

# TI\_GERICHTE 12.2017.88 vom 12. November 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-11-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2017.88](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.88)

FR: TI\_GERICHTE 12.2017.88 du 12 novembre 2018

IT: TI\_GERICHTE 12.2017.88 del 12 novembre 2018

## Erwägungen

### E. 1

Alla ricerca di un terreno dove poter spostare la propria pista di ghiaccio (completa di accessori e impianto di raffreddamento) a seguito della fine del contratto di locazione del terreno presso il complesso alberghiero D \_\_\_\_\_/B \_\_\_\_\_ allora esistente a M \_\_\_\_\_, sul quale era da anni collocata, in data 20 febbraio 2008 il CAP 1 (di seguito: AP 1) ha concluso con la AO 1 una convenzione scritta denominata “contratto di comodato fondi” (doc. D inc. 15/16 richiamato dall’Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6). In base a tale accordo la proprietaria avrebbe ceduto in uso gratuito all’AP 1 i fondi part. n. \_\_\_\_\_ (in parte) e n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (divenuto poi Comune di \_\_\_\_\_ dal 2010) affinché vi venissero installate, a titolo provvisorio, la pista di ghiaccio e le strutture accessorie. Al punto II.1. del documento le parti hanno precisato che “la presente convenzione non costituisce contratto di locazione ai sensi degli art. 253 ss. CO” e che “stante la natura puramente no-profit del presente accordo, dette disposizioni non sono pertanto applicabili alla fattispecie” (doc. D inc. 15/16 richiamato dall’Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6, pag. 3). I contraenti hanno stabilito una durata iniziale del comodato di un anno, con scadenza al 30 aprile 2009, con possibilità di intimare la disdetta con un preavviso di 3 mesi. In assenza di quest’ultima, la convenzione si sarebbe rinnovata, di anno in anno, per un ulteriore anno e fino al 30 aprile successivo. In caso di disdetta, il comodatario si era impegnato ad asportare completamente la struttura e, salvo contrarie pattuizioni, a riconsegnare i sedimi nello stato in cui sono stati messi a disposizione, ad eccezione delle sottostrutture che avrebbero potuto rimanere nello stato in cui erano state predisposte. A garanzia di questo impegno, il comodatario avrebbe dovuto depositare presso un notaio designato la somma di fr. 20'000.-. I costi di gestione dell’impianto e quelli di manutenzione dei fondi sono stati assunti dal comodatario. La validità del contratto è stata subordinata al rilascio delle necessarie autorizzazioni edilizie da parte del Comune di \_\_\_\_\_. Il 23 settembre 2008 il Comune di \_\_\_\_\_ ha concesso all’AP 1 la licenza edilizia per la posa di una pista di ghiaccio prefabbricata a carattere provvisorio sui mappali \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (doc. G inc. 15/16 richiamato dall’Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6). Il 9 ottobre 2008 il club sportivo ha inoltrato al DECS una richiesta di sussidio (doc. H e I inc. 15/16 richiamato dall’Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6), concesso nella misura di un massimo di fr. 465'000.- con decisione 1° luglio 2009 del Consiglio di Stato (doc. L inc. 15/16 richiamato dall’Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6). I fr. 20'000.- sono stati depositati dall’AP 1 presso l’\_\_\_\_\_.

### E. 2

Nel frattempo, con scritto raccomandato del 6 ottobre 2008, AO 1 ha notificato all’AP 1 la disdetta della convenzione per il 30 aprile 2009 (doc. V), alla quale hanno fatto seguito

