

## Art. 272 CO

# 6. Protrazione del contratto

**Una prima protrazione della locazione può essere concessa ai conduttori nonostante la disdetta sia stata inviata con un lungo termine di preavviso. In modo particolare se la locatrice non dispone ancora di una licenza edilizia e se quindi un possibile inizio dei lavori non è ancora noto.**

### Ritenuto in fatto

In data 27 maggio 1961 le parti hanno sottoscritto contratto di locazione per un appartamento di quattro locali. La pigione mensile è pari a fr. 1'518.-, oltre ad acconti per spese accessorie di totali totali fr. 361.- al mese. Con modulo ufficiale l'8 gennaio 2009 la locatrice ha notificato ai conduttori la disdetta del contratto di locazione con effetto al 31. luglio 2010. Notificata la disdetta il 13 gennaio 2009, con tempestiva istanza spedita il 10 febbraio 2009, i conduttori si rivolgevano all'Ufficio di conciliazione competente, postulando una protrazione della locazione di due anni. Quest'ultima statuiva il 23 giugno 2009 concedendo agli inquilini una prima protrazione del contratto di sei mesi, vale a dire sino al 31 gennaio 2011. Con istanza datata 23 luglio 2009 (inviata il 24 luglio 2009) la locatrice ha dato avvio alla procedura presso il Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città, chiedendo che nessuna protrazione venga concessa e che, pertanto, il rapporto contrattuale abbia a terminare il 31 luglio 2010, come a disdetta.

## Considerato, in diritto

1. Secondo l'art. 272 cpv. 1 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. L'autorità competente pondera in tal caso gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto dello stesso, della durata della locazione, della situazione personale, familiare ed economica delle parti, come pure del loro comportamento, dell'eventuale fabbisogno proprio del locatore, nonché della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali (art. 272 cpv. 2 lett. A-e CO). La ponderazione degli interessi serve non solo a determinare il principio di un'eventuale proroga del contratto di locazione, ma anche la sua durata. Lo scopo della legislazione sulla protrazione del contratto di locazione risiede in sostanza nel concedere al locatario un termine più ampio e sufficiente per cercare una adeguata sistemazione alternativa o, perlomeno, nell'attenuazione dei disagi che la disdetta gli cagiona (SVIT, *Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, n. 11 e segg. Ad art. 272 CO; Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 86 ad art. 272 CO; Giger, *Die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272-272d OR)*, Zurigo 1995, pag. 80 e seg.; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, n. 2749 e segg.; SJ 1979, pag. 585 n. 125; DTF 125 III 226; 105 II 197; TF 21 marzo 2000 4C.455/1999; II CCA 14 settembre 2005, inc. n. 12.2005.52; II CCA 15 maggio 2006 inc. 12.2005.79, consid. 3; II CCA 3 marzo 2008, inc. 12.2007.163; TF 26 gennaio 2009, inc. 4A\_143/2008, consid. 7.1.2).

Sono considerati « effetti gravosi » le condizioni particolari che rendono impossibile o difficile trovare locali sostitutivi entro il termine fissato nella disdetta o di scadenza contrattuale. Non sono tali, invece, i disagi inevitabilmente legati alla disdetta, che mediante una protrazione non vengono attenuati bensì solamente procrastinati (Lachat, *Le bail à loyer*, pag. 771, n. 3.3; SVIT, op. cit., n. 11 e 14 ad art. 272 CO; TF 26 gennaio 2009, inc. 4A\_143/2008 e 4A\_189/2008, consid. 7.1.1). Gli elementi di cui all'art. 272 cpv. 2 CO, eccettuato quello della lett. E), valgono indifferentemente sia quali indicazioni per l'accertamento di « effetti gravosi » per il locatario, sia per la verifica degli interessi del locatore (v. Higi, op. cit., ad art. 272 CO, n. 137).

Il giudice deve statuire in base all'equità, tenendo conto degli interessi in gioco. Nella formazione del proprio giudizio egli gode di un ampio potere di apprezzamento (Higi, op. cit., ad art. 272 CO, n. 116, 120 e segg. con

riferimenti; TF 20 novembre 2001, inc. 4C.174/2001; DTF 125 III 226 consid. 4b; II CCA 20 giugno 2008, inc. n. 12.2008.105, pag.5).

