

TI_GERICHTE 12.2011.135 vom 16. Juli 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-07-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2011.135

FR: TI_GERICHTE 12.2011.135 du 16 juillet 2012

IT: TI_GERICHTE 12.2011.135 del 16 luglio 2012

Regeste

Qualifica giuridica del contratto di sfruttamento di una cava di pietra naturale (contratto di affitto). Sconfinamento di una ditta cavista vicina. Limitazione dell'esercizio e limitazione dell'idoneità all'uso della cava (nozione di difetto). Procedura innanzi all'Ufficio di conciliazione

Erwägungen

E. 1

Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il Codice di diritto processuale civile svizzero del 19 dicembre 2008 (CPC: RS 272; RU 2010 1739, 1834). Giusta l'art. 405 cpv. 1 CPC alle impugnazioni si applica il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione. In concreto, il giudizio pretorile del 28 giugno 2011 è stato senz'altro comunicato alle parti dopo il 1° gennaio 2011. La procedura ricorsuale è così retta dal CPC.

E. 2

Preliminarmente, per motivi di comprensione, è necessario spiegare alcuni aspetti relativi alla determinazione del valore di causa e all'appellabilità del giudizio di merito che non emergono in modo chiaro dal querelato giudizio. L'art. 5 CPC-TI prevede che il valore di causa innanzi al Pretore è determinato dalla domanda. Se l'attore non precisa il valore, o se il convenuto lo contesta, il Giudice lo determina mediante ordinanza, desumendolo dai registri pubblici, da perizia o informazioni, con equo apprezzamento delle circostanze (cfr. art. 13 CPC-TI). Nel caso concreto l'istante non ha esplicitato in modo chiaro il valore della domanda nel petitum limitandosi a chiedere che “ le pigioni depositate presso l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____ vengono integralmente liberate a favore del AP 1 “ (cfr. istanza del 4 agosto 2008 pag. 12); detto valore è però desumibile dal contenuto dell'istanza stessa e dal riferimento alla decisione emessa dall'Ufficio di conciliazione in data 4 luglio 2008. L'importo delle “ pigioni ” (in realtà trattasi di “fitti” come si vedrà in seguito, cfr. consid. 4) depositate assomma a fr. 59'646.50. A seguito della parziale ammissione delle pretese da parte della convenuta che ha acconsentito allo sblocco dell'importo di fr. 47'717.20 a favore del AP 1, questi, in sede di conclusioni, ha ridotto la propria domanda chiedendo di liberare in suo favore “ le pigioni ancora depositate ” (cfr. conclusioni del 14 giugno 2010 pag. 2). Anche in questa circostanza l'istante ha omesso di cifrare in modo esplicito le propri pretese, un facile calcolo permette però di sanare questa mancanza e di quantificare l'importo rimasto litigioso innanzi al Pretore in fr. 11'929.30. L'appellabilità è determinata dall'ultima conclusione riconosciuta nella decisione pretorile (cfr. art. 308 cpv. 2 CPC). Determinante è pertanto il valore litigioso al momento in cui è prolata la decisione di prima istanza; nel caso concreto esso assomma a fr. 11'929.30. L'appellabilità del querelato giudizio è pertanto data.