delle discussioni tra le parti, il cui esito positivo ha fatto sì che la società sportiva potesse portare a termine i lavori di costruzione delle infrastrutture e continuare ad usufruire dei fondi. In data 10 aprile 2014 AO 1 ha inviato all'AP 1 una nuova disdetta della convenzione, a valere per il 30 aprile 2015 (doc. 3). Neppure in questo caso essa ha avuto un seguito, poiché tra le parti sono state avviate delle trattative per l'acquisto dei terreni (poi fallite) e l'AP 1 ha potuto continuare a gestire la pista di ghiaccio come fatto sino a quel momento. Il 17 dicembre 2015, la società proprietaria del sedime ha infine notificato una terza disdetta del contratto con scadenza al 30 aprile 2016 (doc. B e C inc. 15/16 richiamato dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6). Qualche giorno prima, il 9 dicembre 2015, il Municipio del Comune di \_\_\_\_\_ aveva decretato la revoca della licenza edilizia concessa all'AP 1 per la posa e l'esercizio della pista di ghiaccio prefabbricata e provvisoria. Impugnata dalla società sportiva, questa decisione è stata annullata dal Consiglio di Stato con pronuncia del 23 agosto 2016 (doc. 9). Per completezza, va ricordato che la part. n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ è stata estinta dal Registro fondiario nel 2015 dopo che tale mappale è stato riunito alla part. n. \_\_\_\_\_ dello stesso comune (v. SIFTI, DG 24463/17 novembre 2015).

### **E. 3**

Con istanza 27 gennaio 2016 l'AP 1 si è rivolto all'Ufficio di conciliazione n. 6 in materia di locazione chiedendo in via principale l'accertamento della nullità della disdetta 17 dicembre 2015 e, in via subordinata, la concessione di una prima prorogazione della durata di 3 anni del contratto da essa definito di locazione e che ha ritenuto essere stato stipulato con decorrenza a partire dal 1° maggio 2009 con la AO 1. Esperita l'udienza di discussione in data 15 marzo 2016, costata l'impossibilità di un'intesa tra le parti, l'UC ha rilasciato all'AP 1 l'autorizzazione ad agire ai sensi dell'art. 209 CPC. Con petizione 14 aprile 2016 AP 1, ha convenuto in giudizio AO 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, per ottenere, in via principale, l'accertamento della nullità della disdetta e, in via subordinata, una prima prorogazione del contratto per una durata di tre anni. La convenuta si è integralmente opposta alla petizione.

### **E. 4**

Il Pretore, con la decisione 9 maggio 2017 qui oggetto di impugnativa, ha dichiarato la petizione irricevibile, ponendo la tassa di giustizia di fr. 1'200.- e le spese di fr. 200.- a carico dell'attore, condannato pure a rifondere alla controparte fr. 3'500.- per ripetibili. Il giudice di prime cure, dopo aver esaminato le prove agli atti, è infatti giunto alla conclusione che le parti sono sempre state legate dal contratto di comodato di cui alla convenzione 20 febbraio 2008, nonostante le due disdette precedenti quella del 17 dicembre 2015, e ha respinto la tesi attorea secondo la quale, invece, dopo quella del 6 ottobre 2008 il contratto di comodato sia stato tacitamente soppiantato da un contratto di locazione. Di conseguenza, trattandosi qui di una procedura che non derivava da un contratto di locazione, mancava un valido tentativo di conciliazione dinanzi alla competente autorità e, di conseguenza, una valida autorizzazione ad agire ai sensi dell'art. 209 CPC, nonché la competenza per materia del Pretore adito (art. 59 cpv. 2 lett. b CPC). Il primo giudice ha infine fissato il valore di causa in fr. 294'690.-, pari al valore di stima del vecchio mappale n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_.

### **E. 5**

Con l'appello 9 giugno 2017, che qui ci occupa, l'attore ha come detto chiesto in via principale di annullare la decisione impugnata e trasmettere l'incarto alla Pretura affinché emetta un nuovo giudizio, subordinatamente di riformarlo nel senso di accogliere la petizione accertando la nullità della disdetta 17 dicembre 2015 o, in via subordinata, di concedere una prima prorogazione di 3 anni a quello che esso sostiene essere il contratto di locazione stipulato con decorrenza 1° maggio 2009, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. L'appellante ha sostanzialmente sostenuto che, ritenuto che la disdetta 6 ottobre 2008 costituisce un atto irrevocabile unilateralmente, il contratto di comodato avrebbe cessato di esistere al 30 aprile 2009 e dal 1° maggio 2009 le parti sarebbero legate da un tacito contratto di locazione di durata indeterminata. Pertanto la disdetta intimatagli dalla convenuta nel 2014 sarebbe nulla poiché non ossequierebbe i requisiti previsti dall'art. 266o CO. Il primo giudice avrebbe quindi sbagliato a ritenere che il contratto di comodato si era protratto nonostante le due disdette del 2008 e 2014.

