

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4C.445/2006 /viz

Sentenza del 7 giugno 2007  
I Corte di diritto civile

Composizione  
Giudici federali Corboz, presidente,  
Rottenberg Liatowitsch, Kiss,  
cancelliera Gianinazzi.

Parti  
X. \_\_\_\_\_ SA,  
attrice e ricorrente,  
patrocinata dall'avv. Valerio Reichlin,  
contro

Y. \_\_\_\_\_ SA,  
convenuta e opponente,  
patrocinata dall'avv. Alfio Mazzola.

Oggetto  
contratto di locazione, protrazione,

ricorso per riforma [OG] contro la sentenza emanata  
il 16 novembre 2006 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.

Il 1° giugno 2004 Y. \_\_\_\_\_ SA ha notificato a X. \_\_\_\_\_ SA, mediante modulo ufficiale, la disdetta del contratto di locazione - avente per oggetto una superficie commerciale di 333 m2 (adibita a uffici e laboratorio) ad A. \_\_\_\_\_ (area B. \_\_\_\_\_) - per il 31 dicembre 2004.

A.a Tempestivamente adito dalla conduttrice, l'8 marzo 2005 l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione ha accertato la validità della disdetta e concesso a X. \_\_\_\_\_ una prima proroga del contratto di un anno.

A.b Ambedue le parti hanno proseguito la procedura.

Il 31 marzo 2005 X. \_\_\_\_\_ ha chiesto alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio-sud, in via principale, di annullare la disdetta e, in via subordinata, di concederle una prima protrazione della locazione per la durata di quattro anni in considerazione della difficoltà di trovare nuovi spazi idonei per un laboratorio di ricerca di prove sul cemento, come anche in relazione agli elevati costi e alla complessità riferita allo smontaggio, al trasporto e alla posa delle apparecchiature in altro luogo da parte di ditte specializzate. In sede di conclusioni ha poi rinunciato a contestare la validità della disdetta.

Anche Y. \_\_\_\_\_ si è rivolta alla Pretura, l'8 aprile 2005, postulando l'accertamento della validità della disdetta e opponendosi, in via principale, alla proroga della locazione; in via subordinata l'ha invece riconosciuta limitatamente a sei mesi. La locatrice ha spiegato che, avendo essa comunicato la volontà di disdire il contratto già nel dicembre 2003, la conduttrice aveva avuto a disposizione un anno per trovare nuovi locali. Ha pure invocato un interesse preminente alla riconsegna dell'ente locato, giacché aveva cessato l'attività produttiva di cemento da oltre un anno, di modo che non disponeva più nemmeno del personale necessario alla manutenzione della rete elettrica, la quale per motivi di sicurezza andava sostituita con costi ingenti. Da ultimo, ha evidenziato come anche interessi pubblici ostassero alla concessione della proroga, essendo in corso di elaborazione un progetto volto al recupero dell'area B. \_\_\_\_\_.

Le cause sono state congiunte per l'istruttoria e decise con un'unica sentenza il 22 novembre 2005. Negata la sussistenza dei presupposti per concedere una proroga unica e definitiva, il Segretario assessore ha parzialmente accolto ambedue le istanze, riconoscendo a X. \_\_\_\_\_ una prima protrazione della locazione di due anni, sino al 31 dicembre 2006.

A.c La pronunzia pretorile è stata impugnata da entrambe le parti.

X. \_\_\_\_\_ si è aggravata contro la ripartizione delle spese processuali e della tassa di giustizia,

mentre Y.\_\_\_\_\_ ha chiesto di respingere integralmente la domanda di protrazione o quantomeno, per motivi equitativi, di riconoscere solamente una protrazione unica, per un breve periodo di tempo. Con sentenza del 16 novembre 2006 la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha respinto l'appello di X.\_\_\_\_\_ e accolto parzialmente quello di Y.\_\_\_\_\_, modificando il giudizio di primo grado nel senso che a X.\_\_\_\_\_ è stata riconosciuta un'unica e definitiva protrazione del contratto di locazione per un periodo di due anni fino al 31 dicembre 2006.

