«AZA 3»
4C.455/1999

I C O R T E C I V I L E
****

21 marzo 2000

Composizione della Corte: giudici federali Walter, presidente, Corboz e Klett.
Cancelliera: Gianinazzi.

Visto il ricorso per riforma del 7 dicembre 1999 presentato da Tiziano P o n t i, Cureglia, attore, patrocinato dall'
avv. Dario Item, Lugano, contro la sentenza emanata il 29 ottobre 1999 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino nella causa che lo oppone al Touring Club Svizzero, Vernier, convenuto, patrocinato dall'avv. Carlo Vitalini, Lugano, in materia di contratto di locazione (protrazione della locazione);

R i t e n u t o i n f a t t o :

A.- Il 1°gennaio 1995 Tiziano Ponti e il Touring Club Svizzero (TCS) hanno concluso un contratto avente per oggetto l'occupazione di un negozio (self service) interamente equipaggiato, con deposito e terrazza, sul terreno del Campeggio TCS «La Piodella» a Muzzano, e di una mescita di bevande alcoliche, anch'essa completamente equipaggiata. Tale accordo, la cui durata è stata inizialmente fissata in un anno, prevedeva indicativamente anche le condizioni per l'affitto 1996; all'art. 4, sotto il titolo «Rescissione e rinnovo» si poteva inoltre leggere:

"Almeno sei mesi prima della scadenza del
contratto d'affitto le parti devono avver-
tirsi per iscritto sulle loro intenzioni.
Un rinnovo tacito non è previsto e il pre-
sente contratto è concluso per una durata
determinata."

Le parti hanno formalizzato un'analoga pattuizione, il 28 dicembre 1995, per l'anno 1996; esse hanno fra l'altro modificato parzialmente l'art. 4 nel senso che le trattative fra le parti su un eventuale rinnovo del contratto avrebbero dovuto avvenire "almeno tre mesi prima della scadenza". Il 28 novembre 1996 hanno stipulato un identico negozio per tutto l'anno seguente.
B.- In data 24 settembre 1997, usando un modulo ufficiale, il TCS ha notificato a Tiziano Ponti la disdetta del contratto con effetto a decorrere dal 31 dicembre seguente. Dato che la stessa cosa era già accaduta nel 1995, Tiziano Ponti ha reagito come nel passato, richiedendo l'invio del nuovo contratto. Sennonché, questa volta, il TCS ha ribadito il carattere definitivo della disdetta, negando di aver mai alluso a una proroga automatica del contratto e rinviando al protocollo una discussione svoltasi il 2 dicembre 1996 durante la quale, a proposito del contratto 1997, si era stabilito ch'esso sarebbe stato concluso sulle stesse basi degli anni precedenti «sans renouvellement automatique. Cette prolongation sera le dernier test pour un contrat de longue durée en cas de convenance et d'efficacité prouvées». Interrogato sui motivi della disdetta, il TCS si è riferito alla durata determinata del contratto, scadente il 31 dicembre 1997.
Adito da Tiziano Ponti con un'istanza volta alla dichiarazione di intempestività della disdetta nonché alla protrazione di sei anni del contratto, il 23 dicembre 1997 l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Breganzona ha concesso una protrazione unica e definitiva sino al 31 dicembre 1998. Il 23 gennaio seguente entrambe le parti si sono rivolte al Pretore del Distretto di Lugano: Tiziano Ponti chiedendo la protrazione del contratto per quattro anni e il TCS domandando l'annullamento della decisione dell'Ufficio di conciliazione. Il giudice ha qualificato il contratto in rassegna come una locazione a tempo indeterminato, rinnovabile di anno

in anno. Con un'unica sentenza del 21 maggio 1999 egli ha quindi respinto l'istanza del TCS, mentre ha evaso quella di Tiziano Ponti dichiarando inefficace la disdetta del 24 settembre 1997, siccome in contrasto con il termine di preavviso di sei mesi previsto dalla legge nella locazione di locali commerciali e, in ogni caso, non fondata su motivi gravi, suscettibili di giustificare la deroga al predetto termine.
C.- La II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha parzialmente accolto, il 29 ottobre 1999, l'appello interposto dal TCS contro questa pronunzia, concludendo per una protrazione di due anni del contratto, a far data dal 1°gennaio 1998. D.- Contro questa decisione Tiziano Ponti è insorto innanzi al Tribunale federale, il 7 dicembre 1999, tanto con ricorso di diritto pubblico quanto con ricorso per riforma. Prevalendosi della violazione degli art. 255, 266, 272 segg. e 274d cpv. 3 CO, con il ricorso per riforma egli postula, in via principale, la modifica della sentenza impugnata nel senso di respingere integralmente l'appello presentato dal TCS; in via subordinata chiede l'annullamento della pronunzia e il rinvio dell'incarto alla Corte ticinese per nuovo giudizio e infine, in via ancora più subordinata, il parziale accoglimento dell'appello e la concessione di una protrazione della locazione di quattro anni. Con risposta del 25 febbraio 2000 il TCS ha proposto l'integrale reiezione del gravame.

