Urteilskopf

110 II 249

51. Estratto della sentenza 26 giugno 1984 della I Corte civile nella causa X. e Y. contro Banca Z. e Camera di cassazione civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino (ricorso di diritto pubblico)
Regeste (de):
Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 267a OR).

1. Unzulässigkeit der Berufung gegen einen letztinstanzlichen kantonalen Entscheid, der aufgrund eines kassatorischen Rechtsmittels ergangen ist, das nicht aufschiebende Wirkung hat und der Behörde mit Bezug auf die Anwendung des Bundesrechts nur eine beschränkte Überprüfungsbefugnis einräumt (E. 1a).

2. Zulässigkeit einer staatsrechtlichen Beschwerde, mit der die Aufhebung des letztinstanzlichen und des unterinstanzlichen kantonalen Entscheids verlangt wird; angebliche Ausnahme von der kassatorischen Natur der staatsrechtlichen Beschwerde (E. 1b u. 1c).

3. Gültigkeit einer "Aufschiebung" der Kündigung: Frage offengelassen, da die von den Parteien vereinbarte Aufschiebung im konkreten Fall der stillschweigenden Vereinbarung identischer neuer Verträge gleichgesetzt werden kann (E. 3).

4. Das Interesse des Eigentümers, die Mietsache vorteilhafter und für eine längere Zeit zu vermieten, überwiegt nicht das berechtigte Interesse des Mieters an einer Erstreckung des Mietverhältnisses (E. 4).

Regeste (fr):
Prolongation du bail (art. 267a CO).

1. Irrecevabilité d'un recours en réforme dirigé contre un jugement cantonal de dernière instance rendu dans le cadre d'un pourvoi en cassation n'ayant pas d'effet suspensif et ne conférant à l'autorité qu'un pouvoir d'examen limité, dans l'application du droit fédéral (consid. 1a).

2. Recevabilité d'un recours de droit public qui tend à l'annulation simultanée du jugement cantonal de dernière instance et de la décision de la juridiction cantonale inférieure; exception prétendue à la nature cassatoire du recours de droit public (consid. 1b et c).

3. Validité d'une "suspension" de la résiliation: question laissée indécise, la suspension convenue par les parties pouvant être assimilée en l'espèce à la passation par actes concluants de nouveaux contrats identiques (consid. 3).

4. L'intérêt du propriétaire à louer l'objet à des conditions plus avantageuses et pour un temps plus long ne l'emporte pas sur l'intérêt légitime du preneur à la prolongation du bail (consid. 4).

Regesto (it):
Protrazione del contratto di locazione (art. 267a CO).

1. Improponibilità di un ricorso per riforma diretto contro un giudizio cantonale d'ultima istanza emesso nell'ambito di un rimedio per cassazione, vagliato dall'autorità senza effetto sospensivo e con potere d'esame limitato quanto all'applicazione del diritto federale (consid. 1a).

2. Ammissibilità di un ricorso di diritto pubblico che tende all'annullamento simultaneo del giudizio cantonale d'ultima istanza e della sentenza emanata dalla giurisdizione cantonale inferiore; pretesa eccezione alla

natura cassatoria del ricorso (consid. 1b e 1c).

3. Validità di una "sospensione" della disdetta: problema lasciato indeciso, la sospensione consensuale potendosi equiparare, in concreto, alla stipulazione per atti concludenti di nuovi contratti identici a quelli disdetti (consid. 3).

4. L'interesse del proprietario a locare l'oggetto più convenientemente e per un lasso di tempo più lungo non prevale sull'interesse legittimo del conduttore a chiedere una protrazione del contratto (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 250

BGE 110 II 249 S. 250

A.- Il 5 luglio 1983 X. e Y. hanno disdetto per il 31 dicembre 1985 sette contratti di locazione stipulati con la Banca Z. Il provvedimento riguardava l'intera superficie dal primo al quinto