B.

Prevalendosi della violazione del diritto federale, il 19 dicembre 2006 X.\_\_\_\_\_ è insorta dinanzi al Tribunale federale con un ricorso per riforma volto a ottenere, in via principale, la reiezione dell'appello di Y.\_\_\_\_\_ con conseguente conferma del giudizio di primo grado e, in via subordinata, la concessione di una proroga unica e definitiva di quattro anni, fino al 31 dicembre 2008.

Nella risposta del 7 febbraio 2007 Y.\_\_\_\_\_ ha proposto di respingere integralmente il gravame.

Diritto:

1.

Il 1° gennaio 2007 è entrata in vigore la Legge sul Tribunale federale (LTF, RS 173.110; RU 2006 1205, 1241). Poiché la decisione in concreto impugnata è stata pronunciata prima di questa data, la procedura ricorsuale in rassegna resta tuttavia disciplinata dall'OG (art. 132 cpv. 1 LTF).

2.

Il Tribunale federale si pronuncia d'ufficio e con pieno potere d'esame sulla ricevibilità del rimedio esperito (DTF 132 III 291 consid. 1).

2.1 Interposto in tempo utile (art. 54 cpv. 1 OG) contro una decisione finale emanata dal tribunale supremo del Cantone Ticino (art. 48 cpv. 1 OG) in una causa civile di carattere pecuniario (sul carattere pecuniario delle controversie concernenti la proroga del contratto di locazione cfr. DTF 113 II 406 consid. 1), il ricorso per riforma è ricevibile se il valore litigioso davanti all'ultima istanza cantonale superava il limite di fr. 8'000.-- (art. 46 OG).

2.1.1 Secondo costante giurisprudenza, nelle procedure in materia di protrazione del contratto il valore di causa corrisponde di regola alla pigione e alle spese accessorie dovute per la durata della protrazione richiesta; qualora il conduttore abbia già beneficiato di una proroga di fatto, esso viene invece determinato sulla base del periodo ancora litigioso al momento della pronuncia dell'ultima istanza cantonale (DTF 113 II 406 consid. 1; 109 II 351; confermata ancora recentemente, nella sentenza inedita del 13 dicembre 2006, causa 4C.274/2006, consid. 2.2). Il ricorso per riforma diviene infatti senza oggetto se il conduttore ha potuto di fatto beneficiare della protrazione da lui auspicata (DTF 102 II 252).

2.1.2 In concreto, dinanzi all'autorità cantonale era litigiosa la prima protrazione di due anni - fino al 31 dicembre 2006 - concessa dal giudice di primo grado.

Poiché la Corte cantonale ha pronunciato il proprio giudizio il 16 novembre 2006 si potrebbe pensare che il periodo determinante per il calcolo del valore di causa sia di poco più di un mese (16 novembre - 31 dicembre); questo escluderebbe la ricevibilità del ricorso per riforma, dato che, stando a quanto accertato in sede cantonale, l'occupazione dei locali costava alla conduttrice fr. 13'000.-- annuali (fr. 9'000.-- di pigione e fr. 4'000.-- per spese accessorie). Una simile conclusione non terrebbe però nella debita considerazione il fatto che la Corte cantonale ha commutato la prima protrazione di due anni in una protrazione unica e definitiva della stessa durata. In questo modo essa pregiudica definitivamente alla conduttrice la possibilità di chiedere una seconda protrazione di - al massimo (cfr. art. 272b cpv. 1 CO) - altri quattro anni. Questo elemento induce ad ammettere che il valore litigioso di fr. 8'000.-- è in ogni caso raggiunto. Donde la ricevibilità del ricorso sotto il profilo prettamente formale.

2.2 L'ammissibilità del gravame suscita piuttosto delle perplessità con riferimento alle sue conclusioni e alla sua motivazione.

