

Tribunal fédéral - 4A_279/2014

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 16 janvier 2015

Prolongation ; commercial

Conditions à l'octroi d'une
prolongation d'un bail
commercial de durée
déterminée

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



Le locataire ne peut exiger une **prolongation** de bail que s'il établit avoir entrepris des démarches pour trouver un **local commercial de remplacement** ; il ne peut pas prétendre à cet égard à un local de substitution idéal, celui-ci devant uniquement être **équivalent au précédent** ou en tout cas **ne pas présenter de différence telle** qu'on ne saurait raisonnablement contraindre le locataire à l'accepter ; lorsqu'il apprécie la durée de la prolongation d'un **bail de durée déterminée**, le juge peut tenir compte de **l'intention reconnaissable du bailleur de ne pas prolonger le contrat** (c. 4-5).

Composizione

Giudici federali Kiss, Presidente,
Hohl, Niquille,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A.SA,
patrocinata dall'avv. Federica Tamburini,
ricorrente,

contro

B.,
patrocinato dall'avv. Massimo Bionda,
opponente.

Oggetto

protrazione della locazione,

ricorso contro la sentenza emanata il 18 marzo 2014 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.

Con contratto 5 aprile 1993 - che sostituiva un precedente contratto del 28 febbraio 1991 - la C. ha locato alla A.SA dal 1° aprile 1992 al 31 marzo 2002 la superficie di uno stabile adibito a ristorante. Il 27 maggio / 25 giugno 2003 la conduttrice ha sottoscritto un nuovo contratto di locazione della durata di 10 anni con l'utilizzatrice in leasing dell'edificio. Il 27 giugno 2008 B., acquirente del fondo, è subentrato nel contratto. Questi ha ricordato con lettera 20 gennaio 2009 alla conduttrice che la locazione sarebbe giunta a scadenza il 31 marzo 2012, comunicandole nel contempo di non essere intenzionato a continuare il rapporto di locazione oltre tale data.

Il 4 aprile 2013 il Pretore del distretto di Lugano ha, in parziale accoglimento della petizione 28

dicembre 2011 presentata dalla A.SA nei confronti di B., concesso una prorazione unica e definitiva del contratto di locazione fino al 31 marzo 2014.

B.

Con sentenza 18 marzo 2014 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto, nella misura in cui era ammissibile, l'appello con cui la A.SA chiedeva che la prorazione durasse fino al 31 marzo 2017. La Corte cantonale ha ritenuto che la decisione di primo grado ha rispettato i limiti posti dall'art. 272b cpv. 1 CO, atteso che ha considerato sia il legittimo interesse del convenuto a ristrutturare lo stabile acquistato, sia i fattori che giustificano la concessione di una prorazione della locazione all'attrice, la quale gestisce da lungo tempo un piccolo esercizio pubblico, impiega una decina di dipendenti fra cui il suo azionista unico (prossimo all'età del pensionamento) e ha incontrato una certa difficoltà nella ricerca di locali sostitutivi.

C.

La A.SA postula, con ricorso in materia civile dell'8 maggio 2014 e previo conferimento dell'effetto sospensivo al gravame, la riforma della sentenza impugnata nel senso che le sia concessa una prorazione unica e definitiva del contratto di locazione fino al 31 marzo 2017. Lamenta che la prorazione ricevuta non tiene conto dell'età avanzata del suo azionista unico né dell'impatto economico causato dalla chiusura dell'esercizio pubblico. Ritiene che la sentenza impugnata abbia dato un'importanza eccessiva alla pretesa insufficiente ricerca di un ente sostitutivo, la quale non doveva estendersi fuori dal centro città. L'autorità inferiore avrebbe inoltre omesso di accertare la penuria di locali commerciali e non si sarebbe nemmeno avveduta dell'assenza di un'urgenza, visto che il locatore disponeva unicamente di una licenza edilizia preliminare. La ricorrente afferma infine di essere stata al beneficio di una serie di contratti di durata determinata, rinnovati di volta in volta, ragione per cui sarebbe pure nata l'aspettativa di un ulteriore rinnovo e cita una serie di sentenze in cui è stata concessa una prorazione più lunga.