#### **E. 6**

Della risposta 30 agosto 2017 con cui la convenuta ha postulato la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili si dirà, se e per quanto necessario, nei prossimi considerandi. Lo stesso vale per la replica spontanea 14 settembre 2017 e per la duplice spontanea 20 settembre 2017, che invero nulla aggiungono di rilevante alle argomentazioni precedentemente esposte dalle parti.

#### **E. 7**

Nel caso che ci occupa l'appello dell'attore deve essere dichiarato in buona parte irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC) già per il fatto che questi si è limitato a esporre la propria versione dei fatti e la propria interpretazione giuridica, senza tuttavia confrontarsi puntualmente con la decisione impugnata, spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da annullare, rispettivamente riformare (TF 7 dicembre 2011 4A\_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A\_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A\_474/2013 consid. 3.2). Solo a tratti vi sono dei riferimenti, o delle citazioni, al giudizio di prime cure, senza tuttavia che si vada oltre al semplice accenno per sconfessare nel dettaglio gli argomenti pretorili.

#### **E. 8**

Diversamente dal contratto di locazione o di affitto, il contratto di comodato è necessariamente a carattere non oneroso (cfr. Schärer/Maurenbrecher, Basler Kommentar, 6<sup>a</sup> ed., n. 3 ad art. 305 CO; DTF 136 III 186 consid. 3.2.3). Per poter stabilire se la messa a disposizione di una cosa o di un diritto nell'ambito di un accordo complessivo sia avvenuta a titolo gratuito (così da costituire un contratto di comodato ex art. 305 CO) oppure oneroso (così da costituire invece un contratto di locazione ex art. 253 CO o di affitto ex art. 275 CO), occorre in primo luogo fondarsi sulla volontà espressa o palese delle parti. Nel caso in cui questi accertamenti non conducano ad alcun risultato concreto, bisogna esaminare se le parti abbiano eventualmente concordato, esplicitamente o implicitamente, degli effetti accessori tipici del contratto di locazione o di affitto piuttosto che del contratto di comodato (con riferimento all'estensione dell'uso della cosa e della sua manutenzione, alla garanzia del concedente, alla responsabilità del beneficiario per danni, ecc.) e, se del caso, quali. In loro mancanza, bisogna fondarsi sul significato corrente attribuibile agli effetti accessori pattuiti. Se anche questi accertamenti non portano a un risultato, bisogna concludere che il contratto necessita di essere completato, e ciò anche sul tema dell'onerosità. Di regola ciò

porterà ad ammettere l'onerosità, visto e considerato che al giorno d'oggi è molto più usuale che la messa a disposizione di una cosa o di un diritto avvenga dietro remunerazione e non a titolo gratuito, riservato beninteso il caso in cui la stessa sia principalmente avvenuta a titolo grazioso, per compiacenza o cortesia ( Higi , Zürcher Kommentar, n. 37 seg. delle note preliminari agli art. 305-311 CO; cfr. pure Tercier/Favre , Les contrats spéciaux, 4<sup>a</sup> ed., n. 2951, secondo i quali pure, nel dubbio, occorre piuttosto concludere a favore del contratto di locazione o di affitto e non invece a quello di comodato).

