

Tribunal fédéral - 4A\_648/2015  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 29 avril 2016

Prolongation ; local  
commercial

Conséquences pénibles  
pour le locataire de locaux  
commerciaux

Art. 272 al. 1, 272b al. 1  
CO ; 4 CC



En matière de **prolongation** de bail, il faut admettre que le congé a des conséquences pénibles pour le locataire de locaux commerciaux lorsqu'il **compromet l'existence de la société elle-même**, non seulement de sa **filiale** (c. 6) ; le juge est libre **d'accorder une ou deux prolongations**, selon ce qui correspond le mieux aux circonstances d'espèce (c. 7).

#### Composizione

Giudici federali Kiss, Presidente,  
Klett, Ramelli, Giudice supplente,  
Cancelliere Piatti.

#### Partecipanti al procedimento

A.,  
patrocinato dall'avv. Carmelo Seminara,  
ricorrente,

#### contro

1. B.B.,  
2. C.B.,  
3. D.,  
tutti e tre patrocinati dall'avv. Stefano Arnold,  
opponenti.

#### Oggetto

protrazione della locazione,

ricorso contro la sentenza emanata il 23 ottobre 2015 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

#### Fatti:

A.

A. loca dal luglio 1987 degli spazi commerciali in via Nassa a Lugano, in uno stabile di proprietà di B.B., C.B. e D., nei quali gestisce il negozio di abbigliamento e calzature E.; l'ultimo contratto, firmato il 21 agosto 2000 (designato nel seguito contratto 1), prevede la pigione annua di fr. 80'000.--, la scadenza del 31 dicembre 2012 e un preavviso di disdetta di sei mesi. Dal settembre 2005 A. ha preso in locazione anche un'altra superficie dello stabile e vi ha insediato il negozio F.; il contratto datato 17 settembre 2008 (contratto 2) stabilisce la pigione di fr. 48'000.-- all'anno e la durata determinata con scadenza 31 dicembre 2012.

Il 4 giugno 2012 i proprietari hanno disdetto prudenzialmente il contratto 1, per il caso che non fosse

considerato di durata determinata.

B.

Fallito il tentativo di conciliazione, il 20 novembre 2012 A. ha convenuto in giudizio B.B., C.B. e D. davanti al Pretore di Lugano chiedendo, in via principale, che la disdetta fosse dichiarata nulla rispettivamente annullata. In via subordinata ha postulato che la durata dei due contratti fosse prorogata di sei anni, e in via ancora più subordinata che i convenuti fossero condannati a pagargli fr. 593'764.55 a rifusione delle opere di miglioria realizzate e della liquidazione versata per potere riprendere il contratto 2. Con le conclusioni l'attore ha chiesto una prima protrazione di quattro anni dei due contratti in alternativa a quella unica.

I convenuti si sono opposti all'azione e hanno chiesto in via riconvenzionale, per il caso che le protrazioni fossero concesse, che le pigioni an nue fossero aumentate a fr. 224'000.-- per il contratto 1 e fr. 107'100.-- per il contratto 2.

C.

Il Pretore ha accolto parzialmente la petizione e respinto la riconvenzione con sentenza del 14 aprile 2015: ha accertato la validità della disdetta del contratto 1, ha prorogato la durata di questo contratto fino al 31 marzo 2016 e ha prorogato il contratto 2 fino al 30 settembre 2015.

Il 23 ottobre 2015 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto l'appello dell'inquilino nella misura in cui lo ha ritenuto ammissibile.

D.

A. insorge davanti al Tribunale federale con ricorso in materia civile del 24 novembre 2015; previa concessione dell'effetto sospensivo, chiede per entrambi i contratti una prima protrazione fino al 31 dicembre 2016 oppure, in via subordinata, una protrazione unica fino al 31 dicembre 2018. I convenuti propongono di respingere il ricorso. L'autorità cantonale non ha preso posizione. Con decreto presidenziale del 19 gennaio 2016 al ricorso è stato attribuito effetto sospensivo.

Diritto:

1.

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), è tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) in materia di locazione. La Corte ticinese ha valutato in fr. 376'000.-- il valore litigioso, che supera quindi la soglia fissata dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF. Il ricorso è perciò ammissibile.

2.