Con risposta 3 giugno 2014 B. si è opposto all'emanazione di misure d'urgenza e propone la reiezione del ricorso.

La Presidente della Corte adita ha respinto la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo con decreto del 5 giugno 2014.

Il 17 giugno 2014 la ricorrente ha rinnovato la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo motivandola con la richiesta di espulsione del 12 giugno 2014 depositata dall'opponente. La nuova istanza è stata accolta in via supercautelare il 23 giugno 2014 e con osservazioni del 25 giugno 2014 B. si è nuovamente opposto al conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso.

Diritto:

1.

Quando la vertenza concerne - come nella fattispecie - una prorazione della locazione, il valore di lite corrisponde alla pigione dovuta durante il periodo che rimane dall'emanazione della sentenza cantonale fino alla scadenza della postulata e contestata prorazione. In concreto, visto che la prorazione, interamente contestata, è stata domandata all'autorità inferiore fino al 31 marzo 2017 e che la pigione annua supera fr. 100'000.--, la soglia di fr. 15'000.-- prevista dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF per l'inoltro di un ricorso in materia civile è manifestamente superata. Il tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) gravame inoltrato dalla parte soccombente (art. 76 cpv. 1 LTF) e diretto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'ultima istanza cantonale (art. 75 LTF) è ammissibile.

2.

In linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Può scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato 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, con rinvii) - il ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 136 II 304 consid. 2.5 pag. 314; 134 II 244 consid. 2.2). Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento 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; 129 I 8 consid. 2.1).

3.

La ricorrente lamenta che la Corte cantonale avrebbe ignorato - in violazione degli art. 8 CC e 29 Cost. - dei "riscontri", che potrebbero invece essere considerati dal Tribunale federale, fra cui annovera l'ammontare della somma necessaria per avviare una nuova attività che, vista l'età vicina alla pensione del suo azionista unico, renderebbe inesigibile un trasferimento dell'esercizio pubblico.

Questa argomentazione non soddisfa i presupposti (sopra, consid. 2) che permettono al Tribunale federale di scostarsi dalla fattispecie riportata nella sentenza impugnata. A tal fine non è infatti sufficiente affermare che un teste avrebbe dichiarato che l'importo necessario per impiantare altrove il ristorante sarebbe elevato e riportare la deposizione del proprio amministratore unico, che narra quanto gli sarebbe stato riferito riguardo a un locale in vendita. Infatti, in tal modo la ricorrente si limita ad esternare la propria valutazione di due testimonianze senza dimostrare alcuna violazione del diritto federale.

4.

La ricorrente afferma che il contratto di cui chiede la prorogazione era stato preceduto da altri contratti che, giunti alla scadenza, venivano puntualmente rinegoziati e rinnovati. Adduce che l'ultimo contratto era scaturito da quello - pure decennale - stipulato il 5 aprile 1993, il quale ha a sua volta sostituito quello del 28 febbraio 1991. Per questo motivo ritiene di aver potuto confidare in un ulteriore rinnovo e che il rapporto fra le parti va parificato, per quanto attiene alla presente procedura, a un contratto di locazione di durata indeterminata.

La predetta esposizione fa completa astrazione sia del fatto che l'ultimo contratto non menzionava più - a differenza di quello precedente - la facoltà di rinnovarlo alla scadenza decennale, sia dell'esplicita segnalazione - intervenuta con largo anticipo - dell'assenza di una volontà di continuare il rapporto di locazione. La Corte cantonale non ha quindi violato il diritto federale, ritenendo che nella fattispecie si è in presenza di un contratto di durata determinata a cui vanno applicate condizioni - particolarmente restrittive - nel concedere una prorogazione (sentenza 4A_552/2009 del 1° febbraio 2010 consid. 2.5.1).

5.