## **E. 9**

Per l'appellante, il contratto di comodato sottoscritto il 20 febbraio 2008 si sarebbe concluso con la disdetta 6 ottobre 2008. In effetti, essendo quest'ultima, in quanto atto formatore, irrevocabile unilateralmente, non sarebbe stata invalidata dal comportamento assunto dalla convenuta in seguito, poiché non vi sarebbe stato alcun accordo da parte dell'attore in tal senso, essendo i responsabili della società sportiva convinti che, visti gli importanti investimenti, il rapporto contrattuale si sarebbe a quel punto tramutato in una locazione. Il Pretore, quindi, avrebbe dapprima dovuto inevitabilmente accertare la definitiva cessazione del comodato stipulato il 20 febbraio 2008, per poi analizzare la natura del nuovo rapporto contrattuale e giungere alla conclusione che sarebbe insorto un contratto di locazione tacito di durata indeterminata, per il quale, a titolo di contropartita per la messa a disposizione dei terreni, l'attore si sarebbe fatto carico dei costi di urbanizzazione dei terreni e dei vari interventi di costruzione, fornendo quindi un corrispettivo in natura. Inoltre, a suo avviso, per un rinnovo tacito del contratto iniziale, ritenuto che lo stesso era stato concluso in forma scritta, sarebbe stato necessario ricorrere a tale forma, cosa che nella fattispecie non è avvenuta. Infine, il riconoscimento dell'esistenza di un contratto di locazione s'imporrebbe anche dal punto di vista del principio della buona fede (art. 2 CC), considerato che l'attore non avrebbe mai proceduto a un investimento di fr. 1'700'000.- se non avesse potuto contare sulla possibilità di rimanere su quei fondi per un periodo medio-lungo.

### **E. 9.1**

Per il Pretore non è possibile concludere che, dopo la notifica della prima disdetta, tra le parti sia sorto un contratto di locazione, nulla lasciando presagire la loro volontà d'istaurare un rapporto oneroso. In primo luogo egli ha illustrato come i costi di allacciamento alla rete elettrica, di potenziamento delle canalizzazioni e i costi legati alla costruzione della pista di ghiaccio non possono in nessun caso configurare un corrispettivo ai sensi dell'art. 257 CO, poiché sin dall'inizio sono stati assunti dalla parte attrice proprio nel contesto del comodato, con la ratifica del quale era stata esplicitamente esclusa l'esistenza di un contratto di locazione. A ciò si aggiunge che neppure è possibile intravedere negli oneri di manutenzione dei fondi vicini alcuna controprestazione in natura, essendosi questi interventi limitati a pochissime occasioni nell'arco di 8 anni ed essendo essi giustificati pure dall'uso come parcheggio fattone proprio dall'\_\_\_\_\_. Ancor meno assimilabile a una controprestazione può essere considerato il seppur parziale esonero dal pagamento delle quote sociali per i membri della famiglia \_\_\_\_\_, costituendo questo piuttosto un gesto di riconoscenza nei loro confronti per aver messo a disposizione gratuitamente il sedime (decisione impugnata, pag. 5 seg.).