Il Tribunale federale esamina d'ufficio l'applicazione del diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onore di allegazione e motivazione imposto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, il cui mancato rispetto conduce all'inammissibilità del gravame (art. 108 cpv. 1 lett. b LTF), esso considera di regola solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 140 III 86 consid. 2).

Quanto ai fatti, in linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Può scostarsene o completarli solo se sono stati effettuati in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF).

Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che significa arbitrario (DTF 137 III 226 consid. 4.2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze dell'art. 106 cpv. 2 LTF. Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere

discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e nell'apprezzamento dei fatti in genere), il ricorrente che invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ha ignorato il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, ha omesso senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ha ammesso o negato un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 137 I 58 consid. 4.1.2 pag. 62; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62 e rinvi).

3.

Il ricorrente annuncia di prevalersi dell'arbitrio nell'accertamento dei fatti e della violazione del diritto federale, in particolare dell'abuso del potere di apprezzamento da parte dell'autorità cantonale nel determinare il tipo e la durata delle protrazioni dei contratti di locazione. Nel motivare il ricorso egli non distingue però i fatti dal diritto; passa in rassegna, commenta e critica a ruota libera le diverse circostanze valutate dalla Corte cantonale, in parte senza confrontarsi con le argomentazioni articolate nella sentenza.

Il ricorso è inammissibile d'entrata nella misura in cui riguarda i fatti, poiché nessuna censura rispetta le esigenze di motivazione delle quali s'è detto (consid. 2). A sostegno delle sue tesi il ricorrente invoca qua e là delle prove raccolte dal Pretore, ma le menziona e le commenta in modo appellatorio, senza premurarsi di dimostrare l'arbitrio dei singoli accertamenti. I fatti accertati dall'autorità d'appello rimangono pertanto vincolanti per il Tribunale federale, che su di essi deve fondare la propria sentenza in diritto (art. 105 cpv. 1 LTF). Sono inammissibili anche le censure che, pur riguardando l'applicazione del diritto, si basano su fatti che non risultano dalla sentenza cantonale.

4.

L'argomento centrale del ricorso è che i giudici cantonali, non considerando o valutando male le circostanze del caso, hanno abusato del potere di apprezzamento del quale dispongono in materia di protrazione del contratto di locazione.

**In forza degli art. 272 cpv. 1 e 272b cpv. 1 CO il conduttore può esigere una o due protrazioni della locazione di locali commerciali, per una durata massima di sei anni, se la fine del rapporto contrattuale produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che non si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore. Il giudice decide liberamente secondo le regole del diritto e dell'equità** (art. 4 CC) se e per quale durata occorre protrarre la locazione e pondera gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, dei fattori elencati all'art. 272 cpv. 2 CO. Egli considera pure lo scopo della protrazione, che mira a concedere al conduttore del tempo per trovare un'adeguata soluzione alternativa o, perlomeno, ad attenuare i disagi che la disdetta gli cagiona.

Il Tribunale federale rivede con riserbo la decisione presa in equità dall'ultima istanza cantonale; interviene soltanto se il giudizio si scosta senza motivo dalle regole stabilite dalla dottrina e dalla giurisprudenza in materia di libero apprezzamento, se si fonda su fatti non pertinenti o ignora degli elementi rilevanti oppure se porta a un risultato manifestamente ingiusto o a un'iniquità scioccante (sentenza 4A\_279/2014 del 16 gennaio 2015 consid. 5 e rinvi).

Questa giurisprudenza è nota al ricorrente.

5.

Il Pretore ha ritenuto notorio che negli anni in discussione in via Nassa a Lugano si fossero liberate alcune superfici, tant'è che il ricorrente stesso aveva aperto un nuovo negozio di abbigliamento in uno spazio preso in locazione dal 1° gennaio 2013 proprio di fronte ai negozi oggetto di questa procedura. La Camera d'appello ha rettificato parzialmente questi accertamenti, stabilendo che la situazione locativa di via Nassa non è un fatto notorio e che il nuovo negozio non è stato preso in locazione dal ricorrente ma dalla neo-costituita G. SA; siccome il ricorrente è l'azionista di maggioranza e suo figlio il gestore/direttore di questa società, essa ha in definitiva reputato giusto l'accertamento del Pretore secondo cui verso la fine del 2012 si era liberata in via Nassa una superficie idonea al commercio del ricorrente.