Il conduttore può esigere, giusta gli art. 272 cpv. 1 e 272b cpv. 1 CO, **una prorogazione della locazione di locali commerciali di 6 anni al massimo**, se la fine di quest'ultima produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore. **Il giudice, che decide liberamente secondo le regole del diritto e dell'equità** (art. 4 CC) **se e per quale**

durata occorre protrarre la locazione, pondera gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, dei fattori elencati all'art. 272 cpv. 2 CO e cioè delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto del contratto (lett. a), della durata della locazione (lett. b), della situazione personale, familiare ed economica delle parti e del loro comportamento (lett. c), dell'eventuale fabbisogno del locatore o dei suoi stretti parenti od affini, come pure dell'urgenza di siffatto fabbisogno (lett. d), nonché della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali (lett. e). 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 unicamente con riserbo la decisione presa in equità** dall'ultima istanza cantonale ed interviene soltanto se essa si scosta senza motivo dalle regole stabilite dalla dottrina e dalla giurisprudenza in materia di libero apprezzamento, se essa si fonda su fatti non pertinenti o ignora degli elementi rilevanti, o, infine, se essa porta a un risultato manifestamente ingiusto o ad un'iniquità scioccante (DTF 135 III 121 consid. 2, con rinvii).

5.1. La ricorrente afferma che la Corte cantonale ha violato l'art. 272 CO per quanto attiene alle ricerche che vanno intraprese per reperire locali alternativi.

Con riferimento agli accertamenti di fatto contenuti nella sentenza impugnata la ricorrente non contesta che l'opponente le aveva già comunicato il 20 gennaio 2009 di non volere rinnovare il contratto di locazione, di aver fatto pubblicare solo quattro annunci, di cui due dopo l'emanazione della sentenza pretorile, e di aver unicamente cercato nella cosiddetta "top location" di Lugano. Essa rimprovera però alla Corte cantonale di non aver accertato una situazione di penuria, ma si limita ad inammissibilmente fornire la propria interpretazione della deposizione resa dal teste D. (v. sulle esigenze di motivazione di una tale censura sopra consid. 2). Per il resto giova rilevare che quando la ricorrente ripetutamente asserisce che in concreto si sarebbe in presenza di una prima protrazione, essa pare dimenticare di aver chiesto innanzi al Pretore una protrazione unica corrispondente al massimo legale. A prescindere da ciò, va osservato che l'affermazione contenuta a pag. 18 del ricorso secondo cui nel regime di una prima protrazione non "viene richiesto sforzo alcuno" nella ricerca di una sistemazione sostitutiva è del tutto infondata. Infatti, per costante giurisprudenza, **il conduttore può unicamente esigere una protrazione della locazione se ha intrapreso quello che si poteva da lui attendere per rimediare agli effetti gravosi della disdetta e abbia quindi pure seriamente tentato di trovare locali sostitutivi** (sentenza 4A_106/2014 del 28 maggio 2014 consid. 4.1; DTF 125 III 226 consid. 4b e c; 116 II 446 consid. 3a). La ricorrente non può nemmeno essere seguita quando assevera di essersi potuta limitare a cercare locali sostitutivi nella ristrettissima zona indicata. **Il conduttore non può infatti pretendere di reperire un locale sostitutivo ideale, ma il nuovo locale commerciale può anche essere situato in una posizione meno vantaggiosa, a condizione che esso sia equivalente a quello da lasciare o in ogni caso non presenti differenze che l'inquilino non può essere costretto ad accettare** (DTF 116 II 446 consid. 3b; Peter Higi, Commento zurighese, n. 102 ad art. 272 CO).

5.2. Per quanto concerne la posizione del locatore, la ricorrente riconosce che la Corte cantonale ha correttamente accertato l'interesse di disporre dell'ente locato libero da inquilini per poter procedere alla ristrutturazione integrale dello stabile, ma le rimprovera di non aver constatato l'assenza di una qualsiasi situazione di urgenza, poiché l'opponente sarebbe unicamente al beneficio di una licenza edilizia preliminare, nel frattempo decaduta.