BGE 110 II 249 S. 251

piano di uno stabile, con locali di deposito e posteggi (valore complessivo del canone annuo di locazione oltre Fr. 370 mila). Iniziate trattative per la conclusione di nuovi contratti, le parti hanno deciso il 19 luglio 1983 di "sospendere la disdetta", che sarebbe stata "riconfermata" in caso di fallimento dei colloqui. Con lettera del 15 settembre 1983 i proprietari hanno confermato la disdetta per il 31 dicembre 1985, al che la Banca Z. ha domandato al Pretore di Lugano-Distretto, il 29 settembre 1983, la protrazione dei contratti fino al 31 dicembre 1987 "con possibilità di chiedere una seconda proroga fino al 31 dicembre 1988". Statuendo il 2 dicembre 1983 in luogo e vece del Pretore, il Segretario assessore della giurisdizione di Lugano-Distretto ha accolto l'istanza e prorogato i contratti sino al 31 dicembre 1987. Il 27 febbraio 1984 la Camera di cassazione civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto un ricorso dei convenuti.

B.- Insorti al Tribunale federale con un ricorso di diritto pubblico per violazione dell'art. 4 Cost., X. e Y. postulano l'annullamento di entrambe le sentenze cantonali e il rigetto della citata protrazione; subordinatamente propongono di annullare la sentenza di secondo grado e di rinviare la causa al primo giudice perché respinga la petizione; in via di ulteriore subordine auspicano la mera cassazione delle due sentenze. La Banca Z. chiede di respingere il gravame. La Camera di cassazione civile del Tribunale di appello non ha formulato osservazioni.

Erwägungen

Dai considerandi:

1. a) Il ricorso di diritto pubblico è ammissibile solo ove non siano dati altri rimedi giuridici ad autorità federali (art. 84 cpv. 2 OG). La proroga di un contratto di locazione (art. 267a segg. CO), costituendo una causa civile di carattere pecuniario (art. 44 OG), è suscettiva di ricorso per riforma, premesso che il valore litigioso raggiunga il limite dell'art. 46 OG (DTF 98 II 201 consid. 1, 106 consid. 1a). La vertenza in questione supera

ampiamente tale limite. Nondimeno, se il ricorso per riforma è esperibile anche contro decisioni di tribunali inferiori, esso non può concernere sentenze emanate da giurisdizioni cantonali uniche (art. 48 cpv. 2 lett. a OG). Un sindacato del Pretore in materia di protrazione non potrebbe quindi essere impugnato per riforma (DTF 85 II 285 consid. 2; v. altresì DTF 94 II 133 consid. 1, DTF 96 II 269, DTF 109 II 48 consid. 2). Ciò non toglie che un successivo giudizio della Camera di cassazione civile



del Tribunale di appello seguirebbe identica sorte, almeno nella misura in cui non fa che respingere il gravame, senza effetto sospensivo (art. 330 cpv. 1 CPC) e con esame circoscritto quanto all'applicazione del diritto federale (art. 327 lett. g CPC; ANASTASI, Il sistema dei mezzi d'impugnazione del codice di procedura civile ticinese, Zurigo 1981, pag. 188 segg.). Poco importa che il ricorso per cassazione sia l'unico rimedio offerto dall'ordinamento ticinese in tema di protrazione (art. 267f CO, art. 411 cpv. 1 CPC): un giudizio come quello accennato non potrebbe reputarsi "finale" nel senso dell'art. 48 cpv. 1 OG (DTF 93 II 284 consid. 1, DTF 85 II 285 consid. 1). Certo, in concreto la procedura cantonale sottrae alle parti un mezzo d'impugnazione ordinario del diritto federale: si tratta, senza dubbio, di una situazione insoddisfacente, che tuttavia può essere corretta soltanto con una modifica dell'organizzazione giudiziaria cantonale (DTF 109 II 48 consid. 2, DTF 85 II 286). Se ne conclude che, nella specie, il ricorso di diritto pubblico è ricevibile giusta l'art. 84 cpv. 1 lett. a OG.
b) Insieme all'annullamento della sentenza di secondo grado, i ricorrenti domandano l'invalidazione del primo giudizio. La richiesta è ammissibile. Il ricorso di diritto pubblico può tendere anche all'annullamento della decisione emessa da un'autorità inferiore se l'ultima giurisdizione cantonale ha statuito con potere d'esame limitato (DTF 109 Ia 250, 225 consid. 2a, DTF 107 Ia 207 consid. 1a con richiami). È il caso della Camera di cassazione civile del Tribunale di appello, il cui ambito cognitivo è ristretto all'art. 327 CPC, segnatamente a una nozione d'arbitrio che rispecchia la prassi sviluppata dal Tribunale federale in applicazione dell'art. 4 Cost. (Rep. 1983 pag. 10 consid. 1). c) Circa la natura cassatoria del ricorso di diritto pubblico, i convenuti sostengono a torto il verificarsi di ipotesi eccezionali che legittimino disposizioni positive, volte a tutelare il diritto individuale minacciato (cfr. DTF 107 Ia 257 consid. 1, DTF 105 Ia 29 consid. 1). Se, in realtà, il Tribunale federale dovesse annullare le sentenze cantonali di primo e secondo grado, i ricorrenti non patirebbero alcun danno giuridico attendendo l'emanazione di una nuova sentenza: la maggior durata di una causa rappresenta tutt'al più un pregiudizio di fatto, non di diritto (DTF 108 Ia 204 consid. 1, DTF 106 Ia 233 consid. 3c). Pure inammissibile è il prospettato rinvio degli atti all'autorità cantonale con indicazioni vincolanti per il nuovo giudizio (DTF 108 Ia 199 consid. 1).



