

TI_GERICHTE 12.2003.175 vom 23. April 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-04-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.175

FR: TI_GERICHTE 12.2003.175 du 23 avril 2004

IT: TI_GERICHTE 12.2003.175 del 23 aprile 2004

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 23

aprile 2004 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Epiney-Colombo segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa (inc. n. DI.2003.00146 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città) promossa con istanza 26 giugno 2003 da AP1 rappr. dall' RA1 contro AO1 rappr. dal RA2 Servizi generali, Bellinzona con cui l'istante ha chiesto che fosse dichiarata la nullità della disdetta 21 (recte: 25) febbraio 2003 e in subordine fosse concessa una prorogazione del contratto di locazione fino al 31 dicembre 2009, domande avversate dal convenuto, e che il Pretore, con sentenza 3 ottobre 2003, ha integralmente respinto; appellante l'istante con atto di appello 15 ottobre 2003, con cui, previa assunzione di alcune prove, chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di ammettere la domanda di prorogazione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre il convenuto con osservazioni 14 novembre 2003 postula la rieiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; richiamato il decreto 20 ottobre 2003 con cui il presidente di questa Camera ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con convenzione 9 ottobre 1980 (doc. _), sottoscritta a titolo di sanatoria di una situazione preesistente, lo Stato del Cantone Ticino ha concesso "in affitto" a _____, titolare della ditta _____, una superficie di mq. 3'510 del mappale n. _____ RFD di _____ (sito all'interno dalla zona di protezione delle _____); sulla stessa erano state in precedenza formate delle vasche di decantazione per il lavaggio di inerti, che quest'ultimo, nell'ambito della sua attività commerciale esercitata sui fondi confinanti, provvedeva ad estrarre dall'adiacente fiume Ticino. L'accordo, valido dal 1° gennaio al 31 dicembre 1981 e rinnovabile tacitamente di anno in anno in mancanza di disdetta con un preavviso di 6 mesi, prevedeva il pagamento di un canone annuale di fr. 2'500.-. Il 25 febbraio 2003 (doc. _ inc. UC) lo Stato del Cantone Ticino ha disdetto la convenzione per il successivo 31 dicembre. 2. Dopo aver adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____, che si è dichiarato incompetente a statuire sulle richieste formulate nei suoi confronti (cfr. doc. _), _____, con l'istanza in rassegna, avversata dallo Stato del Cantone Ticino, si è rivolto al Pretore della giurisdizione di Locarno-Città chiedendo nuovamente la declaratoria di nullità della disdetta e in subordine la concessione di una prorogazione del contratto di locazione fino al 31 dicembre 2009. 3. Il Pretore, con il giudizio qui impugnato, ha innanzitutto preso atto che la convenzione tra le parti costituiva in realtà un contratto di locazione. Egli ha pertanto esaminato se lo stesso avesse per oggetto un "locale

commerciale", ritenuto che in tal caso la disdetta, pacificamente non notificata su formulario ufficiale, sarebbe stata nulla (art. 2660 CO), mentre nel caso opposto essa sarebbe stata valida e la domanda di protrazione irricevibile. La questione è stata in definitiva risolta per la negativa, ciò che ha portato alla reiezione dell'istanza, per il fatto che la porzione di terreno data in locazione, pur servendo all'esercizio di un attività "commerciale", costituiva un fondo libero e non costruito, non rappresentando comunque le tre vasche di decantazione esistenti sul fondo un "locale" ai sensi della dottrina e della giurisprudenza; del tutto irrilevante era il fatto che su altri fondi confinanti, locati dal qui istante tramite altri proprietari, sorgessero degli edifici. 4. Con l'appello che qui ci occupa l'istante, previa assunzione di alcune prove non ammesse dal giudice di prime cure, chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di ammettere la domanda di protrazione. In sostanza egli, richiamandosi alla sentenza del Tribunale federale pubblicata in DTF 124 III 108, ritiene che l'ente locato costituisca un "locale commerciale", tanto più che lo stesso costituiva un accessorio dei fondi confinanti, su cui sorgevano tutta una serie di edifici. 5. Delle osservazioni con cui il convenuto si è opposto al gravame si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. 6. Contrariamente a quanto ritenuto dall'istante, è senz'altro a ragione che il Pretore ha concluso nella fattispecie per l'inesistenza di un contratto di locazione avente per oggetto dei "locali commerciali", in particolare per il fatto che l'ente locato non costituiva un "locale". La dottrina e la giurisprudenza definiscono "locale" una costruzione interamente delimitata nel suo volume da pavimento, pareti e tetto (Barbey , Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Ginevra 1991, n. 184 p. 72; ICCTF 5 settembre 1996 inc. n. 4C.167/1996; II CCA 19 settembre 1993 inc. n. 131/93) rispettivamente un'unità chiusa sia verticalmente che orizzontalmente (Higi , Zürcher Kommentar, n. 87 ad art. 253-274g CO e n. 8 e 22 ad art. 253a-253b CO; Permann/Schaner , Kommentar zum Mietrecht, p. 81; SVIT , Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 2. ed., n. 3 e 7 ad art. 253a CO; Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997, p. 83; II CCA