2.2.1 Nella misura in cui postula, in via subordinata, la concessione di una proroga unica e definitiva di quattro anni (sino al 31 dicembre 2008), la conduttrice formula infatti una conclusione nuova - siccome presentata per la prima volta dinanzi al Tribunale federale - e come tale inammissibile (art. 55 cpv. 1 lett. b OG).

2.2.2 Essa propone invece una censura inammissibile laddove rimprovera alla massima istanza ticinese di aver sostituito senza alcun valido motivo il proprio apprezzamento a quello dell'autorità di primo grado, commutando la prima proroga di due anni concessa da questa autorità in una proroga unica e definitiva della stessa durata.

Come indicato al consid. 6 (in fondo) della sentenza impugnata, la latitudine del potere d'esame e di giudizio del Tribunale d'appello è infatti una questione regolata dal diritto processuale cantonale (in concreto l'art. 307 CPC/TI), che sfugge all'esame del Tribunale federale nella giurisdizione per riforma, ammissibile per violazione del diritto federale (art. 43 cpv. 1 OG) e non di quello cantonale (cfr. art.

55 cpv. 1 lett. c OG).

2.2.3 Su questi due punti il ricorso deve pertanto venir dichiarato inammissibile.

3.

Prima di chinarsi sulle altre censure ricorsuali vale la pena di rammentare che nella giurisdizione di riforma il Tribunale federale fonda il suo giudizio sui fatti così come sono stati accertati dall'ultima autorità cantonale, a meno che non siano state violate disposizioni federali in materia di prove, debbano venire rettificati accertamenti di fatto derivanti da una svista manifesta (art. 63 cpv. 2 OG) o si renda necessario un complemento degli stessi a norma dell'art. 64 OG (DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140), ovverosia mediante fatti allegati da una parte in sede cantonale in modo conforme alle norme sulla procedura, ma ritenuti a torto dall'autorità cantonale come irrilevanti o da essa negletti a causa dell'errata comprensione del diritto federale (DTF 130 III 102 consid. 2.2 pag. 106; 127 III 248 consid. 2c con rinvii). Tutte queste critiche e gli atti cui si riferiscono devono essere debitamente specificati (art. 55 cpv. 1 lett. b e d OG). Fatte salve queste eccezioni, censure contro l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove eseguiti dall'autorità cantonale sono improponibili, così come non si può far riferimento a circostanze non accertate nel giudizio impugnato, trattandosi di fatti nuovi (art. 55 cpv. 1

lett. c OG; DTF citati; 129 III 618 consid. 3). Queste regole valgono anche per la risposta (art. 59 cpv. 3 OG).

Da questi principi discende che nell'esame dell'applicazione del diritto federale, censurata nel ricorso, non si terrà conto degli elementi di fatto privi di ogni riscontro nella decisione criticata o in contrasto con la fattispecie ivi accertata, che le parti adducono senza richiamarsi a una delle eccezioni appena menzionate.

4.

Nella sentenza impugnata, dopo aver rammentato le condizioni e le modalità di applicazione dell'art. 272 segg. CO, che disciplinano la prorogazione della locazione, la Corte cantonale ha proceduto a una triplice ponderazione degli interessi delle parti: la prima per determinare il diritto della conduttrice a una proroga, la seconda per fissarne la durata e la terza per stabilirne il tipo.

Dinanzi al Tribunale federale non vengono criticati i principi che regolano l'applicazione del diritto federale e il diritto della conduttrice a una prorogazione della locazione per un periodo di due anni non è più litigioso. Controverso è unicamente il tipo di prorogazione: prima, con possibilità di rinnovo, oppure unica e definitiva. Decidendo di concedere una proroga unica e definitiva di due anni invece che una prima proroga, i giudici del Tribunale d'appello avrebbero - secondo la conduttrice - violato il diritto federale, e segnatamente gli art. 272 e 272b CO.

4.1 A norma dell'art. 272b cpv. 1 CO la locazione di locali commerciali può essere protratta per sei anni; entro questi limiti possono essere accordate una o due prorogazioni.