### **E. 9.2**

Le argomentazioni sollevate dall'appellante non possono essere seguite. Il contratto di comodato con cui le parti si sono legate prevedeva esplicitamente che i terreni sarebbero stati concessi gratuitamente al comodatario affinché questi vi installasse, a titolo provvisorio, la pista di ghiaccio e le strutture accessorie, di sua proprietà e che avrebbe dovuto asportare al termine del rapporto contrattuale. Questi si era pure impegnato ad assumersi i costi di livellamento e di rimozione del materiale esistente sul sedime, a eseguire i necessari accorgimenti affinché tubazioni dell'acqua potabile e canalizzazioni potessero essere allacciate, oltre a predisporre le condotte per il trasporto dell'energia elettrica e i cavi per la fornitura dei servizi tecnologici (doc. D inc. 15/16 richiamato dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6, pto n. 4). Inoltre si sarebbe pure preso a carico i costi di manutenzione e di gestione, nonché quelli per le necessarie coperture assicurative. E' dunque evidente che sin dalla conclusione del contratto 20 febbraio 2008, l'appellante avrebbe dovuto assumersi integralmente tutte le spese per il trasferimento e l'esercizio della pista di ghiaccio. Il tutto in piena coscienza che il contratto non era stato concluso a medio-lungo termine, ma bensì con una durata minima di un anno, rinnovabile sì tacitamente per periodi di ulteriori 12 mesi, ma con la possibilità di disdirlo con un preavviso di soli 3 mesi. Già in data 9 ottobre 2008, quindi tre giorni dopo la prima disdetta scritta, l'appellante aveva introdotto presso la competente autorità cantonale la domanda per l'ottenimento del sussidio per l'allestimento della pista di ghiaccio, fondata su un costo preventivato degli interventi di fr. 1'700'000.- (doc. H e I inc. 15/16 richiamato dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6). Dalla documentazione prodotta in sede di conciliazione si evince come questa richiesta, ben articolata, non possa essere stata preparata e allestita in soli tre giorni, sicché è legittimo concludere che ancora sotto il regime indiscusso del contratto di comodato iniziale, all'AP 1 era chiaro che i costi dell'operazione sarebbero stati ingenti. In tal senso, quindi, tra il momento che ha preceduto la disdetta inoltrata dalla comodante il 6 ottobre 2008 e quello in cui è stato deciso di continuare con la gestione di una pista di ghiaccio sui suoi fondi da parte dell'appellante, non vi sono stati mutamenti sostanziali delle condizioni in cui si muovevano le parti. Lo stesso presidente dell'AP 1 ha confermato che il peso finanziario dell'investimento era già chiaro per tutti sin dall'estate 2008 e che lui stesso si era chiesto se i termini contrattuali vigenti non fossero un po' troppo restrittivi in rapporto ai costi preventivati, in particolare per quanto riguardava la durata del contratto (v. verbale d'interrogatorio di \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ 10 ottobre 2016, pag. 2). La disdetta del 6 ottobre 2008 è stata inoltrata quale reazione al fatto che sino a quel momento sui fondi concessi in comodato regnava un gran disordine in quanto il responsabile della pista di ghiaccio vi abbandonava di tutto, dalle tazze di gabinetto alle automobili prive di targa (v. verbale di interrogatorio di RA 2 10 ottobre 2016, pag. 5 e verbale di interrogatorio dell' \_\_\_\_\_ 5 settembre 2016, pag. 3). Provato è pure che dopo l'invio della disdetta e i chiarimenti tra le parti che ne hanno fatto seguito, queste si sono entrambe comportate come se la stessa non fosse mai stata inviata. Alla base, dunque, non vi erano motivi sostanziali, ma piuttosto delle quisquiglie che sono state appianate senza particolari difficoltà e senza che le posizioni delle parti fossero mutate.

### **E. 9.3**

Contestualizzato in questo modo quanto avvenuto nell'autunno del 2008, si può pertanto seguire la decisione del Pretore che, a ragione, ha ritenuto che con il superamento tacito della disdetta 6 ottobre 2008 le parti si sono accordate, sempre tacitamente, per un rinnovo della convenzione 20 febbraio 2008. In effetti, appurato che gli estremi ante e post la