2. Nella fattispecie, per quanto attiene agli effetti gravosi che la disdetta comporta in capo ai locatari, va rilevato che invero l'istante non li contesta, limitandosi a sottolineare il proprio bisogno di disporre dei locali e la « non difficoltà nel locarnese a reperire un appartamento analogo che possa accogliere i coniugi F” (v. istanza, pag. 6). Invano si tenterebbe di individuare nelle allegazioni dell'istante un riferimento ai problemi – innegabili- che un trasferimento dei convenuti (di 76 e 75 anni di età, con asserite difficoltà deambulatorie, risiedenti nello stabile di via ... fin dal settembre del 1961 - e quindi da quasi cinquant'anni -) comporterebbe per loro.

3. Di principio il conduttore, immediatamente dopo la ricezione della disdetta deve farsi parte diligente ed intraprendere quanto in suo potere per ridurre gli effetti gravosi che gli deriverebbero dalla fine della locazione, segnatamente ricercando degli enti locati sostitutivi, ritenuto tuttavia che in ambito di prima protrazione il giudice non pone esigenze troppo rigorose (mp 1/1991, pag. 6; DTF 110 II 254; Rep. 1990, pag. 148; sentenze II CCA 13 febbraio 1995, inc. n. 207/94; 24 aprile 2001, inc. n. 12.2000.178).

La giurisprudenza ha tuttavia precisato che se il locatore comunica alla controparte con largo anticipo la disdetta del contratto, la prima protrazione potrà essere riconosciuta, applicando per analogia le disposizioni più restrittive previste per il secondo periodo di proroga, unicamente qualora il conduttore abbia cercato seriamente una nuova sistemazione (Rep 1990, pag. 146). Ciononostante, gli sforzi profusi dal conduttore per procurarsi un alloggio sostitutivo costituiscono pur sempre un indizio nel giudizio per la concessione o meno della protrazione (SVIT, op. cit., n. 37 e 34 e seg., nonché n. 41 ad art. 272 CO), anche se di principio una prima protrazione non dovrebbe a priori essere esclusa per il solo motivo della carenza di sforzi nella ricerca di locali sostitutivi (Lachat, op. cit., pag. 782, n. 3.12; II CCA 3 marzo 2008, inc. n. 12.2007.163, consid. 13).

Tendenzialmente, allorquando un periodo di disdetta è particolarmente lungo (come è il caso in concreto, in cui la locatrice ha rescisso il contratto l'8 gennaio 2009 con effetto al 31 luglio 2010, vale a dire con un anticipo di quasi 19 mesi), e il locatario avendo beneficiato di più tempo per reperire una soluzione abitativa nuova, appare giustificato che se ne tenga

conto in una certa misura, riducendo la durata della protrazione (v. DTF 125 III 231).

4. La R fa valere un proprio bisogno alla liberazione dell'appartamento, essendo intenzionata a demolire l'intero stabile ed a costruire un nuovo edificio "aggiornato anche sotto il profilo ambientale ed energetico" (v. istanza, pag. 3). Invero l'istante non parla mai, nelle proprie allegazioni, di "bisogno urgente": a giusto titolo. Anche se, secondo la giurisprudenza, il presupposto dell'urgenza va verificato non solo in una pura ottica temporale (v. TF 5 settembre 2006, inc. 4C.194/2006, consid. 3.4.3), per poter parlare di "urgenza" deve trattarsi di un bisogno serio, attuale, dimostrato e concreto (Lachat, op. cit., pag. 777 e seg., n. 3.9). Tale bisogno è da ammettere ogni qualvolta non possa essere oggettivamente preteso dal locatore, per ragioni economiche o altre, che abbia a rinunciare per lungo tempo all'uso dell'ente locato (DTF 118 II 54). L'esistenza di una situazione di stringente necessità ("Notlage") non è però indispensabile (v. Higi, op. cit., ad art. 261-261a CO, n. 42).

Nell'esame del requisito dell'urgente bisogno proprio, il giudice gode di un ampio margine di apprezzamento. Eli deve valutare l'insieme delle circostanze del singolo caso.

Di regola, l'urgenza è data – nel caso in cui siano previste trasformazioni dell'immobile – allorché sia stata concessa la licenza edilizia o quando il locatore rende verosimile di essere in possesso di un progetto serio di demolizione/trasformazione dello stabile (Lachat, op. cit., pag. 778, n. 92 e 93 a piè di pagina, con riferimenti). Il fatto che non vi sia (ancora) una licenza edilizia approvata non esclude cioè l'esistenza di un "bisogno", bensì – semmai – solo la sua urgenza (SVIT, op. cit., ad art. 272 CO, n. 48; mp 2001, pag. 218 e seg.), ciò che va all'occorrenza tenuto in debito conto per la valutazione della durata della protrazione (DTF 118 II 50; SVIT, op. cit., loc. cit., n. 51).