Seppur consapevole del fatto che la dottrina tende a dare la preferenza alla doppia proroga quando - come nel caso in esame - non è possibile formulare una prognosi precisa circa le possibilità di trovare una sistemazione alternativa equivalente nel periodo accordato (Lachat/ Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 6a ed., Zurigo 2005, n. 30.4.4 pag. 574; Higi in: Zürcher Kommentar, n. 35 segg. ad art. 272b CO), nella fattispecie in esame la Corte ticinese ha ritenuto di dover ammettere l'esistenza di interessi preponderanti della locatrice contro una simile opzione. Questa non può infatti "ragionevolmente essere tenuta a sopportare importanti spese (circa fr. 246'000.-) in favore della conduttrice dopo la scadenza del contratto per assicurare l'erogazione di corrente elettrica ancora per quale mese, a fronte di una locazione di soli fr. 750.-". Di qui la modifica della pronunzia di primo grado nel senso di una prorogazione unica e definitiva sino al 31 dicembre 2006.

4.2 A mente della conduttrice la motivazione addotta dalla Corte ticinese sarebbe in contraddizione con le considerazioni da lei stessa esposte nel capitolo dedicato alla decisione sulla prorogazione e sulla sua durata, laddove è stato accertato che sinora la locatrice non è stata obbligata a eseguire il citato investimento alla rete elettrica.

Questa constatazione dovrebbe - secondo la conduttrice - indurre a sminuire l'importanza di questo (unico) interesse economico della locatrice a una pronta riconsegna dell'ente locato. Nonostante la presunta urgenza degli investimenti citati, la centrale elettrica ha in effetti sempre funzionato perfettamente, permettendo la continuazione dell'attività della conduttrice. In queste circostanze, la conduttrice non vede per quale motivo non si potrebbe proseguire ancora qualche anno con l'impianto esistente - eventualmente negoziando nuovi accordi - sino alla già preventivata cessazione dell'attività.

5.

Gli argomenti sollevati dalla conduttrice impongono le seguenti considerazioni.

5.1 In primo luogo si osserva che la tesi secondo la quale l'attività della conduttrice sarebbe in ogni caso destinata a concludersi fra qualche anno per raggiunti limiti di età del suo gerente/direttore e della sua amministratrice unica non può essere tenuta in considerazione poiché priva di riscontro nella sentenza impugnata (cfr. quanto esposto supra, al consid. 3).

5.2 La questione degli investimenti necessari per la manutenzione della centrale elettrica e della loro rilevanza ai fini del giudizio deve invece essere approfondita.

5.2.1 Stando a quanto accertato in sede cantonale, per il periodo fra il 2001 e il 2003 la locatrice aveva previsto investimenti dell'ordine di fr. 1'600'000.--, di cui fr. 246'025.-- per la ristrutturazione della centrale elettrica. Essa ha poi rinunciato a rinnovare questi impianti, vista l'intenzione di chiudere lo stabilimento, cosa che ha fatto alla fine del 2003.

Ciò non toglie che l'azienda acqua-gas-elettricità (age SA) le abbia chiesto - quando già il contratto di locazione era venuto a scadenza per effetto della disdetta il 31 dicembre 2004 e quando la locatrice aveva già dismesso i suoi impianti di produzione - di posare una nuova cabina di trasformazione per assicurare alla conduttrice l'erogazione di energia elettrica, i cui costi sono stati stimati in fr. 164'957.-. Non risulta tuttavia che la locatrice sia poi stata obbligata a procedere a questo investimento.

5.2.2 Sulla base di queste constatazioni, i giudici ticinesi hanno concluso che, almeno sino alla data del giudizio (16 novembre 2006), la questione degli investimenti non è pesata alla locatrice, donde la possibilità di riconoscere alla conduttrice una prorogazione di due anni, fino al 31 dicembre 2006.

