa sede); B _____ SA, la quale aveva poi sottoscritto tra novembre e dicembre 2012 quel contratto di locazione (teste _____) pagando tra l'altro alla precedente conduttrice una buona uscita di fr. 500'000.- (cfr. interrogatorio dell'attore, teste _____), è stata costituita successivamente a quella segnalazione, e meglio nell'ottobre 2012 (doc. 8); e che l'attore era l'azionista di maggioranza di quella società (cfr. il suo interrogatorio, teste _____), di cui per altro suo figlio era il gestore / direttore (testi _____ e _____). In tali circostanze, ben si può ritenere, come in parte fatto dal Pretore, che pochi mesi prima del 31 dicembre 2012 in Via _____ si fosse effettivamente liberata una superficie commerciale idonea ad essere occupata dall'attore e che la stessa sia in definitiva stata rilevata da una neocostituita entità giuridica in larga parte riconducibile a quest'ultimo, senza che costui abbia illustrato le ragioni per cui non aveva ritenuto di assumersi personalmente quel contratto. 7.4 L'attore censura poi l'assunto pretorile secondo cui egli non avrebbe intrapreso una ricerca seria, intensa e sistematica di spazi sostitutivi, evidenziando come la teste _____ avesse riferito che sin dalla ricezione della disdetta egli si era informato al fine di verificare se vi fossero dei locali alternativi da prendere in locazione. La censura è infondata. Nonostante sia vero che la teste si sia espressa in quei termini, senza per altro aver spiegato in cosa consistessero le informazioni assunte dall'attore, ciò non è in effetti sufficiente per rimettere in discussione la conclusione del giudice di prime cure, per il resto neppure censurata, secondo cui quest'ultimo non aveva però intrapreso una ricerca seria, intensa e sistematica di spazi sostitutivi, se del caso anche al di fuori del comparto di Via _____, ad esempio provvedendo alla pubblicazione di propri annunci e incaricando un'agenzia immobiliare. Nulla permette del resto di ritenere con l'attore che quella ricerca non sarebbe stata possibile per mancanza di tempo sufficiente tra la data della disdetta e la data di scadenza del contratto, tanto più che nemmeno risulta che essa sia stata effettuata in seguito, nelle more della procedura di primo o di secondo grado. 7.5 L'attore rimprovera inoltre al Pretore di non aver ritenuto che egli potesse attendersi un ulteriore rinnovo del contratto relativo al primo ente locato dopo il 31 dicembre 2012. A torto. In assenza di migliori circostanze, neppure evidenziate in questa sede, il solo fatto che il precedente contratto, con scadenza al 31 dicembre 2000, fosse poi stato rinnovato per ulteriori 12 anni nei termini di cui al doc. C e che con quel rinnovo la locazione si fosse in definitiva protratta per 27 anni non è in effetti sufficiente per far sorgere nel conduttore un affidamento nell'ulteriore rinnovo della locazione dopo il 31 dicembre 2012. Quanto agli investimenti, di asseriti fr. 300'000.-, che a suo dire sarebbero stati effettuati nell'ente locato a conferma di quel suo affidamento, la relativa circostanza non può in realtà essere considerata, l'attore non avendo censurato in questa sede l'assunto pretorile secondo cui gli stessi risalivano al 1993/1994 ed erano con ciò stati ammortizzati, rispettivamente secondo cui la pigione era stata pattuita tenendo conto dei lavori effettuati. 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 o un comportamento di quest'ultimo tale da poterlo oggettivamente dedurre (II CCA 18 marzo 2014 inc. n. 12.2013.82) . 7.6 L'attore ritiene infine che il primo giudice avesse ommesso ingiustificatamente di prendere in considerazione altri importanti effetti gravosi che sarebbero derivati a lui (specialmente in punto alla perdita di cifra d'affari e ad altri problemi logistici, gestionali e amministrativi) rispettivamente ai suoi dipendenti, clienti e fornitori dalla fine dei contratti di locazione. La censura, pur in parte