Questi ravvisa una violazione del diritto federale nel fatto che la Corte cantonale abbia corretto gli accertamenti del Pretore ma non il giudizio sulla protrazione; a suo parere " per buona ed equa logica, l'ammissione delle censure circa due elementi riduttivi comporta automaticamente l'aumento della durata della protrazione fissata arbitrariamente dal Pretore ".

**La critica è infondata nel suo principio. L'ampio potere di apprezzamento del quale fruiscono i giudici cantonali nella ponderazione degli interessi delle parti secondo l'art. 272 cpv. 2 CO implica un giudizio globale di equità, che considera tutte le circostanze di rilievo (cfr. consid. 4); non può essere esercitato secondo schemi o automatismi in funzione della presenza o meno di un determinato fattore.** Ad ogni modo, l'accertamento secondo cui a fine 2012 si fosse liberata in via Nassa una superficie adatta al commercio del ricorrente vincola il Tribunale federale (cfr. consid. 3). Il ricorrente obietta che " tale spazio gli sia stato soffiato dalla G. SA grazie ad una buona uscita di Fr. 500'000.-- che tale società ha pagato alla precedente conduttrice ". Dimentica però ciò che l'autorità cantonale ha stabilito, in modo vincolante, in merito all'azionariato e alla dirigenza della società.

6.

Il ricorrente rimprovera in seguito all'autorità cantonale abuso nell'apprezzamento e arbitrio per non avere considerato correttamente tutti gli interessi o le circostanze a suo favore.

6.1. In primo luogo egli asserisce di non capire per quali ragioni la Corte ticinese non abbia ritenuto che, tenuto conto dei precedenti rinnovi dei contratti, della trentennale durata complessiva della locazione e dei cospicui investimenti effettuati, egli potesse confidare in buona fede su di un ulteriore rinnovo.

Il ricorrente non si avvede che il Tribunale di appello non ha tenuto conto degli investimenti per il motivo ch'egli non aveva contestato l'assunto del Pretore secondo cui le spese effettuate erano state considerate nella fissazione della pigione e ammortizzate nel tempo; omissione processuale ch'egli non nega davanti al Tribunale federale. Per il resto i giudici ticinesi hanno spiegato che, in assenza di circostanze particolari, non allegate, la sola durata del rapporto contrattuale non era suscettibile di fare sorgere l'aspettativa di un altro rinnovo. Questa spiegazione non lede il diritto federale.

6.2. In secondo luogo il ricorrente si duole del fatto che l'autorità cantonale avrebbe reputato che la diminuzione della cifra di affari di fr. 1'800'000.-- conseguente alla chiusura dei due negozi, rapportata alla cifra d'affari complessiva di fr. 5'200'000.--, non sarebbe particolarmente pregiudizievole. In realtà l'argomentazione della sentenza impugnata è più articolata. Essa ha dato atto al ricorrente della perdita sulla cifra di affari ma ne ha relativizzato le conseguenze precisando che, considerata la cifra di affari complessiva degli altri cinque negozi, il pregiudizio non è "tale da compromettere la sua sopravvivenza commerciale".

**Che l'esistenza commerciale del ricorrente non sia compromessa è un fatto vincolante per il Tribunale federale. In diritto, i giudici ticinesi hanno applicato correttamente la regola secondo la quale la disdetta di rapporti di locazione di spazi commerciali ha effetti gravosi nel senso dell'art. 272 cpv. 1 CO se compromette l'esistenza dell'azienda stessa, non solo di una sua filiale (ROGER WEBER, Commento Basilese,Obligationenrecht,6 aed.2015, n. 3a ad art. 272 CO; DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, pag. 773 n. 3.4).**

7.

Un'altra sezione del ricorso riguarda la concessione di un'unica protrazione definitiva, invece di una prima protrazione seguita se del caso da una seconda.

