

## **TI\_GERICHTE 12.2017.130 vom 12. September 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-09-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2017.130](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.130)

FR: TI\_GERICHTE 12.2017.130 du 12 septembre 2018

IT: TI\_GERICHTE 12.2017.130 del 12 settembre 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 6**

L'appellante sostiene altresì che nella ponderazione degli interessi in gioco andrebbe considerata anche l'occupazione parziale dello stabile da parte di \_\_\_\_\_ SA, a scopo commerciale, rispettivamente dei signori \_\_\_\_\_, a scopo abitativo (pag. 7 appello). Premesso che questa censura sarebbe irricevibile per difetto di motivazione, siccome l'appellante nemmeno spiega in che modo gli interessi dei suddetti subconduttori giustificerebbero una protrazione più lunga di quella concessa e omette di considerare che il Pretore, in effetti, ha comunque tenuto presenti gli interessi di \_\_\_\_\_ SA (querelato giudizio, pag. 5), essa è altresì irrilevante nel caso di specie. Infatti, per giustificare la protrazione della locazione, il conduttore non può prevalersi di effetti gravosi per i suoi subconduttori, qualificabili come terzi non coinvolti nel rapporto di locazione in questione (Higi, Zürcher Kommentar, 1994, art. 272 CO, n. 98; Lachat, Le bail à loyer, Losanna 2008, pag. 773, n. 3.3; Conod in: Bohnet/Carron/Montini [curatori], Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2<sup>a</sup> edizione, art. 272 CO, n. 24).

#### **E. 7**

Secondo l'appellante, il primo giudice non avrebbe altresì tenuto in considerazione gli investimenti effettuati nell'ente locato, senonché essa non si confronta con l'accertamento pretorile secondo cui gli stessi nemmeno sono stati dimostrati (querelato giudizio, pag. 5), né in questa sede pretende il contrario (appello, pag. 7), violando il proprio obbligo di motivazione (art. 310 e 311 CPC), ciò che comporta l'inammissibilità della censura. A titolo abbondanziale, si sottolinea che detta censura non potrebbe comunque giustificare una diversa valutazione della gravosità della disdetta per la conduttrice. In primo luogo, i suddetti asseriti investimenti, oltre a non essere comprovati, sono stati tenuti in considerazione nello stabilire le condizioni del contratto di locazione (doc. B). Oltretutto, stante la durata limitata del contratto, la conduttrice avrebbe dovuto essere consapevole dell'arco temporale entro cui tali investimenti dovevano essere ammortizzati, ritenuto in ogni caso che dalla conclusione del contratto di locazione sono trascorsi già più di vent'anni.

#### **E. 8**

Di principio l'inquilino, immediatamente dopo la ricezione della disdetta, rispettivamente nell'imminenza della scadenza di un contratto a tempo determinato, deve farsi parte diligente e intraprendere quanto in suo potere per ridurre gli effetti gravosi che gli deriverebbero dalla fine della locazione, segnatamente ricercando degli enti locati sostitutivi (IICCA del 14 settembre 2005, inc. n. 12.2005.52; IICCA del 3 marzo 2008, inc. n. 12.2007.163; Lachat, op. cit., pag. 782). Aggiungasi oltretutto che la seria, sistematica e comprovata ricerca di spazi sostitutivi costituisce un importante mezzo di prova per

dimostrare la gravosità degli effetti di una disdetta per il conduttore, stante l'onere della prova a lui incombente ( Weber , BSK OR I, 6. ediz., art. 272, n. 13). Nel caso di specie, il Pretore ha accertato l'assenza di qualsiasi ricerca di spazi sostitutivi da parte dell'appellante, circostanza non contestata da quest'ultima e che il Pretore ha giustamente preso in considerazione nella ponderazione dei contrapposti interessi.

#### **E. 9**

In sostanza, l'appellante non ha addotto alcuna valida argomentazione per ritenere che la fine del rapporto di locazione le provochi effetti più gravosi di quelli accertati dal Pretore nel querelato giudizio, e che giustificerebbero dunque una protrazione più lunga di quella decisa in prima sede. Del resto, l'appellante nemmeno sostanzia un'asserita difficoltà nel trovare degli spazi alternativi rispettivamente i motivi per cui avrebbe bisogno di più tempo per trasferire la propria attività rispetto a quanto già concessole, né critica il Pretore per aver accertato l'assenza di sforzi concreti in tal senso.

