

BGer 4A_123/2012 vom 29. Oktober 2012

Bundesgericht, 2012-10-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_123_2012

FR: TF 4A_123/2012 du 29 octobre 2012

IT: TF 4A_123/2012 del 29 ottobre 2012

Erwägungen

E. 1.1

La sentenza impugnata è stata emanata su ricorso dal tribunale di ultima istanza del Cantone Ticino in una causa civile. Nella fattispecie è pacifico che il valore litigioso non raggiunge la soglia di fr. 30'000.-- prevista dall' art. 74 cpv. 1 lett. b LTF per l'inoltro di un ricorso in materia civile. Il ricorrente ritiene tuttavia ammissibile tale rimedio perché il litigio concernerebbe una questione di diritto di importanza fondamentale nel senso dell' art. 74 cpv. 2 lett. a LTF , "ovvero quella di sapere se il principio secondo cui l'ammontare della pigione è un elemento essenziale del contratto di fitto agricolo tale da escludere l'applicazione della Legge sull'affitto agricolo".

Ora con il quesito appena esposto, il ricorrente parte dal presupposto che le parti abbiano effettivamente concluso un contratto a titolo oneroso in cui esse hanno unicamente tralasciato di fissare il corrispettivo dovuto per la concessione del fondo. Senonché nella sentenza impugnata non vi sono accertamenti in tal senso e lo stesso ricorrente lamenta che la Corte cantonale ha ommesso di esaminare le sue allegazioni sull'onerosità del contratto. Per tale motivo, ricordato che il Tribunale federale basa la sua sentenza sull'accertamento dei fatti operato dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 e art. 118 cpv. 1 LTF), il quesito che dev'essere in concreto risolto prima di quello succitato attiene - in base alla stessa argomentazione ricorsuale - alla predetta omissione e può unicamente portare, in caso di accoglimento del ricorso, al rinvio della causa all'autorità cantonale per nuova decisione. Esso non costituisce però una questione di diritto di importanza fondamentale, atteso che non si tratta di decidere una questione di diritto che dà luogo a un'incertezza che richiede in maniera impellente un chiarimento da parte del Tribunale federale quale autorità giudiziaria suprema incaricata di assicurare un'interpretazione uniforme del diritto federale (DTF 137 III 580 consid. 1.1). Ne segue che il ricorso in materia civile si rivela inammissibile.

E. 2

Giusta l' art. 116 LTF con un ricorso sussidiario in materia costituzionale può unicamente essere censurata la violazione di diritti costituzionali. Il Tribunale federale esamina la violazione di questi diritti soltanto se il ricorrente ha sollevato e motivato tale censura (art. 106 cpv. 2 LTF a cui rinvia l' art. 117 LTF). Ciò significa che il ricorrente deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, alla luce dei considerandi della sentenza impugnata, in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DTF 135 III 232 consid. 1.2, con rinvii).

E. 2.1

La Corte cantonale ha negato, rifacendosi alla giurisprudenza in materia di contratto di locazione (DTF 119 II 347), che nella fattispecie sia sorto un affitto agricolo, perché le parti non si sono accordate sull'ammontare del corrispettivo. Essa ha escluso che il versamento effettuato con valuta 30 dicembre 2008 possa dimostrare la conclusione a

partire da tale data di un contratto di affitto sia perché da una lettera del 2 gennaio 2009 emerge che lo stesso appellante era conscio che tale pagamento non equivaleva alla stipulazione di un contratto, sia perché i convenuti non lo hanno affatto accettato senza riserve, atteso che poco dopo hanno domandato la riattivazione della procedura con l'assegnazione del termine per la risposta nella quale hanno poi anche chiesto l'accertamento della validità della disdetta.

E. 2.2

Il ricorrente afferma invece che le parti hanno concluso un affitto agricolo perché, sebbene non si siano subito accordate sul fitto, esse lo hanno convenuto a posteriori per atti concludenti. Sostiene che il contratto di affitto sarebbe sorto al più tardi con l'accettazione del pagamento di fr. 2'500.-- del 30 dicembre 2008.

E. 2.3

In concreto la critica ricorsuale si rivela di natura meramente appellatoria e non soddisfa così le predette esigenze di motivazione, il ricorrente limitandosi in sostanza a ripresentare una propria versione della fattispecie, del tutto inidonea a far apparire arbitraria (v. per la definizione di arbitrio il consid. 3.3 qui sotto) la sentenza impugnata laddove questa indica che nel caso in esame le parti non hanno stipulato un contratto di affitto agricolo.

E. 3.1

L' art. 1 cpv. 2 LAAgr prevede che tale legge si applica altresì ai negozi giuridici che perseguono lo stesso scopo dell'affitto agricolo e che, se non le fossero sottoposti, renderebbero vana la protezione. La Corte d'appello ha escluso l'applicabilità di tale norma alla fattispecie, perché ha ritenuto che le parti abbiano concluso un contratto di comodato, il quale - come indicato dal Pretore con riferimento al Messaggio del Consiglio federale - non rientra nel campo di applicazione della predetta legge. I Giudici cantonali hanno considerato, in ragione della mancata conclusione di un contratto di affitto, irrilevanti ai fini del giudizio le allegazioni dell'appellante sull'esistenza di un accordo delle parti sul principio dell'onerosità del rapporto contrattuale.