7.1. La Corte cantonale ha osservato preliminarmente che il ricorrente stesso in prima istanza aveva postulato una protrazione di sei anni e che solo in sede di conclusioni aveva chiesto, in alternativa, una prima protrazione di quattro anni; egli sarebbe perciò "malvenuto" a lagnarsi di una decisione presa in tale senso. Il Tribunale di appello ha in seguito ricordato che secondo la prassi federale non vi è di principio prevalenza di una soluzione rispetto all'altra e ha evocato alcuni fattori dei quali può

essere tenuto conto; in particolare, ha spiegato, la protrazione unica e definitiva appare giustificata nel caso "pacificamente verificatosi" in cui dopo la disdetta l'inquilino non ha effettuato una "ricerca seria, intensa e sistematica di spazi sostitutivi".

Infine i giudici cantonali hanno osservato che una prima protrazione di quattro anni sarebbe oltretutto "impraticabile" poiché erano già trascorsi ventisette mesi dall'emanazione della sentenza di primo grado, ai quali se ne erano nel frattempo aggiunti altri cinque, mentre la dottrina ammette una prima protrazione superiore a due anni soltanto in casi eccezionali.

7.2. A mente del ricorrente la sentenza lede l'art. 272b CO, perché a parer suo la protrazione unica e definitiva può essere concessa solo in presenza di interessi preponderanti del locatore, che nessuna delle istanze cantonali ha però messo in luce. Il ricorrente contesta poi le argomentazioni della Corte cantonale: sostiene che non vige l'obbligo di precisare il tipo di protrazione già all'inizio della procedura, che l'istruttoria ha mostrato che egli ha effettuato ricerche serie e sistematiche di locali sostitutivi fin dal momento della disdetta e che la durata della procedura avrebbe semmai dovuto indurre a concedere una prima protrazione più lunga del tempo già trascorso.

**7.3. L'art. 272b cpv. 1 CO stabilisce che la locazione di locali commerciali può essere protratta per sei anni al massimo e che entro tali limiti possono essere accordate una o due protrazioni. Le considerazioni della Corte cantonale secondo le quali non vi è di principio priorità di una soluzione rispetto all'altra sono giuste; nella valutazione degli interessi contrapposti il giudice deve adottare la soluzione che più si adatta alle circostanze.** Trattandosi di un giudizio di apprezzamento - al pari di quello concernente la concessione o meno e la durata della protrazione - il Tribunale federale può rivederlo soltanto con riserbo (sentenze 4A\_386/2014 dell'11 novembre 2014 consid. 4.3.1; 4A\_105/2009 del 5 giugno 2009 consid. 3.2).

7.4. Nel caso specifico l'autorità cantonale ha ritenuto determinante il comportamento passivo dell'inquilino, che tra il ricevimento della disdetta e l'emanazione della sentenza di primo grado non si è dato da fare per cercare nuove sistemazioni per il suo commercio. Più avanti, inoltre, trattando la durata della protrazione, essa ha constatato che il ricorrente era a conoscenza delle intenzioni dei proprietari di disdire i contratti già nel dicembre 2011, un anno prima della scadenza. Questi fatti vincolano il Tribunale federale. Complessivamente, quindi, il ricorrente è rimasto passivo durante poco più di tre anni e tre mesi (dal dicembre 2011 all'aprile 2015).

Fondando la scelta della protrazione unica su tale circostanza i giudici ticinesi non hanno violato il diritto federale per abuso del loro potere di apprezzamento. S'è detto che lo scopo dell'art. 272b cpv. 1 CO è di dare all'inquilino il tempo necessario per trovare una soluzione di rimpiazzo (consid. 4) e, contrariamente a quanto sostiene il ricorrente, l'impegno profuso per trovarla va considerato anche nell'ambito della prima protrazione. **Per costante giurisprudenza, infatti, il conduttore può esigere una protrazione della locazione solo se ha intrapreso ciò che si poteva attendere da lui per rimediare agli effetti gravosi della disdetta e se abbia quindi tentato seriamente di trovare locali sostitutivi** (sentenza 4A\_279/2014 del 16 gennaio 2015 consid. 5.1 e rinvii). **Tale ricerca il ricorrente la doveva effettuare anche al di fuori del comparto di via Nassa - come annota correttamente la Corte cantonale - poiché il conduttore non può pretendere di reperire una nuova sistemazione ideale; deve accontentarsi di una posizione anche meno vantaggiosa, a condizione che sia equivalente a quella da lasciare e che non presenti differenze che non può essere costretto ad accettare** (ibidem).