fondata, non migliora in modo sostanziale la sua posizione. L'attore ha di principio ragione a sottolineare che la fine della locazione dei due enti locati gli avrebbe causato un'importante diminuzione della cifra d'affari, pari a fr. 1'800'000.- (teste _____). Non va però scordato che egli disponeva pur sempre di altri 5 punti vendita in Ticino (doc. 3, teste _____) - tra i quali un altro situato in Via _____, denominato "_____" -, che gli consentivano di ottenere una cifra d'affari di fr. 5'200'000.- (teste _____), questo a comprova del fatto che la fine della locazione relativa ai due negozi in esame, pur comportando degli inconvenienti, segnatamente per quanto riguardava l'esistenza di ordinazioni sufficienti a mantenere le esclusive con i fornitori in parte condizionate all'ubicazione dei punti vendita, non era però tale da compromettere la sua sopravvivenza commerciale (Weber, Basler Kommentar, 3^a ed., n. 3a ad art. 272 CO; II CCA 28 settembre 2007 inc. n. 12.2007.39, 11 febbraio 2013 inc. n. 12.2012.95). Non costituiscono invece effetti gravosi per l'attore e la sua famiglia derivanti dalla fine dei contratti di locazione le altre circostanze evocate nell'appello, asseritamente non considerate dal Pretore, quali la necessità di traslocare la merce, di smontare l'inventario e di acquistare nuovo mobilio (Giger, op. cit., p. 82; II CCA 7 novembre 2001 inc. n. 12.2001.63, 16 novembre 2006 inc. n. 12.2005.216, 3 marzo 2008 inc. n. 12.2007.163), l'eventualità che i suoi dipendenti possano in tal modo perdere il proprio posto di lavoro (non essendo per altro provato che costoro non siano disposti a seguire l'attore altrove, Lachat, op. cit., p. 772; SVIT, op. cit., N. 25 ad art. 272 CO; TF 26 gennaio 2009 4A_143/2008 e 4A_189/2008 consid. 7.5.2; II CCA 13 gennaio 1994 inc. n. 207/93, 28 settembre 2007 inc. n. 12.2007.39, 3 marzo 2008 inc. n. 12.2007.163, 18 marzo 2014 inc. n. 12.2013.82), o ancora l'eventuale perdita della clientela che gli derivava dal dover lasciare l'ente locato (sentenze II CCA 13 gennaio 1994, 28 settembre 2007, 3 marzo 2008 citate). E neppure possono essere considerati come effetti gravosi derivanti dalla fine dei contratti di locazione qui rilevanti quelli eventualmente sofferti dai suoi dipendenti per la perdita dei rispettivi posti di lavoro, o quelli eventualmente patiti dai clienti per essere stati privati di questi due punti vendita.

8. In diritto, l'attore ritiene scioccante il fatto che il Pretore abbia preso in considerazione i suoi interessi solo per decidere se la prorogazione andasse concessa o meno e non invece anche per stabilire il tipo di prorogazione da accordarsi e la sua durata. Sempre su questo tema ritiene poi che nelle particolari circostanze il giudizio reso dal Pretore fosse contrario al diritto federale innanzitutto con riferimento al tipo di prorogazione accordata (proroga unica e definitiva anziché prima prorogazione) e in ogni caso in merito alla sua durata (3 anni e 3 mesi per il primo ente locato e 2 anni e 9 mesi per il secondo anziché 6 anni o 4 anni - quest'ultima per il caso di concessione di una prima prorogazione - per entrambi gli enti locati).

8.1 Contrariamente a quanto ritenuto dall'attore, non è affatto vero che il Pretore avesse considerato i suoi interessi solo per decidere se la prorogazione andasse concessa o meno e non invece anche per stabilire il tipo di prorogazione da accordarsi e la sua durata. Nella decisione impugnata il giudice di prime cure ha in effetti espressamente rilevato di aver reso il giudizio su queste ultime questioni "soppesati i rispettivi interessi delle parti".

8.2 Il successivo rimprovero mosso al Pretore di aver nell'occasione optato, oltretutto senza una motivazione particolare, a favore della concessione di una prorogazione unica e definitiva anziché per una prima prorogazione non può a sua volta essere condiviso.

8.2.1 Il rilievo è innanzitutto infondato già per il solo fatto che in prima istanza l'attore si era sempre limitato a postulare la concessione di una prorogazione di 6 anni (senza aver mai precisato se prima oppure unica e definitiva) ed è solo in sede conclusionale che egli aveva poi chiesto alternativamente - e

non in via principale, come egli sembrerebbe ora pretendere - di riconoscergli una prima prorogazione di 4 anni, senza per altro aver minimamente motivato quella sua nuova richiesta. Egli è pertanto malvenuto a rimproverare in questa sede il primo giudice per aver poi adottato, egli pure senza una particolare motivazione, una delle due modalità di prorogazione alternativamente postulate, ossia per aver in definitiva deciso così come da lui richiesto. 8.2.2 È in ogni caso a torto che l'attore ritiene che la concessione di una prorogazione unica e definitiva costituisca l'eccezione e non invece la regola e che la scelta di una prima prorogazione fosse preferibile nel caso, a suo dire verificatosi, in cui non era sicuro che il conduttore avrebbe trovato un'altra sistemazione durante il periodo di tempo a lui concesso e non vi era alcun interesse preponderante del locatore. Il Tribunale federale ha in effetti sottolineato che non dev'essere conferito un rango preferenziale alla concessione di una prima prorogazione e che 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 o meno la prorogazione e sulla durata della medesima (TF 5 giugno 2009 4A_105/2009 consid. 3.2 e 4.4,

E. 13

aprile 2010 4A_62/2010 consid. 6.1.2; II CCA 19 maggio 2014 inc. n. 12.2013.171). È ben vero che l'Alta Corte ha pure affermato che la dottrina sembra dare una certa preferenza ad una prima prorogazione quando non è possibile formulare una prognosi precisa circa la possibilità per il conduttore di trovare una sistemazione nel periodo accordato (TF 20 novembre 2001 4C.174/2001 consid. 4b, 13 aprile 2010 4A_62/2010 consid. 6.1.2) e che la concessione di una prorogazione unica e definitiva appare invece indicata, qualora non sia possibile formulare una tale prognosi, in presenza di importanti interessi del locatore in tal senso (TF 5 giugno 2009 4A_105/2009 consid. 4.4, 13 aprile 2010 4A_62/2010 consid. 6.1.2) oppure nel caso in cui è chiaro quando il conduttore potrà disporre di una nuova sistemazione (TF 13 aprile 2010 4A_62/2010 consid. 6.1.2); è però altrettanto vero che la dottrina, fondandosi in modo senz'altro pertinente sulla sentenza TF 16 gennaio 2007 4C.365/2006, ritiene pure giustificata l'adozione di una prorogazione unica e definitiva nel caso, pacificamente verificatosi nella presente fattispecie, in cui il conduttore dal ricevimento della disdetta al momento del giudizio sulla sua domanda di prorogazione non ha intrapreso una ricerca seria, intensa e sistematica di spazi sostitutivi (cfr. Rohrer, nota alla sentenza TF 7 giugno 2007 4C.445/2006 in MRA 2007 p. 94 seg.). In tali circostanze è pertanto escluso che il Pretore possa aver abusato dell'ampio potere di apprezzamento di cui disponeva sul tema (TF 20 novembre 2001 4C.174/2001 consid. 4b, 7 giugno 2007 4C.445/2006 consid. 5.2.3). 8.2.3 Oltretutto, a prescindere da quanto precede, nel caso concreto la concessione di una prima prorogazione di 4 anni risulterebbe di fatto impraticabile. Atteso che al momento del giudizio pretorile erano già passati oltre 2 anni e 3 mesi dalla data topica del 31 dicembre 2012 ed altri 5 mesi sono nel frattempo trascorsi prima della pronuncia di questa Camera, e ritenuto che in base alla dottrina una prima prorogazione potrebbe essere accordata per una durata superiore a 2 anni solo in casi eccezionali (SVIT, op. cit., N. 10 ad art. 272b CO), nella presente fattispecie la concessione di una prima prorogazione non entrava così in considerazione, sia per il fatto che erano già trascorsi ormai più di 2 anni e 9 mesi dalla data determinante, sia per il fatto che il riconoscimento di una prima prorogazione superiore a quella durata era esclusa dalla dottrina, a maggior ragione alla luce delle considerazioni che si esporranno qui di seguito. 8.3 Non ha miglior sorte la censura in merito alla durata della prorogazione unica e definitiva concessa dal Pretore. 8.3.1 Nella presente fattispecie non vi è motivo di aumentare la durata della