5.2.3 Contrariamente a quanto asseverato nel gravame, queste considerazioni non sono vincolanti per l'autorità cantonale nel quadro della successiva ponderazione degli interessi delle parti, volta a determinare il tipo di prorogazione concessa alla conduttrice.

Il giudizio sul tipo di prorogazione poggia - così come quello sul principio della prorogazione e sulla sua durata - sulla ponderazione degli interessi delle parti, nell'ambito della quale il giudice dispone di un'ampio margine di apprezzamento (Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 30.4.1 pag. 573; Higi op. cit., n. 4 ad art. 272b CO).

Per giurisprudenza invalsa il Tribunale federale esamina con riserva l'esercizio del potere d'apprezzamento da parte dell'ultima istanza cantonale. Esso interviene, segnatamente, quando la decisione si scosta senza motivo dai principi stabiliti da dottrina e giurisprudenza in materia di libero apprezzamento e si fonda su fatti che nel caso particolare non avevano importanza alcuna, oppure, al contrario, quando non si è tenuto conto di elementi che avrebbero dovuto essere presi in considerazione (DTF 125 III 226 consid. 4b). Il Tribunale federale sanziona inoltre le decisioni rese in virtù di un tale potere d'apprezzamento quando esse sfociano in un risultato manifestamente ingiusto o in un'iniquità scioccante (DTF 130 III 28 consid. 4.1 p. 32 con rinvii).

5.2.4 In concreto, i giudici della massima istanza ticinese hanno in definitiva ritenuto che la decisione di concedere alla conduttrice una prima prorogazione - con possibilità, quindi, di instare per una seconda - avrebbe comportato per la locatrice l'obbligo di affrontare l'investimento di fr. 246'000.--, ch'essa era riuscita sino a quel momento ad evitare e nel quale non aveva più alcun interesse, data la cessazione della sua attività nello stabile occupato dalla conduttrice. Un simile interesse non è ravvisabile nemmeno nella pigione pagata dalla conduttrice, visto il suo ridotto ammontare. In simili circostanze i giudici del Tribunale d'appello sono giunti alla conclusione che riconoscere alla conduttrice una prima proroga significherebbe favorirla in maniera manifestamente sproporzionata rispetto alla locatrice.

Ora, di per sé la questione degli investimenti necessari per assicurare l'erogazione di corrente elettrica avrebbe anche potuto venir (ri)discussa nel quadro dell'eventuale procedura tendente alla concessione di una seconda proroga. Non è tuttavia possibile affermare che nella sua decisione la Corte ticinese abbia dato importanza a circostanze che manifestamente non ne avevano o che abbia pronunciato un giudizio scioccante. Si osserva in particolare che, qualora l'esecuzione dei lavori divenisse nel frattempo urgente per motivi di sicurezza, la locatrice si troverebbe effettivamente nell'obbligo di procedere ai citati investimenti, nonostante l'esito incerto della procedura concernente la seconda prorogazione. E si tratterebbe con ogni probabilità di un investimento a fondo perso, visto che - stando a quanto accertato nel giudizio impugnato - lo stabile attualmente occupato dalla conduttrice verrà verosimilmente demolito nel quadro della realizzazione del progetto di risistemazione dell'area B.\_\_\_\_\_, ragione per la quale le autorità cantonali hanno già chiesto alla locatrice di risolvere "in tempi brevi" i rapporti con la conduttrice.

5.2.5 Se ne deve concludere che la ponderazione degli interessi delle parti effettuata nella decisione impugnata non può essere definita lesiva del diritto federale.

6.

Il ricorso per riforma deve pertanto venir respinto, nella misura in cui è ammissibile.

Gli oneri processuali e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e art. 159 cpv. 1 OG) e vengono pertanto poste a carico della conduttrice (attrice).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

La tassa di giustizia di fr. 2'500.-- è posta a carico dell'attrice, la quale rifonderà alla convenuta fr.

3'000.-- per ripetibili della sede federale.

3.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 7 giugno 2007

In nome della I Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

Il presidente: La cancelliera: