

## **TI\_GERICHTE 12.2008.121 vom 2. Februar 2009**

TI Tribunale d'appello, 2009-02-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2008.121](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.121)

FR: TI\_GERICHTE 12.2008.121 du 2 février 2009

IT: TI\_GERICHTE 12.2008.121 del 2 febbraio 2009

### **Regeste**

Contratto di affitto agricolo, sfratto

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

La Segretaria assessora ha anzitutto stabilito che alla fattispecie si applicano le norme sull' affitto giusta gli art. 275 segg. CO e non quelle sull' affitto agricolo. Ella ha invero accertato che la superficie destinata a coltivazione da parte dell' affittuario è di soli 2 ' 231 mq, inferiore quindi a quella prevista per l' applicazione della legge sull' affitto agricolo (LAAgr). La Segretaria assessora ha spiegato che nell' ottobre 2006, ovvero prima della sottoscrizione del contratto, l' affittuario era stato avvertito dal locatore che una parte dei fondi concessi in affitto sarebbe stata occupata dall' apicoltore \_\_\_\_\_. Tant' è che dall' istruttoria è emerso – cosa peraltro ammessa dallo stesso convenuto – che egli utilizza a fini agricoli unicamente la sola superficie della particella n. \_\_\_\_\_ RFD di 2 ' 231 mq. Ella ha poi accertato che non avendo le parti disdetto il rapporto di locazione, di durata determinata fino all' 11 novembre 2006, con sei mesi di preavviso come previsto contrattualmente, lo stesso era stato ricondotto tacitamente e, quindi, era diventato di durata indeterminata. In applicazione dell' art. 296 CO la Segretaria assessora ha quindi ritenuto che la disdetta 7 febbraio 2007, notificata con un preavviso di nove mesi per il 31 novembre 2007 (data poi rettificata per l' 11 novembre 2007), era valida. Da qui l' accoglimento dell' istanza di sfratto.

#### **E. 3**

L' appellante produce con il ricorso cinque documenti. Si tratta del decreto impugnato (doc. A), della sua busta di intimazione da parte della Pretura (doc. B), dell' estratto Track&Trace che attesta il momento di ricezione del decreto (Doc. C), del contratto d' affitto (doc. D) e di una lettera 9 marzo 2007 dell' avv. RA 1 con la quale il convenuto mira a comprovare il pagamento degli affitti arretrati (doc. E). I doc. da A a D sono senz' altro ricevibili. Da una parte perché già agli atti, dall' altra perché necessari per comprovare la tempestività del gravame. Per contro, come postulato dall' istante (osservazioni, pag. 2), il doc. E è irricevibile. Invero, il divieto di sollevare in sede di appello fatti nuovi, documenti nuovi e nuove argomentazioni previsto nel procedimento civile ticinese dall'art. 321 lett. b CPC vale anche nelle procedure rette dalla massima inquisitoria a carattere sociale ( Cocchi/Trezzini , CPC-TI, Lugano 2000, n. 5 ad art. 321 con rinvio), valida sia per il contratto di affitto giusta gli art. 275 segg. CO sia per gli affitti agricoli (art. 47 cpv. 2 LAAgr).

#### **E. 4**

L' appellante sostiene che determinante è la superficie totale dei fondi oggetto del contratto d' affitto, ovvero 2 '500 mq. Egli adduce di non aver potuto usufruire del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD poiché occupato illecitamente dall'apicoltore \_\_\_\_\_. Motivo per cui egli non ha nemmeno potuto ricevere i sussidi dalla Sezione dell' agricoltura. Da parte sua, il proprietario non avrebbe intrapreso alcunché per rimediare all' usurpazione testé citata, sebbene secondo l' affittuario fosse già informato nel corso del 2000 del fatto che l' apicoltore aveva esteso l' area che si era concordato potesse utilizzare, occupando interamente il fondo n. \_\_\_\_\_. Anzi, nel 2007 il locatore avrebbe chiesto il pagamento degli affitti arretrati che il convenuto non aveva più pagato dal 2004 per l' impossibilità di uso del fondo in questione. Il convenuto precisa altresì che nell' ottobre del 2000 – e non nel 2006 come accertato dalla Segretaria assessora – egli era stato avvertito dal proprietario che una parte del fondo n. \_\_\_\_\_ sarebbe stata occupata dall'apicoltore \_\_\_\_\_. Tuttavia, ciò non concerneva anche il deposito di ramaglie e truciolati provenienti dall' attività di giardinaggio di quest' ultimo.