E. 3.2

Il ricorrente asserisce di aver stipulato un contratto a titolo oneroso e sostiene che la Corte cantonale ha violato il divieto dell'arbitrio perché ha ritenuto, come prima il Pretore, che le parti avessero concluso un comodato e quindi un contratto con cui il comodante si obbliga a concedere al comodatario l'uso gratuito della cosa. Lamenta pure che i giudici d'appello non si sono in alcun modo chinati sulle sue argomentazioni attinenti all'onerosità del contratto.

E. 3.3

Una decisione è arbitraria nel senso dell' art. 9 Cost. , se è manifestamente insostenibile, perché contraddice in modo manifesto la situazione di fatto, viola in modo palese una norma o un principio giuridico indiscusso o è in urto palese con il senso di giustizia ed equità (DTF 138 V 74 consid. 7; 136 III 552 consid. 4.2, con rinvii). Commette poi un diniego di giustizia formale proibito dagli art. 29 e 30 Cost. , l'autorità di ricorso che non tratta una censura il cui esame rientra nella sua competenza, motivata in modo sufficiente e pertinente per l'esito del litigio (cfr. con riferimento al vecchio art. 4 Cost.

DTF 113 Ib 376 consid. 6b; sentenza 4P.227/1999 del 6 dicembre 1999 consid. 4b).

Giusta l' art. 305 CO il comodato è un contratto per cui il comodante si obbliga a concedere al comodatario l'uso gratuito di una cosa, e questi a restituirgli la cosa stessa dopo l'uso. La gratuità del contratto è, come giustamente rilevato dal ricorrente, una sua condizione costitutiva (BOVET/RICHA, Commentaire Romand, Code des obligations I, 2a ed. 2012, n. 9 ad art. 305 CO ; SCHÄRER/MAURENBRECHER, Commento basilese, Obligationenrecht I, 5a ed. 2011, n. 2 ad art. 305 CO). Per tale motivo risulta lesivo delle summenzionate garanzie costituzionali ritenere che il negozio giuridico stipulato nella fattispecie sia un comodato senza però accertare se, nonostante le contestazioni concernenti l'esistenza di tale requisito, le parti abbiano pattuito una concessione gratuita del fondo. Il mancato accordo sull'ammontare del fitto non può supplire all'assenza di una constatazione sulla gratuità. Il ricorso va quindi accolto, la sentenza impugnata annullata affinché l'autorità cantonale completi gli accertamenti di fatto su questo punto vagliando le allegazioni del qui ricorrente e una volta determinato il negozio giuridico concluso dalle parti esamini se esso va sottoposto alla LAAgr in virtù dell'art. 1 cpv. 2 e in caso di risposta affermativa quali sarebbero le conseguenze di tale circostanza nella presente vertenza. Giova a questo proposito osservare che l'applicazione di tale legge non può essere esclusa, come invece sostenuto dagli oppositori, per le dimensioni del fondo: l'eccezione all'applicabilità di tale legge prevista dall' art. 2 cpv. 1 lett. b LAAgr vale - come già emerge dal tenore letterale della norma - unicamente per i fondi non edificati, mentre su quello in discussione sorge una stalla.

E. 4

Con riferimento all'esame che dovrà essere fatto dalla Corte cantonale, è opportuno rilevare che nella procedura di appello la ricevibilità di nuovi documenti è, contrariamente a quanto sostiene il ricorrente, esclusivamente retta dall' art. 317 cpv. 1 CPC e ciò anche nelle procedure in cui è applicabile l' art. 247 cpv. 2 CPC , che impone al giudice di accertare d'ufficio i fatti (sentenza 4A_228/2012 del 28 agosto 2012 consid. 2, destinata alla pubblicazione). Nel ricorso in esame il ricorrente non formula poi alcuna censura che faccia apparire lesiva dei suoi diritti costituzionali l'applicazione dell' art. 317 cpv. 1 CPC in concreto già effettuata dalla Corte cantonale, non bastando a tal fine asserire di non essere rappresentato da un legale e rimproverare per questo motivo all'ultima istanza cantonale di essere incorsa in un formalismo eccessivo e in una violazione del suo diritto di essere sentito per non aver ritenuto ammissibile la produzione di una serie di documenti in appello. La Corte cantonale dovrà quindi unicamente basarsi sui documenti regolarmente prodotti innanzi al Pretore.

E. 5

Da quanto precede discende che il ricorso sussidiario in materia costituzionale va accolto, la sentenza impugnata annullata e la causa rinviata all'autorità cantonale per nuova decisione nel senso dei considerandi. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF), mentre non si giustifica assegnare ripetibili al ricorrente: questi non è patrocinato da un avvocato e non sussistono quelle particolari condizioni, per altro nemmeno invocate, che giustificerebbero nondimeno l'assegnazione di un'indennità (DTF 135 III 127 consid. 4; 125 II 518 consid. 5b).