#### **E. 10**

L'appellante contesta infine l'interesse della locatrice a vendere l'immobile privo di vincoli locativi. Sostiene che la vendita dello stabile sarebbe possibile anche qualora le fosse concessa la richiesta protrazione, che la locatrice non avrebbe mai dimostrato il contrario e nemmeno si sarebbe mai seriamente impegnata a trovare un'acquirente né avrebbe mai offerto l'acquisto dell'immobile alla conduttrice, che sarebbe titolare di un diritto di prelazione (appello, pag. 4 e 6 - 8). In primo luogo, si evidenzia che la suddetta asserita mancanza di impegno da parte della locatrice non trova riscontro nelle risultanze istruttorie. La stessa appellante ha già menzionato, in entrambe le sedi, l'organizzazione di alcuni sopralluoghi di potenziali acquirenti, circostanza confermata dal teste H\_\_\_\_\_ e dal teste M\_\_\_\_\_ (verbale di udienza dell'11 aprile 2016), e dal teste C\_\_\_\_\_ che ha altresì sottolineato le difficoltà avute nel reperire potenziali acquirenti anche a fronte del contratto di locazione in essere rispettivamente la decisione di sospendere i tentativi di vendita fino al termine del suddetto contratto (verbale di udienza del 13 giugno 2016), ritenuto in ogni caso che nemmeno un'eventuale completa assenza di trattative prima della fine del rapporto di locazione potrebbe bastare a comprovare l'assenza di un interesse di vendita in un momento diverso, ossia al termine di detta locazione. Si osserva altresì che l'immobile è stato acquisito dalla locatrice al secondo turno d'asta senza aggravio del contratto di locazione e che la medesima ha pertanto presentato, al secondo turno d'asta, un'offerta maggiore a quella da lei stessa già avanzata al primo turno (doc. 3): pacifico dunque l'interesse della locatrice ad avere un immobile privo di vincoli locativi, ritenuto abbondanzialmente che l'esistenza stessa del doppio turno d'asta (art. 142 LEF) nasce dalla considerazione che un vincolo, come lo può essere un contratto di locazione di lunga durata o con pigione insolitamente bassa, può influenzare negativamente il prezzo di vendita di un immobile (DTF 125 III 123, consid. 1d e 1e; DTF 124 III 37, consid. 2, Lachat , op. cit., pag. 696 seg. ). Del resto, lo stesso contratto di locazione (doc. B) chiarisce che le condizioni contrattuali ivi contenute sono state formulate in modo favorevole per la conduttrice, per tenere conto del suo impegno a provvedere personalmente ai comunque non comprovati lavori di ultimazione dell'immobile; in particolare il suddetto documento evidenzia che la pigione inizialmente convenuta, ovvero fr. 240'000.- annuali (pag. 2 doc. B), è stata enormemente diminuita, e meglio a fr 60'000.- annuali (pag. 5 doc. B). Dai documenti agli atti e dall'istruttoria esperita si evince altresì che la locatrice ha acquisito la proprietà in questione a copertura di un credito garantito da pegno immobiliare nei

confronti dei precedenti proprietari caduti in fallimento (doc. 8), né l'appellante contesta detta circostanza. Il teste C\_\_\_\_\_ ha inoltre confermato che lo stabile in questione non costituisce per la locatrice né una proprietà operativa, né patrimonio vincolato a scopo assicurativo, stante la sua necessità di liquidare l'immobile e appianare così il debito insoluto ( verbale di udienza 13 giugno 2016). Ne discende che nel complesso, tenuto conto di tutte le circostanze del caso concreto, la valutazione effettuata dal Pretore di ritenere legittimo l'interesse di vendita della parte locatrice merita conferma.

#### **E. 11**

In definitiva, alla luce dei considerandi che precedono, la richiesta dell'appellante di aumentare il periodo di prorogazione concessa, per quanto ricevibile, si fonda su circostanze e argomenti irrilevanti, privi di riscontri probatori e che non permettono di ritenere inadeguata la scelta pretorile; in considerazione della prevedibilità della disdetta, come pure della mancata dimostrazione sia di effetti particolarmente gravosi della stessa per la conduttrice, sia dei presunti investimenti effettuati, rispettivamente in considerazione della mancata ricerca di spazi sostitutivi, non si può infatti ritenere che la concessione di una prorogazione fino al 31 dicembre 2017 possa essere considerata insufficiente e che, decidendo in tal modo, il Pretore abbia abusato dell'ampio potere di apprezzamento di cui dispone sul tema (DTF 4C.242/2006 del 19 dicembre 2006, consid. 5.1; DTF 4C.28/2006 del 26 giugno 2006, consid. 3.2; DTF 4C.445/2006 del 7 giugno 2007, consid. 5.2.3). Il primo Giudice ha infatti rispettato i limiti fissati dall'art. 272 CO, non si è lasciato guidare da considerazioni estranee alla disposizione di legge e ha considerato gli elementi di apprezzamento pertinenti. Si aggiunga che l'attrice, con l'emanazione della decisione odierna, ha di fatto già beneficiato di una prorogazione più lunga di quella accordata dal primo giudice (DTF 4A\_279/2014 del 16 gennaio 2015, consid. 5.4).

#### **E. 12**

Ne discende che l'appello dell'attrice deve essere respinto, 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. 300'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 seg. CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: 1. L'appello 31 agosto 2017 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. 2. Le spese processuali di fr. 8'000.-, già anticipate dall'appellante, rimangono a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 4'000.- per ripetibili d'appello. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.