3. Richiamandosi all'art. 267a cpv. 3 CO, i ricorrenti eccepiscono che l'istanza di protrazione è tardiva, essendo stata interposta dopo il termine di 30 giorni previsto dalla legge; quanto alla "sospensione" della disdetta, essa non dev'essere considerata, giacché il termine indicato è perentorio e non può essere interrotto. La corte cantonale non ha condiviso l'opinione del primo giudice, che aveva equiparato la sospensione della disdetta a un ritiro vero e proprio; ha sottolineato però che la sospensione di una disdetta non ha senso e che il problema va esaminato in base all'art. 2 CC: i convenuti non potevano indurre la controparte ad astenersi dal domandare la protrazione per poi invocare la disdetta originaria, sicché non era arbitrario parificare la "riconferma" del 15 settembre 1983 a una nuova disdetta. È pacifico che una disdetta rappresenta un diritto potestativo volto alla risoluzione unilaterale di un negozio giuridico. Nella specie è superfluo esaminare se la revoca - o quanto meno la "sospensione" - di una disdetta possa inibire unicamente gli effetti della rescissione, lasciando sussistere il contratto primitivo (DTF 63 II 368; ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, pag. 33 con riferimenti),

oppure costituisca un paradosso giuridico, interpretabile tutt'al più come una semplice offerta intesa alla stipulazione di un negozio identico a quello disdetto (DTF 68 II 248; VON TUHR/PETER, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, vol. I, pag. 147; BUCHER, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, pag. 109). Anche scartando la prima ipotesi, avversata dai ricorrenti, l'esito del giudizio non muterebbe. Nulla impedisce di ritenere che, sospendendo consensualmente la disdetta, le parti abbiano stipulato - se non altro per atti concludenti - accordi uguali ai primitivi: un contratto di locazione, invero, non soggiace a esigenze di forma (art. 11 cpv. 1 CO). Non è arbitrario reputare, pertanto, che i contratti litigiosi dovessero essere resiliati con un'ulteriore disdetta, ciò che è avvenuto il 15 settembre 1983, meno di trenta giorni prima dell'introduzione dell'istanza. Non è necessario vagliare, di conseguenza, se le contestazioni dei locatori siano conformi al principio della buona fede (art. 2 CC; DTF 101 II 88).