E. 3

Nella propria sentenza il Pretore ha stabilito innanzitutto che il contratto in vigore tra il AP 1 e CO 1 deve essere qualificato quale contratto di affitto e non quale contratto di locazione come invece indicato sul documento stesso; il rapporto tra le parti è pertanto retto dagli art. 275 e segg. CO. Per quanto attiene la clausola prevista dall'art. 17 del contratto, il primo giudice ha ritenuto la stessa inapplicabile al caso concreto; egli ha inoltre ricordato che l'art. 288 cpv. CO sancisce la nullità di tutte quelle clausole che derogano al regime ordinario a svantaggio dell'affittuario previste nei contratti sotto forma di condizioni generali preformulate. Per quanto attiene allo sconfinamento ad opera della litisdenunciata, il Pretore, sulla base delle risultanze istruttorie, in particolare delle planimetrie agli atti e delle audizioni testimoniali, ha ritenuto lo stesso provato. Lo stesso AP 1 ha ammesso la circostanza pur relativizzandone la portata e negando che l'affittuaria abbia subito un danno concreto. In seguito il primo giudice ha stabilito che lo sconfinamento della cava n. 4 sulla cava n. 3 impedisce alla convenuta di sfruttare l'area affittata come previsto dal contratto di affitto con conseguente danno economico, l'area di sfruttamento risultando infatti minore rispetto a quanto pattuito contrattualmente. Secondo il Pretore ciò costituisce senz'altro una limitazione dell'esercizio o quantomeno una diminuzione dell'idoneità all'uso per il quale predetta cava è stata concessa in affitto e di conseguenza un difetto ai sensi degli art. 258 cpv. 3, 278 e 288 CO. In relazione alla procedura seguita dinanzi all'Ufficio di conciliazione, il magistrato ha ritenuto che lo scambio di corrispondenza intercorso tra le parti prima del deposito delle pigioni fosse sufficiente per ritenere adempite le formalità previste dall'art. 259g cpv. 1CO. Per quanto attiene la quantificazione della riduzione del fitto il Pretore ha ritenuto adeguata la percentuale del 20% concesso dall'Ufficio di conciliazione; egli ha però precisato che detta riduzione deve essere applicata unicamente al canone per la cava n. 3 e non anche a quello per la cava n. 2, come erroneamente indicato dall'Ufficio conciliazione.

E. 4

L'appellante contesta la qualifica giuridica del contratto operata dal Pretore e ribadisce che il contratto sorto tra le parti è un contratto di locazione e non un contratto d'affitto come invece accertato dal magistrato. A riprova di ciò menziona il rinvio contemplato nel contratto medesimo agli art. 253 segg. CO e alle condizioni generali edite dalla CATEF (doc. A dell'inc. Ufficio di conciliazione, punto 5) e la clausola prevedente l'esclusione di ogni e qualsiasi garanzia da parte della locatrice per il materiale estratto (doc. A cit., punto 1). Nella sentenza impugnata il Pretore ha già ampiamente esposto le nozioni e le caratteristiche dei due tipi di contratto qui in discussione. In questa sede risulta pertanto sufficiente ricordare che il contratto d'affitto si distingue dal contratto di locazione in primo luogo per l'oggetto del contratto. Il contratto di locazione può portare solo su delle cose, siano esse produttive o no, mentre il contratto d'affitto può avere come oggetto unicamente cose produttive o diritti produttivi di utilità. La produttività (" *Nutzbarkeit* ") dell'oggetto costituisce l'elemento centrale del contratto d'affitto. Tra le cose produttive che più spesso sono oggetto di un contratto d'affitto la dottrina e la giurisprudenza citano i fondi ai sensi dell'art. 655 CC, tra questi figurano i pascoli, i campi, i boschi, i frutteti ma anche le cave di pietra, le cave di ghiaia, le cave di argilla e le miniere (vedi anche Roncoroni, *Commentaire Romand, Code des obligations I*, 2003, Basilea, nota 1 ad art. 275; Higi, *Obligationenrecht, Die Pacht*, Zurigo, 2000 nota 25 ad art. 275). In secondo luogo i due tipi di contratto differiscono per lo scopo per il quale l'oggetto è ceduto. Nel contratto di locazione l'oggetto

è ceduto affinché il conduttore ne faccia uso, mentre nel contratto d'affitto è ceduto non solo perché l'affittuario ne usi ma anche al fine di raccoglierne i frutti ed i proventi. A titolo di esempio, si è in presenza di un contratto di locazione se un locatore cede un pascolo affinché venga usato per fare dell'equitazione; se detto pascolo viene invece ceduto per permettere lo sfruttamento dell'erba vi è un contratto d'affitto (cfr. anche Roncoroni, op. cit., nota 6 segg. ad art. 275 CO). La qualifica del contratto deve avvenire in base alle prestazioni realmente pattuite e non in funzione di espressioni o denominazioni inesatte utilizzate dalle parti (cfr. SJ 2001 I pag. 541) Nel caso concreto, oggetto del contratto è una cava di granito destinata all'estrazione di pietra naturale e pertanto un bene immobile ai sensi dell'art. 655 CC produttivo di utilità. Il contratto prevede espressamente il diritto di CO 1 " di estrarre, di acquisire, di trasformare e di vendere il materiale estratto dalla cava (...) " (doc. A punto 1 dell'inc. Ufficio di conciliazione); in altre parole, in base all'accordo concluso tra le parti, la convenuta è legittimata a raccogliere i proventi di detto bene. Valutando l'insieme di quanto sopra indicato, si deve ritenere che il contratto in essere tra le parti sia un contratto d'affitto, così come accertato dal Pretore.

E. 5

L'appellante invoca nuovamente il contenuto della clausola n. 17 del contratto che esclude ogni responsabilità o coinvolgimento del AP 1 per divergenze sorte tra i cavisti. A mente della stessa, oggetto della presente vertenza sarebbe per l'appunto un litigio tra cavisti e pertanto detta clausola troverebbe piena applicazione. Questa argomentazione non può essere seguita. Se pur è vero che la diatriba tra le parti ha preso origine in seguito ad uno sconfinamento da parte della litisdenunciata PI 1 sull'area di sfruttamento della cava n. 3 attribuita alla convenuta, la presente causa non concerne direttamente divergenze tra le due ditte caviste bensì controversie tra il AP 1 e CO 1 connesse al contratto d'affitto e al deposito del fitto. Non vi è motivo di ritenere, ciò che peraltro neppure il AP 1 pretende, che sottoscrivendo detta clausola la convenuta abbia inteso rinunciare preventivamente a far valere i suoi diritti in caso di difetti del bene affittato. Ne consegue che, come accertato dal Pretore, la clausola n. 17 non trova applicazione nel caso concreto.

E. 6

L'appellante nega che lo sconfinamento operato da PI 1 costituisca un difetto del bene locato suscettibile di legittimare una riduzione del 20% della pigione a favore della convenuta. A sostegno delle proprie allegazioni il AP 1 ha argomentato che CO 1 non ha subito alcun danno concreto ed ha sottolineato che la ditta non operava e non effettuava estrazioni nella zona interessata dallo sconfinamento. A dire dello stesso, l'attività di sfruttamento della cava da parte di CO 1 non sarebbe stata intaccata. Il AP 1 conclude sostenendo l'illegittimità della riduzione accordata dal Pretore.

E. 6.1

Nel querelato giudizio il Pretore ha già illustrato le norme e la dottrina applicabili ai difetti della cosa, in particolare egli ha ricordato che in virtù dell'art. 288 CO le disposizioni in materia di locazione di cui agli art. 259a - 259i CO sono applicabili per analogia al contratto d'affitto. In questa sede risulta pertanto sufficiente rammentare che, per dare diritto ad una riduzione della pigione, e per analogia anche ad una riduzione del fitto, i difetti devono essere almeno di media importanza. Il Tribunale federale ha già avuto modo di spiegare che questa condizione è adempiuta quando l'uso dell'ente locato è ristretto nella misura di almeno il 5%, oppure quando, seppur non raggiungendo tale percentuale, il difetto minore si