rescissione unilaterale su cui si fondava il contratto di comodato non avevano subito mutamenti, l'esame degli atti non consente di individuare indizi, né tantomeno prove, che consentano di sostenere che le parti abbiano concordato di instaurare un rapporto oneroso. I costi e gli investimenti che l'appellante sostiene doversi intendere come controprestazione ai sensi dell'art. 257 CO erano, come visto, già contemplati nell'accordo iniziale, che ha escluso esplicitamente l'esistenza di un contratto di locazione. Oltre a non costituire una novità, gli investimenti nemmeno erano tali da poter comportare un arricchimento per la proprietaria del sedime. La pista e i suoi accessori sono sempre stati intesi come dei prefabbricati provvisori di proprietà dell'AP 1 che, in base all'accordo scritto del febbraio 2008, avrebbe dovuto provvedere ad asportarli al termine del rapporto contrattuale, lasciando i fondi in uno stato il più possibile simile a quello originario. La costruzione della platea in cemento armato stagno su cui posare le serpentine e la creazione di una vasca di contenimento per il serbatoio per lo stoccaggio del glicole propilenico (liquido usato per il sistema di raffreddamento) non costituiscono opere atte ad accrescere il valore del terreno sul quale sono state edificate, ritenuto che sono strettamente legate alla gestione della pista di ghiaccio e che non è stata allegata né provata la possibilità di poterle riconvertire per usi alternativi da parte della proprietaria dei fondi. Soprattutto in considerazione del fatto che, come era noto anche alla dirigenza dell'AP 1, il terreno avrebbe dovuto e dovrebbe essere utilizzato per la creazione di un complesso alberghiero. Gli interventi per le condotte elettriche e di potenziamento delle canalizzazioni, già presenti sui terreni (cfr. domanda di costruzione, doc. E inc. 15/16 richiamato dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6), erano destinati a rendere possibile l'attività della pista, della quale erano presupposto indispensabile. La loro esecuzione non può essere certamente intesa come mercede per la locazione (cosa d'altronde già esclusa dall'accordo) e nemmeno è possibile sostenere che costituisca un guadagno per il proprietario, tenuto conto che il suo terreno, come risulta dagli atti, era già urbanizzato. I lavori di manutenzione espletati erano previsti dall'accordo iniziale ed erano destinati all'esercizio della pista, compresi quelli, sporadici (3-4 volte in 8 anni, v. verbale d'interrogatorio di \_\_\_\_\_ 5 settembre 2016) e quindi irrilevanti, di pulizia dei terreni adiacenti, resisi necessari per poter consentire agli utenti della struttura di parcheggiare. Infine, l'esenzione dal pagamento delle quote sociali per alcuni membri della famiglia \_\_\_\_\_ costituisce un gesto di cortesia deciso unilateralmente dall'attore (v. verbale di interrogatorio di \_\_\_\_\_ 11 luglio 2016, pag. 3) che risulta essere ora malvenuto, oltre che poco elegante, a volerla includere in un'ipotetica controprestazione per la locazione. Di conseguenza, non sussistono elementi per contrastare la gratuità della messa a disposizione dei fondi in questione e, dunque, per poter accertare la mutazione del contratto di comodato in una locazione dopo il 6 ottobre 2008. Le parti si sono quindi accordate, tacitamente e per atti concludenti, nel senso di restare legate secondo gli estremi dell'accordo del 20 febbraio 2008. Questa soluzione, oltre che imporsi per le circostanze del caso in disamina, si concilia perfettamente con i criteri fissati dalla dottrina, che ha riconosciuto che in caso di revoca della disdetta, in mancanza di un accordo esplicito contrario, valgono le condizioni contrattuali precedenti (Weber, op. cit., n. 1 ad art. 266a; Lachat in Commentaire Romand, CO I, 2 ed., n. 6 ad art. 266a). Identico discorso, con medesimo esito, vale per la disdetta 10 aprile 2014, anch'essa superata dall'accordo tacito delle parti di continuare il rapporto contrattuale preesistente.

#### **E. 9.4**

Da respingere è anche la tesi per la quale la disdetta unilaterale del 6 ottobre 2008 sarebbe da considerarsi definitiva, a prescindere dalla volontà della convenuta di poi considerarla

mai avvenuta, superata. In effetti, se da un lato è vero che un simile atto, avendo natura formatrice (“ Gestaltungsrecht ”) è, di principio, irrevocabile (STF 4C.308/2004 del 10 novembre 2004 consid. 3.2), dall’altro bisogna anche tenere in considerazione che esso può essere ad ogni buon conto inficiato con l’accordo della controparte (DTF 128 III 129 consid. 2a; Weber in Basler Kommentar, OR I, 6 ed., n. 1 ad art. 266a, per analogia), sia esso esplicito o, come avvenuto nella fattispecie, tacito. Le disdette 6 ottobre 2008 e 10 aprile 2014 sono dunque state validamente revocate con il consenso di entrambe le parti, che hanno come visto tacitamente deciso di continuare il comodato in base agli accordi iniziali.