Detto questo, non mette conto di esaminare le altre obiezioni che il ricorrente muove contro questa parte del giudizio impugnato.

8.

Da ultimo il ricorrente contesta la durata delle protrazioni concessegli, di tre anni e tre mesi per il contratto 1, due anni e nove mesi per il contratto 2.

8.1. In merito al primo la Corte di appello ha dato atto al ricorrente che il suo interesse alla prosecuzione di un contratto durato ventisette anni, sebbene non vitale, prevale su quello dei locatori, ma ha stabilito che una protrazione pari a poco più della metà del massimo legale non è insufficiente in ragione della passività dimostrata dal ricorrente.

L'autorità cantonale ha ritenuto che a maggior ragione andasse confermata la protrazione leggermente più breve del contratto 2, durato solo sette anni. Riguardo a questo contratto i giudici ticinesi hanno aggiunto che " il Pretore si è dimostrato oltremodo generoso" dal momento che, trattandosi di un contratto a scadenza determinata, la protrazione sarebbe stata possibile solo a "condizioni particolarmente restrittive"; che il ricorrente non ha spiegato le ragioni per le quali non aveva "assunto personalmente" il contratto relativo alla superficie commerciale liberatasi in via Nassa a fine 2012, rilevata invece da una società riconducibile a lui; e che tenuto conto della procedura d'appello l'inquilino ha "di fatto già beneficiato di una protrazione più lunga di quella accordatagli dal Pretore".

8.2. Il ricorrente ritiene arbitrario concedergli una protrazione corrispondente alla metà della durata massima di sei anni prevista per locali commerciali e chiede che quella concessagli sia aumentata "proporzionalmente" agli elementi a lui favorevoli. Contesta poi nuovamente la conoscenza anticipata della disdetta da parte sua, ribadisce di avere effettuato ricerche serie rimaste senza esito solo perché i "potenziali locatori/precedenti conduttori esigevano buone uscite particolarmente salate" e spiega che, siccome vende abbigliamento di lusso, doveva necessariamente trovare una sistemazione analoga alla prestigiosa via Nassa.

8.3. Posto che le allegazioni di fatto del ricorrente sono inammissibili e che gli accertamenti determinanti sono solo quelli contenuti nella sentenza impugnata (cfr. consid. 3), l'apprezzamento delle circostanze effettuato dall'autorità cantonale è pertinente. L'impegno serio profuso dall'inquilino nella ricerca di locali alternativi, che è un presupposto della protrazione (consid. 7.4), va considerato anche nello stabilirne la durata. Secondo gli accertamenti della Corte ticinese il ricorrente è rimasto inattivo per più di tre anni (cfr. consid. 7.4); l'allusione nel ricorso alle esigenze particolari del commerciante che "vende beni di lusso" non trova riscontri nella sentenza cantonale. Non abusa certamente del suo potere di apprezzamento il giudice che, di fronte a un comportamento simile, concede all'inquilino delle protrazioni uniche pari alla metà circa del massimo fissato dall'art. 272b cpv. 1 CO. La norma - lo si ripete - è stata concepita per dare all'inquilino il tempo necessario per cercare altri oggetti da locare (cfr. consid. 7.4). Per questa ricerca il ricorrente, tutto sommato, dal momento in cui ha saputo che i proprietari non intendevano proseguire la locazione (nel dicembre 2011 secondo gli accertamenti dell'autorità cantonale) fino a oggi ha avuto a disposizione quattro anni e quattro mesi. Neppure nel suo risultato concreto la sentenza impugnata appare pertanto manifestamente ingiusta o iniqua.

È corretto, infine, anche il riferimento al carattere restrittivo cui sottostava la protrazione del contratto 2, di durata determinata (sentenza 4A\_552/2 009 del 1° febbraio 2010 consid. 2.5.1; cfr. anche sentenza 4A\_279/2014 del 16 gennaio 2015 consid. 5.4).

9.

Per tutti questi motivi il ricorso, per quanto ammissibile, è infondato. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

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

2.

Le spese giudiziarie di fr. 6'500.-- sono poste a carico del ricorrente, che rifonderà agli opposenti complessivi fr. 7'500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

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

Losanna, 29 aprile 2016

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

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Piatti