protrazione unica e definitiva del contratto relativo al primo ente locato oltre al periodo di 3 anni e 3 mesi concesso dal Pretore. Pur dovendosi ammettere, come accertato da quest'ultimo e poi meglio illustrato e precisato da questa Camera nei considerandi che precedono (consid. 6 e 7) a cui si rinvia, che in concreto l'interesse dell'attore alla prosecuzione di un contratto già durato 27 anni, comunque non vitale per la sua sopravvivenza commerciale siccome egli disponeva pur sempre di altri punti di vendita altrove, fosse più importante e meritevole dell'interesse dei convenuti alla sua immediata conclusione, l'attore misconosce in effetti l'esistenza di alcune circostanze tali da ridurre la durata della protrazione da concedere, si pensi al fatto che secondo il primo giudice egli era a conoscenza delle intenzioni dei convenuti con un certo anticipo, sin dal dicembre 2011, ossia un anno prima della scadenza del contratto, e soprattutto al fatto che egli non aveva provato di aver intrapreso una ricerca seria, intensa e sistematica di locali sostitutivi se del caso anche al di fuori del comparto di Via _____ (ritenuto che per costante giurisprudenza il conduttore può esigere una protrazione della locazione, prima o unica e definitiva che essa sia, unicamente se abbia seriamente tentato di trovare locali sostitutivi, anche se poi in ambito di prima protrazione il giudice non pone esigenze troppo rigorose, cfr. DTF 116 II 446 consid. 3a, 125 III 226 consid. 4b e c; TF 16 gennaio 2007 4C.365/2006 consid. 4.1, 25 settembre 2009 5A_522/2009 consid. 3.2, 28 maggio 2014 4A_106/2014 consid. 4.1; in tal senso pure TF 16 gennaio 2015 4A_279/2014 consid. 5.1, secondo cui la ricerca non può essere limitata alla medesima ristrettissima zona qui indicata). In tali circostanze non si può certo ritenere che la concessione di una protrazione pari a poco più di metà di quella massima legale possa essere considerata insufficiente e che, decidendo in tal modo, il Pretore possa aver abusato dell'ampio potere di apprezzamento di cui disponeva sul tema (TF 7 giugno 2007 4C.445/2006 consid. 5.2.3, 26 giugno 2006 4C.28/2006 consid. 3.2, 19 dicembre 2006 4C.242/2006 consid. 5.1). Contrariamente a quanto ritenuto dall'attore, nemmeno il fatto che in un precedente giudizio (II CCA 19 maggio 2014 inc. n. 12.2013.173) questa Camera abbia concesso una protrazione unica e definitiva di 3 anni e mezzo in presenza di un contratto di durata indeterminata durato 13 anni induce a ritenere iniqua l'attuale conclusione del Pretore: a parte il fatto che a quel momento la scrivente Camera, chiamata in causa su un appello del relativo conduttore, si era più che altro limitata a respingere la sua richiesta di aumentare la protrazione unica e definitiva di 3 anni e mezzo concessa dal Pretore (e non ha confermato la bontà della valutazione del primo giudice), si osserva in effetti che quella causa aveva per oggetto la gestione di un locale adibito a negozio tax-free-shop all'interno di un aeroporto, ossia un'attività assai particolare per la quale vi erano ben pochi locali sostitutivi, e soprattutto non risultava che il conduttore avesse allora omesso di effettuare le opportune ricerche. 8.3.2 A maggior ragione, anche nella concessione di una proroga unica e definitiva sia pure leggermente più breve, di 2 anni e 9 mesi, per quanto riguarda il secondo ente locato il Pretore si è dimostrato oltremodo generoso con l'attore, senza che il suo giudizio possa ora essere riformato a favore di quest'ultimo. Oltre a quanto si è appena detto in merito alla conoscenza da parte dell'attore delle intenzioni dei convenuti con un certo anticipo già un anno prima della scadenza del contratto ed all'assenza di una sua ricerca seria, intensa e sistematica di enti sostitutivi, si osserva in effetti che, nonostante nelle particolari circostanze il suo interesse alla prosecuzione di un contratto durato solo 7 anni fosse più importante e meritevole di quello dei convenuti alla sua immediata conclusione, in presenza di un contratto di durata determinata, come quello in esame, una protrazione sarebbe stata possibile solo a condizioni particolarmente restrittive (TF 1° febbraio 2010

4A_552/2009 consid. 2.5.1 e 2.5.2, 16 gennaio 2015 4A_279/2014 consid. 4), fermo restando inoltre che l'istruttoria aveva permesso di accertare che pochi mesi prima del 31 dicembre 2012 in Via _____ si era liberata una superficie commerciale idonea ad essere occupata dall'attore poi rilevata da una neocostituita entità giuridica in larga parte riconducibile a quest'ultimo senza che costui abbia illustrato le ragioni per cui non aveva ritenuto di assumersi personalmente quel contratto. Sia aggiunga che l'attore, con l'emanazione della sentenza odierna, ha di fatto già beneficiato di una protrazione più lunga di quella accordatagli dal Pretore (TF 16 gennaio 2015 4A_279/2014 consid. 5.4). 9. Visto quanto precede, l'appello dell'attore deve pertanto essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 376'000.- (fr. 80'000.- x 2.75 anni + fr. 48'000.- x 3.25 anni, pari alle pigioni e alle spese accessorie dovute nel periodo di protrazione qui ulteriormente postulato, cfr. DTF 113 II 406 consid. 1), seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello 15 maggio 2015 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 5'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 5'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il 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). 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.