C o n s i d e r a n d o i n d i r i t t o :

1.- In data odierna il parallelo ricorso diritto pubblico è stato respinto in quanto ammissibile. Nulla osta pertanto all'esame del ricorso per riforma. 2.- Lamentando la violazione dell'art. 255 CO l'attore contesta in primo luogo la conclusione della Corte cantonale - diversa da quella del Pretore - secondo la quale il contratto venuto in essere fra le parti avrebbe una durata determinata.
Giusta l'art. 255 la locazione può essere a tempo determinato o indeterminato (cpv. 1). Se a tempo determinato, essa viene ad estinguersi, senza disdetta, alla scadenza pattuita (art. 255 cpv. 2 CO; cfr. Lachat/Stoll/Brunner,

Mietrecht, 4a ed. 1999, pag. 434; SVIT-Kommentar, 2a ed., 1998, n. 7 ad art. 255 CO). In concreto la Corte ticinese ha concluso che le parti hanno esplicitamente pattuito, per ben tre volte (1995/1996/1997), una locazione a durata determinata, destinata a concludersi senza disdetta. Dal tenore della sentenza impugnata emerge chiaramente che si tratta di un accertamento di fatto circa la reale e concorde volontà espressa dalle parti a questo riguardo, accertamento che vincola il Tribunale federale chiamato a statuire nel quadro della giurisdizione per riforma (art. 55 cpv. 1 lett. c e 63 cpv. 2 OG; DTF 123 III 165 consid. 3a pag. 168, 118 II 365). Su questo punto, il gravame non può pertanto venire esaminato.
Per il resto, non si vede per quale ragione la stipulazione di un contratto di durata determinata nel caso di specie sarebbe sottratta all'autonomia delle parti, come sembra sottintendere l'attore. L'accordo concluso per l'anno 1997 concerneva solamente il periodo fra il 1°gennaio e il 31 dicembre 1997 e sarebbe terminato senza che fosse necessario notificare una disdetta. Il fatto che la parte conduttrice abbia comunque deciso di procedere in tal senso, comunicando una disdetta superflua, non muta questa circostanza.
Ne discende la reiezione del gravame nella sua domanda principale, dovendosi confermare la natura del contratto di locazione.
3.- In via subordinata l'attore ha proposto l'annullamento della pronunzia impugnata e il rinvio degli atti all'autorità ticinese per nuovi accertamenti circa la sua situazione economica, indispensabili ai fini della corretta decisione sulla protrazione della locazione. Omettendo d'indagare d'ufficio a questo proposito, la Corte cantonale avrebbe violato l'art. 274d cpv. 3 CO.
a) Orbene, l'art. 274d cpv. 3 CO prescrive all'autorità di conciliazione e al giudice l'accertamento d'ufficio della fattispecie e il libero apprezzamento delle prove, laddove le parti sono comunque tenute a presentare tutti i documenti necessari alla valutazione del caso. Definita "massima inquisitoria a carattere sociale" o anche "massima inquisitoria attenuata" (cfr. Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, Friborgo 1994, pag. 46) tale normativa mira alla tutela degli interessi della parte ritenuta economicamente più debole e alla garanzia dell'uguaglianza delle parti nel procedimento. Essa non dispensa tuttavia quest'ultime dall'obbligo di presentare tutti gli elementi di prova utili alla valutazione del caso né obbliga il giudice ad istruire d'ufficio la causa (DTF 125 III 231 consid. 4a).
b) Nella fattispecie in rassegna giova rammentare che l'attore ha proposto l'azione volta alla protrazione della locazione con il patrocinio di un avvocato; egli era dunque a conoscenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 272 CO e del fatto che incombeva a lui l'onere di dimostrarne la realizzazione. In queste circostanze,

il rimprovero mosso alla Corte cantonale per aver basato la propria decisione sugli elementi di prova agli atti, senza assumerne degli altri, risulta infondato.
Anche su questo punto il ricorso va pertanto disatteso. 4.- Infine, il conduttore invoca la violazione dell'art. 272 CO con riferimento alla decisione sulla durata della protrazione della locazione.