#### **E. 9.5**

Il fatto che a fronte di un investimento di circa fr. 1'700'000.- l’attore non abbia preteso dalla controparte maggiori garanzie in merito alla sua permanenza sui sedimi utilizzati, e in particolare una modifica del contratto o di sue clausole, è ininfluenza nella valutazione del rapporto giuridico vigente tra le parti. In effetti è emerso con chiarezza che questo argomento era stato sollevato già nel 2008 all’interno dell’organo dirigenziale della società di hockey su ghiaccio (v. verbale di interrogatorio di \_\_\_\_\_, 10 ottobre 2016, pag. 2 seg) . Ciononostante nessuno ha mai preteso che la questione venisse risolta e formalizzata con un nuovo accordo, accontentandosi per atti concludenti della situazione vigente. Da un simile comportamento non si può desumere che per l’appellante fosse stato evidente che da ottobre 2008 i contraenti erano legati da un contratto di locazione tacito e nemmeno che egli non fosse più disposto a continuare in base agli accordi iniziali, poiché neppure una simile modifica avrebbe consentito di avere garanzie sufficienti in merito alla durata della permanenza, auspicata almeno per un periodo medio-lungo. In effetti, se questa avesse costituito realmente il requisito indispensabile per poi procedere agli investimenti, l’attore avrebbe dovuto quantomeno pretendere dalla proprietaria dei terreni la concessione inequivocabile di una durata minima del contratto, indipendentemente dalla sua natura. Cosa che non solo non è avvenuta, ma che nemmeno è stato dimostrato essere mai stata formalmente discussa. Di certo meri proclami estratti da discorsi d’inaugurazione o simili non godono di alcuna affidabilità e non possono fungere da base sufficiente per la tutela di un investimento così elevato. A titolo abbondanziale non va dimenticato che, comunque sia, con la disdetta qui contestata a far tempo dall’aprile 2016, de facto, il comodato ha avuto, per volontà della stessa proprietaria del sedime, una durata di 8 anni, che già di per sé può essere definita di media lunghezza.

#### **E. 10**

L’appellante sostiene pure che un rinnovo tacito del contratto per il quale le parti avevano stabilito di far capo alla forma scritta, in conformità all’art. 16 CO, avrebbe potuto validamente essere concluso solo se effettuato anch’esso in forma scritta. A torto. In effetti, le parti che hanno concordato una forma convenzionale possono pure rinunciare consensualmente, anche per atti concludenti (cfr. Schwänzer , Basler Kommentar, 6<sup>a</sup> ed., n. 10 seg. ad art. 16 CO; DTF 125 III 263 consid. 4a; STF 4A\_34/2007 del 26 luglio 2007 consid. 4; 4C.212/2006 del 28 settembre 2006 consid. 4 e 7). L’applicabilità di questo principio alla fattispecie è rafforzata dal contratto scritto iniziale, che prevedeva espressamente la possibilità del rinnovo svincolato da forme particolari, tacitamente e per atti concludenti.

#### **E. 11**

Per tutto quanto precede l'appello dell'attore deve essere respinto, nei limiti della sua ricevibilità. Le spese processuali e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 106 CPC), ritenuto che per il giudizio di secondo grado le stesse sono state calcolate tenendo conto di del valore litigioso indicato dal Pretore e non contestato dalle parti, di fr. 294'690.-, pari al valore di stima del vecchio mappale n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_, nel frattempo come detto estinto dal registro fondiario con DG 24463/17 novembre 2015 dopo la sua riunione con il fondo n. \_\_\_\_\_ RFD dello stesso Comune. Come in prima sede, anche in questa può trovare spazio l'art. 2 cpv. 2 LTG. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: 1. L'appello 9 giugno 2017 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile . 2. Le spese processuali di fr. 1'500.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellata fr. 6'000.- per ripetibili di 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 con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- 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.