Contrariamente a quanto parrebbe supporre l'istante (v. verbale di udienza 6 ottobre 2009, pag. 2, laddove essa accenna al fatto che per quanto riguarda la maggioranza degli altri inquilini la situazione è già stata chiarita ed i loro appartamenti sono già vuoti), la soluzione trovata con gli altri conduttori è ininfluente ("Dabei ist unerheblich, ob mit Bezug auf andere Mietobjekte schon bereinigte Verhältnisse vorliegen, weil den Interessen des Vermieters nur die persönlichen Härtegründe des Mieters entgegen gestellt werden können", v. SVIT, op. cit., ad art. 272 CO, n. 51 in fine).

5. Nel caso che ci occupa, i convenuti non contestano di per sé l'esistenza di un bisogno dell'istante di poter disporre dell'immobile.

D'altronde, è innegabile che la volontà concreta della proprietaria di demolire e ricostruire lo stabile in via ... trova conforto nelle tavole processuali e segnatamente nell'inoltro della domanda di costruzione del 20 dicembre 2008 e della variante 17 settembre 2009 (doc. P e Q).

Il progettista arch. FB, sentito come teste (v. verbale 2 dicembre 2009), ha rilevato di aver ricevuto l'incarico dalla R di occuparsi dello stabile in oggetto nel 2004, allo scopo di "fare uno studio sulle possibilità edificatorie della parcella". Egli ha però altresì evidenziato che "la licenza [edilizia, n.d.r.] non è ancora stata rilasciata, ma è questione di poco". In effetti, a tutt'oggi non risulta che l'istante sia in possesso di una autorizzazione a costruire cresciuta in giudicato.

In conclusione, deve essere ammesso il bisogno della locatrice di disporre del bene immobile, senza però poter qualificare tale bisogno siccome "urgente", tanto più se si considera che contro la domanda di costruzione sono state interposte opposizioni da parte di proprietari confinanti e la decisione sulle stesse non è dato a sapere quando interverrà (l'istante e il progettista si limitano a genericamente supporre che le opposizioni si risolveranno poiché con la variante al progetto presentata il 17 settembre 2009 sono stati posti i correttivi richiesti dall'UTC e dal Municipio di Locarno, v. teste B, verbale 2 dicembre 2009, pag. 2).

**6.** In merito alla durata della protrazione da concedere il giudice gode di un ampio potere di apprezzamento (Higi, op. cit., n. 220 e segg. ad art. 272 CO; DTF 125 III 230; TF 20 novembre 2001 4C. 174/2001; 26 giugno 2006 4C.28/2006; 19 dicembre 2006 4C.242/2006; 7 giugno 2007 4C.455/2006; II CCA 20 giugno 2008, inc. 12.2008.105).

Il giudice, una volta accertata l'esistenza di effetti gravosi per il locatario e valutate le necessità (interessi) del locatore, procede alla fissazione della durata della protrazione, soppesando i reciproci interessi (v. Heinrich, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, ad art. 272 CO, n. 2; TF 20 novembre 2001, inc. 4C.174/2001, consid. 4a, con riferimenti *ivi*).

In virtù del suo, testè citato, potere d'apprezzamento, il giudice può - entro i limiti posti dalla legge (per i locali d'abitazione quattro anni, v. art. 272b cpv. 1 CO) - pronunciare una prima proroga, dopo la quale il conduttore potrà se del caso sollecitarne una seconda, oppure una proroga unica e definitiva.

Dottrina e giurisprudenza sembrano dare una preferenza al sistema della doppia proroga quando, come nei casi di specie, non è possibile formulare una prognosi precisa circa la possibilità di trovare una sistemazione nel periodo accordato, a meno che non vi si oppongano interessi preponderanti del locatore, che in concreto non esistono, l'istante non essendo comunque ancora in possesso di una licenza edilizia definitiva (v. II CCA 3 marzo 2008, inc. 12.2007.183, consid. 15).

Nella fattispecie, la concessione di una prima proroga di 6 mesi (fino al 31 gennaio 2011) come stabilito dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Locarno, appare senz'altro una soluzione che ben tiene conto della situazione concreta e dei rispettivi interessi delle parti.

...

Di conseguenza è confermata una prima protrazione di 6 mesi (sino al 31 gennaio 2011) del contratto di locazione stipulato fra le parti in causa.

(Sentenza del Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città del 5 febbraio 2010)