E. 26

agosto 2002 inc. n. 4C.180/2002), un campo da golf (raccolta di giurisprudenza in materia di locazione 1991-1994 n. 1), uno stadio d'atletica o di calcio (SJZ 1985 p. 213; II CCA 19 settembre 1993 inc. n. 131/93) e una pista di pattinaggio all'aperto (cfr. Barbey , op. cit., ibidem). Nel caso concreto ci si trova di fronte a una situazione sostanzialmente analoga. Le vasche di decantazione situate sul fondo locato, depressioni del terreno formate mediante escavazione o dissodamento, non sono in effetti una costruzione delimitata nel suo volume da pavimento, pareti e tetto o un'unità chiusa sia verticalmente che orizzontalmente. L'istante non può del resto richiamarsi alla giurisprudenza pubblicata in DTF 124 III 108 (relativa ad un impianto di autolavaggio aperto su un lato, commentata in DB 1999 n. 1 e MRA 1998 p. 88), che ha parzialmente attenuato il rigore dottrinale e giurisprudenziale, riconoscendo il carattere di "locale commerciale" anche a "costruzioni atipiche", che non erano completamente chiuse sui lati rispettivamente non presentavano il carattere di durevolezza e di solidità con il suolo (quali, ad es., chioschi, baracche per la vendita di caldarroste): nel caso di specie, difettando al fondo il carattere di installazione tridimensionale, non si può in effetti assolutamente parlare di "costruzione atipica". 7. Pure infondata è l'altra censura, con cui l'istante pretende che il carattere di "locale commerciale" dell'ente locato debba essere in ogni caso riconosciuto in quanto il fondo in questione costituiva di fatto un accessorio del mappale n. _____RFD di _____, da lui pure occupato per la sua attività di estrazione degli inerti, su cui sorgevano pacificamente

degli edifici. La parte istante ha in effetti misconosciuto che quest'ultimo mappale non era di proprietà del convenuto, ma di una terza persona e meglio del Consorzio _____, che ovviamente non si identifica giuridicamente con quest'ultimo, per cui è del tutto escluso che il fondo in esame possa costituire un suo accessorio (Higi , op. cit., n. 53 ad art. 253a-253b CO; SVIT , op. cit., n. 12 ad art. 253a CO; Weber , Basler Kommentar, 3. ed., n. 15 ad art. 253a/253b CO) e dunque possa essere considerato a sua volta un "locale commerciale". In tali circostanze dev'essere disattesa la richiesta di assunzione in questa sede delle prove non ammesse dal Pretore (sopralluogo e richiamo dell'incarto dell'Ufficio di conciliazione relativo alla contestazione della disdetta significata dal Consorzio), atte -a detta dell'istante- proprio a comprovare lo stretto rapporto di interdipendenza esistente tra i 2 sedimi (appello p. 7). 8. Ne discende la reiezione del gravame, del tutto infondato. La taxa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 15 ottobre 2003 di _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 380.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 400.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 400.- per ripetibili. III. Intimazione a: - avv. _____ - Dipartimento del territorio, Servizi generali, Bellinzona Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.