Giusta l'art. 272 CO il conduttore può esigere la protrazione della locazione se la fine della medesima produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore (cpv. 1). Nell'ambito della ponderazione degli interessi delle parti l'autorità competente tiene conto, in particolare, delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto così come del suo contenuto (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) e, infine, della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali (lett. e).
a) La ponderazione degli interessi secondo i criteri esposti nella legge non determina solo il principio, bensì anche la durata della protrazione. Le disposizioni sulla protrazione del rapporto di locazione mirano ad attenuare le conseguenze dello scioglimento del contratto per il conduttore, al quale viene così lasciato più tempo per provvedere al necessario riorientamento una volta terminata la locazione (DTF 116 II 446 consid. 3b). La protrazione va pertanto concessa quando il differimento della fine del contratto pare servire a limitarne gli effetti gravosi; essa non mira per contro a permettere al conduttore la continuazione della locazione il più a lungo possibile, in altre parole essa non può essere giustificata dai disagi inevitabilmente connessi alla fine del contratto (DTF 105 II 197 consid. 3a pag. 198; cfr. anche Pierre Tercier, Les contrats spéciaux, 2a ed., 1995 n. 2104; Bruno Giger, Die Erstreckung des Mietverhältnisses [art. 272-272d CO], Diss. Zurigo 1995, pag. 80 seg.; Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., pag. 563; SVIT-KOmmentar zum Mietrecht, n. 12/15 ad art. 272 CO).

b) Un'attenuazione degli effetti gravosi dello scioglimento del contratto può essere ottenuta grazie a una protrazione anche quando la possibilità di una nuova locazione non si profila ancora concretamente (DTF 116 II 446 consid. 3b). Per poter stimare la durata della locazione occorre tuttavia conoscere il nuovo orientamento auspicato dal conduttore. Infine, non va scordato che, data la necessità di una ponderazione degli interessi in gioco, la decisione sulla durata della protrazione dipende in larga misura dall'apprezzamento del giudice (Tercier, op. cit., n. 2133; Anita Thanei, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Fachreihe Mietrecht nr. 2, Zurigo 1990. pag. 18; Giger, op. cit., pag. 87).
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. 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 121 III 64 consid. 3c, 118 II 50 consid. 4 pag. 55 con rinvii).
c) In concreto, il conduttore ha effettivamente allegato una situazione finanziaria difficile, condizionata dagli oneri derivanti dal mantenimento dei figli e dalla pendenza della causa di divorzio. La Corte cantonale ha però ritenuto di non poter considerare queste circostanze - peraltro contestate dalla controparte - poiché l'istruttoria non ha offerto elementi apprezzabili al proposito. Si tratta di un apprezzamento delle prove che non può essere riesaminato nel quadro della giurisdizione per riforma (DTF 122 III 26 consid. 4a/aa pag. 32).
I giudici ticinesi hanno per contro reputato rilevante, ai fini del giudizio sulla durata della protrazione, la convinzione maturata dal conduttore di poter disporre dell'ente locato per un tempo prolungato, dovendosi tale convinzione ricondurre al comportamento del locatore. Essi hanno pertanto deciso, secondo il criterio dell'equità, di concedere di una proroga della locazione per il periodo di due anni. In questa decisione non è ravvisabile alcuna violazione del diritto federale. I giudici non hanno abusato del loro potere d'apprezzamento; in particolare, contrariamente a quanto addotto nel gravame, essi, nell'ambito della valutazione della fattispecie, hanno considerato anche il fatto che il locatore non ha asseverato alcun motivo suscettibile di giustificare l'urgenza dello scioglimento del contratto. Appare comunque importante evidenziare come il conduttore, dal canto suo, non abbia nemmeno fatto valere di essersi adoperato per trovare una soluzione alternativa, della quale tenere conto per determinare la durata della protrazione, adeguata al tempo necessario per concretizzare un nuovo ori-

entamento professionale. La critica rivolta dal conduttore all'autorità ticinese a questo riguardo appare pertanto infondata.
L'argomentazione ricorsuale risulta invece, infine, irricevibile, in quanto volta a criticare o completare l'accertamento della fattispecie contenuto nella sentenza impugnata (art. 55 cpv. 1 lett. c, 63 cpv. 2 e 64 OG; DTF 123 III 110 consid. 2, 120 II 97 consid. 2b, 119 II 380 consid. 3b).

5.- Da tutto quanto esposto discende l'integrale reiezione del ricorso. Gli oneri processuali e le spese ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e 159 cpv. 1 OG).

Per questi motivi

i l T r i b u n a l e f e d e r a l e

p r o n u n c i a :

1. Il ricorso per riforma è respinto e la sentenza impugnata viene confermata.
2. La tassa di giustizia di fr. 2000.– è posta a carico dell'attore, il quale rifonderà al convenuto fr. 2000.– per spese ripetibili della sede federale.
3. Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.
Losanna, 21 marzo 2000
VIZ

In nome della I Corte civile
del TRIBUNALE FEDERALE SVIZZERO:
Il Presidente,

La Cancelliera,