#### **E. 5**

Come spiegato dalla Segretaria assessora, l' art. 2 cpv. 1 lett. b della legge federale sull' affitto agricolo (LAAgr; RS: 221.213.2) prevede che la presente legge non è applicabile all' affitto di fondi agricoli non vignati e non edificati aventi un'estensione inferiore a 25 are. Al contrario di quanto da lei ritenuto, tuttavia, determinante per l'applicazione della LAAgr è il contenuto del contratto di concedere l'utilizzo del fondo per uso agricolo, non l'utilizzo effettivo del fondo da parte dell'affittuario. Nell'ipotesi che, contrariamente a quanto pattuito, questi non coltivi il suolo, non è quindi messa in discussione l'applicabilità della LAAgr, bensì ciò può portare eventualmente alla risoluzione del rapporto contrattuale (art. 17 e 22b LAAgr; Studer/Hofer ed., *Das landwirtschaftliche Pachtrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985*, progetto 2<sup>a</sup> ediz., Brugg 2007, n. 7 ad art. 1; Studer/Hofer, *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, Brugg 1987, pag. 20). Di conseguenza, determinante nella fattispecie è quanto pattuito dalle parti nel contratto d'affitto del novembre 2000, indipendentemente dal fatto se parte del suolo non sia stata o non abbia potuto essere coltivata dall'affittuario. Inoltre, la norma testé citata tratta di fondi vignati (art. 2 cpv. 1 lett a) e di fondi non edificati (art. 2 cpv. 1 lett. b). In presenza di una superficie edificata, la LAAgr è applicabile, posto lo sfruttamento agricolo del fondo, indipendentemente dall'estensione dello stesso ( Studer/Hofer ed., op. cit., n. 130 ad art. 2 cpv. 1 lett. b; Studer/Hofer, op. cit. 1987, pag. 45 in fondo e 46 in alto). Con superficie edificata si intende un fondo sul quale si trova una costruzione durevolmente incorporata nel terreno, che ne influenza l'utilizzo, poiché modifica notevolmente lo spazio a disposizione, ne aggrava lo sfruttamento o influenza in altro modo l'ambiente circostante. Affinché la LAAgr sia applicabile, occorre tuttavia che la costruzione serva allo sfruttamento agricolo ( Studer/Hofer ed. , op. cit., n. 131 ad art. 2).

#### **E. 6**

Oggetto del contratto d'affitto (doc. A) stipulato nel novembre 2000 sono i fondi n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (doc. A: clausola n. 1), che l'affittuario si è impegnato a "coltivare (...) secondo le regole di un'accurata e diligente coltivazione, in modo razionale, mantenendo la terra coltiva per un'adeguata altezza" (loc. cit.: clausola n. 4). È quindi pacifico che contrattualmente le parti hanno deciso di adibire il fondo all'agricoltura (art. 1 cpv. 1 lett. a LAAgr). Cosa peraltro ammessa dal locatore, che però sostiene che la coltivazione prevista non si è mai verificata e che i fondi sono stati usati

unicamente per il deposito di materiale, tant'è che, per quanto concerne la particella n. \_\_\_\_\_, essa nemmeno figura nella lista per i sussidi della Sezione dell'agricoltura (osservazioni, pag. 3 segg.). Se non che, come detto (sopra, consid. 5), determinante è quanto previsto dalle parti contrattualmente, non l'uso effettivo del terreno. Posto l'uso agricolo pattuito dalle parti, resta tuttavia da esaminare se i fondi rispettano le condizioni dell'art. 2 cpv. 1 lett. b LAAgr in merito all'estensione adibita ad agricoltura. Invero, oltre alla rivendicazione della parte appellata testé citata, le parti dibattono sulla dimensione dell'area utilizzata dall'apicoltore \_\_\_\_\_. Per gli stessi motivi testé citati, anche su questo punto ciò che è rilevante è quanto pattuito dalle parti. Al riguardo, l'affittuario si è impegnato a "coltivare (...) tutta la superficie affittata" (loc. cit.: clausola n. 4). Alla clausola n. 6 è tuttavia spiegato che "sul mappale n. \_\_\_\_\_ deve essere riservato lo spazio attualmente occupato con arnie di api per il signor \_\_\_\_\_. L'affittuario si impegna a contattare il signor \_\_\_\_\_ per delimitare l'esatta superficie in uso a quest'ultimo e che questi dovrà poi recingere con una siepe verde". Anche tale delimitazione contrattuale è oggetto di contestazione tra le parti. Se non che, al contratto di affitto è applicabile, come verrà illustrato, la LAAgr indipendentemente dall'estensione del fondo. La particella n. \_\_\_\_\_ è composta da 2'231 mq di prato, 3'607 mq di bosco e 16 mq di stalla e fienile (doc. L: estratto registro fondiario definitivo). Sulla stessa è presente una costruzione ("stalla e fienile") che per sua stessa definizione risulta non essere mobile, bensì incorporata nel terreno e influenzare l'ambiente circostante. D'altra parte, il locatore nemmeno sostiene il contrario. Essa è pacificamente, data la sua natura, funzionale allo sfruttamento agricolo. Ne consegue che per quanto concerne tale fondo, come illustrato (sopra, consid. 5), la LAAgr è applicabile indipendentemente dalla sua estensione. Ciò vale anche per la particella n. \_\_\_\_\_, che si compone invece di 600 mq di prato, 515 di prato selva e 4'916 di bosco. Invero, secondo l'art. 2 cpv. 3 LAAgr se più fondi sono affittati dallo stesso locatore allo stesso affittuario, le loro superfici sono sommate. Determinanti sono invero non i singoli fondi concessi in affitto agricolo, bensì il rapporto con l'affittuario nel suo insieme ( Studer/Hofer ed., op. cit., n. 136 ad art. 2 cpv. 3). Quindi, nella fattispecie non si pon mente di sommare l'estensione delle superfici, poiché in presenza della costruzione testé citata la LAAgr è senz'altro applicabile. Ne consegue che, al contrario di quanto ritenuto dalla Segretaria assessora, il rapporto contrattuale è un affitto agricolo giusta la LAAgr.