Con questa censura la ricorrente misconosce il tenore della sentenza impugnata, nella quale viene espressamente specificato che non sussiste un interesse del locatore talmente urgente da escludere una protrazione. Inoltre, per quanto riguarda il preteso mancato accertamento della situazione dal profilo delle licenze edilizie, la ricorrente nemmeno pretende di aver avanzato nella sede cantonale richieste in tal senso, ragione per cui il rimprovero mosso all'autorità inferiore si rivela infondato.

5.3. Per quanto attiene al proprio interesse ad ottenere la domandata protrazione, la ricorrente afferma che la Corte cantonale ha violato il diritto federale non tenendo conto di altri criteri pertinenti, non enumerati nell'art. 272 cpv. 2 CO, quali il prossimo pensionamento del proprio azionista unico e l'importanza del personale da lei impiegato.

Contrariamente a quanto affermato nel ricorso la Corte cantonale non ha ignorato tali elementi, ma li ha espressamente trattati al consid. 8.4 della sentenza impugnata. Ha però considerato che essi non influiscono sul giudizio della richiesta protrazione, non concernendo effetti gravosi per la conduttrice e la sua famiglia. Ha inoltre aggiunto che, in ogni caso, nella ponderazione globale dei rispettivi interessi, tali circostanze non giustificano una protrazione più lunga di quella già concessa dal Pretore. Queste considerazioni non violano il diritto federale: la ricorrente non può in particolare essere seguita quando afferma che secondo costante dottrina e giurisprudenza l'interesse del suo azionista unico "è unanimemente considerato e riconosciuto parificato alla stessa stregua di quello" suo personale. **Infatti, anche l'autore su cui si fonda principalmente** (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, pag. 772 nota a piè di pagina 50) **afferma che le conseguenze negative che la disdetta ha sull'azionista toccano la conduttrice "per persona interposta" e vanno quindi prese in considerazione in minor misura, mentre altra dottrina esclude una presa in conto dell'interesse dell'azionista unico** (PETER HIGI, *Commento zurighese*, n. 98 ad art. 272 CO e n. 191 ad art. 271a CO; *Das Schweizerische Mietrecht*, n. 39a ad art. 270 CO, 3aed. 2008).

5.4. Non soccorre la ricorrente nemmeno la giurisprudenza citata nel gravame concernente, come già rilevato nel giudizio impugnato, fattispecie diverse da quella in esame. A tal proposito si può rilevare che anche la sentenza che presenta maggiori similitudini con il caso in esame (4C.343/2004 del 22 dicembre 2004) si differenzia dalla presente vertenza, atteso che in quella procedura l'autorità di conciliazione aveva annullato la disdetta, circostanza che aveva dissuaso la conduttrice ad intraprendere ricerche per trovare locali sostitutivi. **Ne discende che la Corte cantonale non ha violato il diritto federale nel fissare la durata della protrazione accordata, in particolare se si tiene conto del fatto che si tratta di una locazione di durata determinata e che l'acquirente dello stabile ha fatto sapere alla conduttrice con largo anticipo la sua intenzione di non voler continuare il rapporto contrattuale dopo la sua scadenza** (sentenza 4A_552/2009 del 1° febbraio 2010 consid. 2.5.1; DTF 125 III 226 consid. 4c). Si può da ultimo rilevare che la ricorrente ha di fatto, con l'emanazione della sentenza odierna, beneficiato di una protrazione ben più lunga dei due anni accordati dai tribunali inferiori.

6.

Da quanto precede risulta che il ricorso si rivela, nella misura in cui è ammissibile, infondato. Con l'evasione dell'impugnativa la nuova domanda di conferimento dell'effetto sospensivo al gravame è divenuta caduca. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e art. 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. 5'000.-- sono poste a carico della ricorrente, che rifonderà all'opponente fr. 6'000.-- 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, 16 gennaio 2015

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

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Piatti