prolunga su un lungo lasso di tempo senza che il locatore, informato della sua presenza, prenda misure necessarie per eliminarlo (sentenza del Tribunale federale 4C.97/2003 del 28 ottobre 2003 consid. 3.3). L'entità della riduzione della pigione deve essere calcolata applicando per analogia i criteri sviluppati dalla dottrina e dalla giurisprudenza nell'ambito di azioni estimatorie del contratto di compravendita (SVIT - Kommentar, 3 a ed, Zurigo, n.14 ad art. 259d CO; Lachat, Commentaire Romand, Code des obligations I, Basilea, 2003, nota 2 ad art. 259d CO; Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Berna-Stoccarda-Vienna, 1992, p. 187 e segg.; DTF 130 III 504 consid. 4.1; II CCA 23 aprile 1996 inc. 12.1996.12; II CCA 23 agosto 1996 inc 12.1996.99); la riduzione deve essere proporzionale al minor valore della cosa locata, ovvero deve corrispondere alla sua diminuita utilità rispetto a quella inizialmente pattuita. In difetto di una precisa normativa sui parametri di calcolo della percentuale da ridurre, spetta al giudice, secondo il suo libero potere di apprezzamento e previa valutazione di tutte le circostanze del caso concreto, effettuare tale quantificazione (II CCA 25 aprile 1997 inc. 12.1997.109; Züst, op. cit., pag. 193, n. 337). Egli decide secondo equità, potendo far riferimento all'esperienza generale della vita, al buon senso ed alla casistica giurisprudenziale (DTF 130 III 504 consid. 4.1 e sentenza del Tribunale federale del 28 ottobre 2003 inc. 4C.97/2003 consid. 3.5 con la quale ha confermato la sua precedente sentenza del 29 maggio 1997 inc. 4C.527/1996, consid. 4a). A questo proposito va rilevato che nei casi in cui il giudice è tenuto a giudicare secondo il suo libero apprezzamento, applicando quindi le regole del diritto e dell'equità ai sensi dell'art. 4 CC, l'autorità di appello può riesaminare una tale valutazione ma con estrema prudenza, intervenendo solo quando le decisioni rese secondo il libero apprezzamento siano manifestamente ingiuste o inique (DTF 130 III 504 consid. 4.1 e giurisprudenza ivi citata; DTF 109 II 391 consid. 3; II CCA 16 gennaio 1997 inc. 12.1996.222)

E. 6.2

Nella fattispecie il Pretore, sulla base delle risultanze istruttorie, ha preliminarmente appurato la correttezza del confine tra la cava patriziale n. 3 e la cava n. 4 indicato nella planimetria allegata al contratto di affitto sottoscritto tra il AP 1 e CO 1 (doc. A dell'inc. Ufficio di conciliazione) e successivamente accertato che vi è stato uno sconfinamento nell'estrazione del granito da parte di PI 1 sul sedime occupato dalla cava. n. 3. Circostanza questa di cui dà atto lo stesso AP 1 ancorché cercando di ridimensionarne la portata e che invece la litisdenunciata PI 1 nega. Il primo giudice ha quindi ritenuto che detto sconfinamento impediva a CO 1 di sfruttare l'area affittata come previsto dal contratto d'affitto - di fatto l'area di sfruttamento risultava infatti inferiore a quanto pattuito - ed ha riconosciuto la natura difettosa della cava. In particolare egli ha stabilito che il difetto limitava l'esercizio del bene e ne diminuiva l'idoneità all'uso. L'opinione del primo giudice merita di essere condivisa. È infatti fuori dubbio che il fatto di non poter sfruttare una parte del bene affittato costituisce una limitazione dell'uso per cui esso era stato ceduto. Poco importa che la convenuta operasse o meno su quella parte di sedime. A giusta ragione il primo giudice ha pertanto ammesso la natura difettosa dell'ente affittato ed il diritto ad una riduzione del fitto. Per quanto attiene alla quantificazione della stessa è necessario ricordare che in questo ambito il primo giudice gode di un ampio potere di apprezzamento e che l'autorità di appello può intervenire solo quando le decisioni siano manifestamente ingiuste o inique. Nel caso concreto, alla luce di quanto indicato sopra e tenuto conto dell'estensione tutto sommato limitata dello sconfinamento (quantificato dal Pretore in 150 mq, dato non contestato dalle parti) per rapporto alla superficie totale della cava (cfr. doc. C dell'inc.

Ufficio di conciliazione), appare equo ridurre sensibilmente la percentuale del 20% concessa dal Pretore e fissare la stessa nel 10% del fitto della cava n. 3 (cfr. anche Züst , Kasuistik zur Mietzinsherabsetzung bei Mängel in MP 2004 pag. 69 e segg.). Conformemente ai disposti dell'art. 259d CO, detta riduzione deve essere accordata a partire da inizio 2008 e sino all'eliminazione del difetto, rispettivamente sino alla fine dell'affitto.

