

BGer 4A_11/2019 vom 12. März 2019

Bundesgericht, 2019-03-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_11_2019

FR: TF 4A_11/2019 du 12 mars 2019

IT: TF 4A_11/2019 del 12 marzo 2019

Erwägungen

E. 1

La sentenza impugnata, emanata in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) con un valore di lite pacificamente stabilito dall'autorità inferiore in fr. 294'690.-- e quindi manifestamente superiore ai limiti previsti dall' art. 74 cpv. 1 LTF , è suscettiva di un ricorso in materia civile. Nella misura in cui l'allegato ricorsuale rispetta le esigenze formali del tipo di ricorso esperibile, l'errata denominazione del rimedio proposto non comporta nessun pregiudizio per chi insorge (DTF 133 I 300 consid. 1.2 pag. 302 seg.; 133 II 396 consid. 3.1 pag. 399 seg.).

E. 2.1

Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti accertati dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura innanzi all'autorità inferiore e in prima istanza, vale a dire gli accertamenti che attengono ai fatti procedurali (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1 con riferimenti). Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte (DTF 140 III 16 consid.1.3.1 con rinvii). Se vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate (DTF 140 III 86 consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni relative a una fattispecie che si scosta da quella accertata non possono essere prese in considerazione (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1).

E. 3.1

La Corte cantonale ha negato che il comodato si sia trasformato in una locazione dopo la disdetta del 6 ottobre 2008, perché i fondi continuavano a essere messi a disposizione gratuitamente. Essa ha indicato che non vi sono né indizi né tantomeno prove da cui risulta che le parti abbiano concordato l'instaurazione di un rapporto oneroso. Gli investimenti effettuati dall'attore non comportavano infatti un arricchimento per la proprietaria dei fondi, i lavori di manutenzione effettuati erano previsti dall'accordo iniziale e destinati all'esercizio della pista, mentre l'esenzione dal pagamento delle quote sociali di alcuni

membri della famiglia azionista della società proprietaria dei fondi costituiva un gesto di cortesia deciso unilateralmente dall'attore.

E. 3.2

Giova innanzi tutto premettere che la pretesa esistenza di un contratto di locazione costituisce un cosiddetto fatto con doppia rilevanza e cioè un fatto determinante sia per stabilire la competenza del tribunale sia per giudicare la fondatezza dell'azione. Conformemente alla teoria della doppia rilevanza la competenza della giurisdizione in materia di locazione dev'essere riconosciuta sulla base della pretesa fatta valere e della sua motivazione. Ora, pur adducendo erroneamente l'irricevibilità della petizione per la mancata competenza degli organi giudiziari preposti alla risoluzione delle controversie in materia di locazione, il Pretore prima e la Corte di appello poi hanno in realtà definitivamente stabilito l'inesistenza di una locazione e respinto la contestazione della disdetta e la domanda di protrazione (sentenza 4A_186/2017 del 4 dicembre 2017 consid. 2). Occorre pertanto verificare, nei limiti delle censure proposte, la conformità di tale conclusione al diritto federale.

E. 3.3

Il ricorrente, che a ragione non nega che un contratto di locazione è un rapporto oneroso, afferma a pag. 12 del ricorso che " la contropartita dei canoni di locazione sarebbe essenzialmente stata l'esecuzione, a spese del qui ricorrente, di tutte quelle opere che sarebbero poi rimaste a beneficio della proprietaria dei sedimi ". Tale frase si trova però in una delle numerose pagine testualmente riprese dall'appello (pagine 5-15 e 19-27, quest'ultime invero segnalate come trascrizione) e non può quindi manifestamente costituire una censura volta contro la sentenza cantonale (DTF 134 II 244 consid. 2.1-2.3). Giova inoltre rilevare che altrettanto inammissibili si rivelano le estese e appellatorie argomentazioni ricorsuali sviluppate nell'ultimo terzo dell'allegato, che concernono le strutture realizzate sul terreno in discussione e i motivi - scaturenti dal diritto edilizio - che hanno portato alla loro costruzione, perché non rispettano le predette esigenze di motivazione poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF a una critica della fattispecie accertata nella sentenza impugnata. Poiché il ricorrente non ha validamente attaccato la constatazione secondo cui i fondi sono stati messi a sua disposizione a titolo gratuito, il Tribunale federale fonda la sua sentenza su tale accertamento. Il ricorrente non può pertanto essere seguito quando afferma che fra le parti è sorta una locazione, dalla cui esistenza deduce le richieste di constatazione della nullità della disdetta e di protrazione del rapporto contrattuale. Non gli sono del resto nemmeno di soccorso le considerazioni che esprime sugli effetti delle precedenti disdette, non potendo dalle stesse essere dedotta l'onerosità della relazione.

E. 4

Da quanto precede discende che il prolisso ricorso si palesa, nella ridotta misura in cui è ammissibile, infondato. Con l'evasione del gravame la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo è divenuta caduca. Le spese giudiziarie e le ripetibili - ridotte perché l'opponente è unicamente stata invitata a determinarsi sulla domanda di misure d'urgenza - sono poste a carico del ricorrente.