4. Dal profilo sostanziale i ricorrenti si avvalgono dell'art. 267a cpv. 1 CO e rimproverano alla corte cantonale di aver ravvisato a torto gli estremi di una protrazione, l'istante non avendo intrapreso la benché minima ricerca di locali idonei a ospitare i propri uffici. Il primo giudice

BGE 110 II 249 S. 254

aveva osservato che tale condizione non doveva essere valutata con il rigore di una seconda proroga, che il tempo intercorso fra la disdetta del 5 luglio 1983 e l'inoltro dell'istanza era stato troppo breve per consentire alla banca un'adeguata sistemazione e che il trasferimento provvisorio di un intero centro elettronico (130 dipendenti) in attesa della nuova sede bancaria (pronta solo dopo la fine del 1985) appariva "irto di inconvenienti"; di converso, i locatori suffragavano il mantenimento della disdetta con giustificazioni meramente economiche, inidonee a prevalere sugli interessi dell'istante. La corte di cassazione, ponderando le contingenze evocate, non ha scorto arbitrio nell'apprezzamento del primo giudice, ritenuto altresì che l'istante aveva tentato senza esito di trovare una soluzione amichevole con i convenuti. È vero che, sebbene il testo dell'art. 267a cpv. 1 CO non preveda obblighi espressi, il conduttore può instare per una protrazione solo ove abbia compiuto gli sforzi che ragionevolmente si possono pretendere da lui per ovviare agli svantaggi della disdetta (DTF 105 II 197, DTF 102 II 256). L'adempimento di tale presupposto dipende dalle particolarità del caso, segnatamente dalla natura di un'eventuale attività commerciale e dalle necessità logistiche dell'istante, dalle possibilità e dal tempo a disposizione di costui per reperire locali sostitutivi, nonché dalla probabilità di attenuare gli inconvenienti della disdetta con una proroga della locazione. In concreto non è arbitrario considerare che la situazione dell'istante differisca notevolmente da quella di un abituale inquilino costretto a cercare un nuovo alloggio per un periodo indeterminato: la banca, infatti, aveva progettato la costruzione di una nuova sede già prima di ricevere la disdetta; l'unico problema consisteva nel trovare una soluzione per ospitare nel frattempo il centro elettronico. Il primo giudice disponeva dunque di tutti gli elementi per stimare le difficoltà legate alla sistemazione transitoria di un complesso di uffici strutturati su cinque piani, dopo che le trattative intese alla pattuizione di un accordo provvisorio con i locatori si erano tradotte in un insuccesso. Senza dubbio il primo giudice doveva tener calcolo, nella misura in cui apparivano dimostrati (art. 8 CC), anche degli interessi vantati dai locatori. Se non che, la disdetta è stata motivata con il solo beneficio di poter locare il fabbricato a miglior prezzo e per una durata superiore. Tale convenienza non è preponderante di fronte a un interesse legittimo del

BGE 110 II 249 S. 255

conduttore, il proprietario potendo chiedere in casi simili una modifica del contratto (art. 267a cpv. 4 CO; FÉDÉRATION ROMANDE DES LOCATAIRES, Guide du locataire, Losanna 1981, pag. 207; SCHWEI-

ZERISCHER MIETERVERBAND, Mietrecht für die Praxis, Basilea 1983, pag. 180 n. 2.5.3.; MOSER, Die Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 267a-267f des Obligationenrechts, tesi, Friburgo 1975, pag. 101; JEANPRÊTRE, La prolongation des baux à loyer, in: Mémoires publiés par la Faculté de droit, vol. 30, Ginevra 1970, pag. 101 segg., specialmente pag. 140 seg.). I convenuti obiettano che le ricordate proroghe rischiano di far perdere loro l'opportunità di locare l'immobile a condizioni favorevoli. Ma un'ipotesi del genere non si evince dai giudizi cantonali, né sembra essere stata provata. Quanto all'assunto, avanzato dai convenuti, per cui essi sarebbero economicamente più vulnerabili dell'istituto bancario, manca qualsiasi fatto nelle sentenze di primo e secondo grado che permetta di considerare tale evenienza ai fini della pronunzia. La decisione pretorile, esaminato l'insieme delle circostanze, non può definirsi arbitraria, cioè manifestamente erronea, in urto flagrante con un principio giuridico generale o con il sentimento di giustizia ed equità (v. DTF 109 Ia 109 consid. 2c, 22 consid. 2, 108 III 42, 108 Ia 120 consid. 2c). A sua volta la Corte di cassazione, respingendo il ricorso, non è caduta nell'arbitrio.