E. 7

Da ultimo l'appellante contesta la correttezza della procedura seguita dalla convenuta per depositare le pigioni e lamenta una violazione dei disposti degli art. 259 segg. CO. A detta dello stesso la convenuta avrebbe omesso di fissare chiaramente un termine per il ripristino della situazione come pure l'avviso che in caso contrario avrebbe depositato le pigioni. Queste argomentazioni non possono essere condivise. Dottrina e giurisprudenza sono chiare al riguardo. La fissazione del termine e la minaccia del deposito, pur costituendo di regola delle premesse obbligatorie, possono essere omesse, in analogia con l'art. 108 CO, quando dal comportamento del debitore risulti chiaro che ciò sarebbe inutile. In questa ipotesi diventa però obbligatorio avvertire per iscritto il locatore dell'avvenuto deposito (per i dettagli cfr. anche Higi , Obligationenrecht, Die Miete, Zurigo, 1994, n. 29, 41 e 46 ad art. 259g CO). Nel caso concreto, dall'incarto processuale emerge in modo chiaro che CO 1 ha segnalato a più riprese al locatore per iscritto e verbalmente gli sconfinamenti della ditta confinante invitandolo ad intervenire e riservandosi di adire le vie legali nel caso in cui il termine fissato per il ripristino non fosse stato rispettato (cfr. per i dettagli doc. I, L, M, N, O, P, Q, R, S). Per sua parte il locatore ha declinato ogni sua responsabilità sollecitando la convenuta a rivolgersi direttamente a PI 1 (doc. N). Il AP 1 si è limitato ad organizzare un sopralluogo in loco che non ha però permesso di risolvere la vertenza (doc. R). Confrontata con l'atteggiamento passivo del AP 1 e resasi conto che questi non avrebbe intrapreso passi più incisivi per ristabilire la legalità, in data 30 gennaio 2008, CO 1 ha proceduto al deposito della pigione. Il 31 gennaio 2008 essa ha avvertito il locatore dell'avvenuto deposito ed ha inoltrato l'istanza di convalida al competente Ufficio di conciliazione (cfr. per i dettagli sentenza 28 giugno 2011 punto 4.1.1). Contrariamente a quanto sostiene l'appellante, l'agire dell'affittuaria appare conforme ai disposti dottrinali e giurisprudenziali citati poc'anzi ed è pertanto formalmente corretto. Su questo punto la sentenza pretorile merita conferma.

E. 8

Visto quanto precede l'appello deve essere parzialmente accolto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di primo e secondo grado seguono la rispettiva soccombenza delle parti. Diversamente da quanto indicato dal Pretore nel proprio giudizio le ripetibili devono essere poste a carico della convenuta ritenuto il suo maggior grado di soccombenza, e le ripetibili ridotte di prima sede vengono quindi fissate in fr. 1'080.-. Per il giudizio di appello si è tenuto conto di un valore di causa di fr. 6'763.20. Per i quali motivi, visti gli art. 96 e 106 CPC decide I. L'appello 2 agosto 2011 del AP 1 è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 28 giugno 2011 della Pretura del Distretto di Riviera, è così riformata: 1. L'istanza presentata dal AP 1 in data 4 agosto 2008 è parzialmente accolta. 2. E' accordata una riduzione del 10% del fitto inerente la cava n. 3 a far tempo dal 1. gennaio 2008 fino all'eliminazione del difetto. 3. E' ordinato lo sblocco dei canoni depositati presso l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____ a favore del AP 1 per fr. 8'547.70 e a favore della CO 1 per fr. 3'381.60. 4. La tassa di giustizia di fr. 2'000.-

(di cui fr. 80.- già anticipati dall'istante) e le spese di fr. 2'000.- (di cui fr. 1'440.- già anticipati dall'istante, fr. 230.- già anticipati dalla convenuta e fr. 250.- già anticipati dalla litisdenunciata), da anticiparsi per la differenza dalla parte istante sono poste a carico dell'istante in ragione di 1/20 e della convenuta in ragione di 19/20. La convenuta rifonderà inoltre all'istante l'importo di fr. 1'080.- a titolo di ripetibili ridotte. II. Le spese giudiziarie della procedura di appello consistenti in complessivi fr. 1200.-, da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 1/2 e per 1/2 sono poste a carico dell'appellata; le ripetibili sono compensate. III. Notificazione: - - - RA 1, _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Riviera Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente
La vicecancelliera Rimedi giuridici Contro la presente sentenza 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). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile 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). 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).

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