#### **E. 7**

Il contratto di affitto era stato stipulato per la durata di sei anni fino all'11 novembre 2006, ritenuto che in caso di mancata disdetta con sei mesi di preavviso il contratto si sarebbe rinnovato di anno in anno con scadenza all'

#### **E. 11**

novembre 2012". Richiesta che ha ribadito in appello. La presente procedura è quella sommaria per lo sfratto dei conduttori (art. 506 segg. CPC). Invero, sebbene l'art. 23 della legge sul diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo prevede che le controversie relative al contratto d'affitto sono decise giusta agli articoli 389 segg. CPC rispettivamente gli articoli 404 e seguenti per la protrazione del contratto d'affitto, esso riserva l'applicazione di disposizioni contrarie. Nella presente fattispecie, dove il locatore ha chiesto lo sfratto dell'affittuario, si giustifica quindi di applicare la normativa specifica a tale richiesta per la cessata locazione, affitto o comodato, ovvero, per l'appunto, gli art. 506 segg. CPC. Sebbene al fine di verificare la legittimità di una richiesta di sfratto sia necessario statuire

sui motivi della fine del contratto, e quindi, come nella fattispecie, sulla validità della disdetta, ciò non comporta che il giudice dello sfratto debba decidere su una domanda di accertamento della durata del contratto di affitto, che dovrebbe essere trattata con la procedura a lei propria. Ne consegue che la riforma del giudizio pretorile comporta la reiezione dell'istanza di sfratto, ma non l'accoglimento della domanda di accertamento postulata dalla parte convenuta. 9. Gli oneri del presente giudizio seguono la soccombenza di AO 1. Per quel che concerne la loro commisurazione, è applicabile l'art. 24 della legge sul diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo (RL 8.1.3.1), secondo il quale le tasse e spese per le decisioni prese in applicazione della LAAgr non possono essere inferiori a fr. 50.- né superiori a fr. 2'000.-. Il locatore rifonderà inoltre all'appellante, quantunque non patrocinato da un legale, un'equa indennità per l'incomodo che gli è occorso (Rep. 1990 pag. 213 in alto; RtiD II – 2005 pag. 680). Nella fattispecie l'istante è stato rappresentato dall'associazione di categoria, che ha redatto l'appello 30 maggio 2008. Tale scritto, tolte le premesse iniziali sul decreto impugnato e le richieste di giudizio, si limita a due pagine, il cui contenuto non è peraltro stato determinante ai fini del presente giudizio. Si giustifica dunque di riconoscere un'indennità di fr. 1'000.-. Il valore litigioso – determinante per l'eventuale ricorso al Tribunale federale – è di fr. 3'000.-, corrispondente al fitto (fr. 500.-) per sei anni, ovvero fino alla data in cui sarebbe possibile dare disdetta ordinaria del contratto di affitto. Per questi motivi, richiamati gli art. 148 CPC, dichiara e pronuncia: 1. L'appello 30 maggio 2008 di AP 1 è accolto. Di conseguenza, il decreto di sfratto 21 maggio 2008 è così riformato; 1. (Invariato). 2. L'istanza di sfratto 12 febbraio 2008 di AO 1 è respinta. 3. (Stralciato). 4. (Stralciato). 5. (Stralciato). 6. La tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 150.- sono poste a carico della parte istante, che rifonderà alla controparte fr. 400.- a titolo di ripetibili. 7. (Invariato). 2. Le spese della procedura d'appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 100.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 150.- sono poste a carico di AO 1 che rifonderà a AP 1 fr. 100.- per ripetibili di appello. 3. Intimazione: - ; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La

La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). Il ricorso è ammissibile contro le decisioni che pongono fine al procedimento (art. 90 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).