

TI_GERICHTE 12.2012.191 vom 6. Februar 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-02-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.191

FR: TI_GERICHTE 12.2012.191 du 6 février 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2012.191 del 6 febbraio 2014

Regeste

Affitto agricolo. Fatti nuovi in appello irricevibili

Erwägungen

E. 1

CPC). Nella fattispecie la domanda è stata ridotta con la replica a fr. 6'373.20 e la domanda riconvenzionale ammonta a fr. 12'604.20. Quest'ultimo importo comporta l'impugnabilità della sentenza in questione.

E. 2

L'appellante afferma, in primo luogo, di ribadire tutte le sue "eccezioni alla validità del contratto di affitto agricolo" da ella contestato (memoriale, pag. 2 in mezzo). In base alla giurisprudenza (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, n. 21 ad art. 309; Cocchi/Trezzini, CPC-TI App. 2000/2004, Lugano 2005, n. 36 ad art. 309; II CCA, sentenza inc. n. 12.2005.144 del 24 febbraio 2006, inc. n. 12.2004.214 del 13 dicembre 2005 e inc. n. 12.2001.179 del 28 gennaio 2002), valida anche sotto l'egida del CPC (sentenza del Tribunale federale 5A_438/2012 del 27 agosto 2012 consid. 2.2 con rif.; Cocchi/Trezzini/Bernasconi, op. cit., pag. 1367), l'appello che si limita a richiamare le allegazioni espresse in altri allegati di causa (o a rinviarvi) è proceduralmente nullo, per cui la censura è inammissibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC).

E. 3

La convenuta critica, inoltre, il Pretore per aver concluso che _____ aveva ratificato per atti concludenti il contratto di affitto agricolo con AO 1. A dire dell'appellante tale "modalità" sarebbe "strana per concludere un contratto", ancor di più perché il primo si sarebbe "espresso solo quando per lui il rischio di essere azionato in risarcimento era molto concreto" (appello, pag. 2 in mezzo). Il primo giudice ha spiegato che la legge federale sull'affitto agricolo (LAAgr) non prevede alcuna forma particolare per concludere un tale contratto (sentenza impugnata, pag. 3 in basso) e, sulla base degli accertamenti istruttori, è giunto alla conclusione riportata sopra. La censura dell'appellante, invece, è meramente generica e fondata su sue impressioni per nulla comprovate. Anche al riguardo, pertanto, l'appello è irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC).

E. 4

L'appellante sostiene, altresì, che l'argomentazione pretorile che "tenere pulito un terreno" equivarrebbe ad avere un contratto di affitto agricolo sarebbe "un po' azzardata". A suo dire, un conto è "passare qualche volta a pulire" il fondo, un'altra è coltivare il medesimo. Ella soggiunge, al riguardo, che mai è stato affermato che l'istante coltivasse il terreno in questione e che dal carteggio processuale non emerge alcunché al riguardo. Sennonché il

Pretore ha spiegato che con l'affermazione “ teneva pulito il terreno ” il teste _____ non poteva che riferirsi allo sfalcio dello stesso (sentenza impugnata, pag. 4 in alto). La convenuta non si confronta con tale argomentazione. Nemmeno è dato di capire perché una simile attività non sarebbe conciliabile con l'esistenza di un contratto di affitto agricolo. Anche su questo punto, quindi, l'appello è irricevibile poiché carente di motivazione.

E. 5

La convenuta afferma, poi, che _____ non poteva aver ratificato un contratto di cui non conosceva l'esistenza (appello, pag. 2 in basso). Il Pretore ha accertato che il teste _____ aveva dichiarato di non sapere dell'esistenza di un contratto di affitto agricolo, ma di sapere che l'istante teneva pulito il terreno, cosa sulla quale non aveva nulla da obiettare (sentenza impugnata, pag. 3 in fondo). Già si è detto che il primo giudice ha spiegato che tale pulizia non poteva che essere lo sfalcio del terreno (loc. cit., pag. 4 in alto) e che tale attività rientra nell'oggetto di un contratto agricolo. Il teste era quindi a conoscenza del contenuto del contratto. La sua dichiarazione circa la mancata conoscenza di un contratto non può quindi che riferirsi al fatto che egli non fosse a conoscenza di un documento attestante l'esistenza del medesimo. Non vi è dubbio, tuttavia, che egli lo abbia ratificato, non avendo questi nulla da obiettare sull'attività eseguita dall'affittuario. Se ne deduce che la considerazione pretorile sull'esistenza di una ratifica del contratto da parte di _____ resiste a critica. Nemmeno può essere condivisa l'argomentazione dell'appellante circa il fatto che questi non fosse indicato per nome nel contratto (memoriale, pag. 2 in fondo). Già si è evidenziato (sopra, consid. 3), invero, che un contratto di affitto agricolo non necessita di alcuna forma particolare.

E. 6

L'appellante sostiene di aver visionato il contenuto del contratto di affitto agricolo unicamente nell'agosto 2002 e che la controparte avrebbe avanzato le “ prime notizie ” delle proprie pretese solo nel maggio 2002 (memoriale, pag. 3 in alto). Ella si limita, tuttavia, a ribadire quanto già espresso in prima sede, senza confrontarsi compiutamente con la motivazione pretorile. Invero, il Pretore ha spiegato che tali allegazioni non trovano riscontro negli atti. Anzi, egli ha accertato che dall'istruttoria è emerso che la convenuta fosse, o perlomeno dovesse essere usando la dovuta diligenza, a conoscenza del contratto prima delle date riportate sopra. Invero, prima della rogazione dell'atto di compravendita AO 1 risultava iscritto quale coltivatore diretto del fondo. Inoltre, il primo giudice ha rilevato che i documenti richiamati alla Sezione dell'agricoltura, segnatamente la planimetria dei luoghi e l'elenco delle particelle comprese nell'azienda agricola della convenuta, dimostrano che molti di tali terreni si trovano a confine o nelle immediate vicinanze del fondo oggetto del contenzioso e che dall'istruttoria è emerso che AP 1 o i suoi parenti lavorassero e portassero le mucche al pascolo in tali fondi quando l'istante era intento a sfalciare il fieno. Il terreno in questione, poi, si presentava pulito e tenuto in ordine e le uniche due famiglie contadine nella zona di _____ e _____ erano gli AP 1 e i AO 1 (sentenza impugnata, pag. 5 in mezzo). L'appellante sostiene, su questo punto, che il fatto di risultare coltivatore diretto non significa essere titolare di un contratto, dato che poteva esserci un semplice accordo bonale e a quei tempi non era raro che i terreni fossero annunciati persino all'insaputa del proprietario. Ella soggiunge che la notaia ha riferito solo a posteriori l'iscrizione menzionata sopra (memoriale, pag. 4 in alto). La convenuta non contesta, tuttavia, l'assunto pretorile secondo il quale la notaia agiva quale sua mandataria

e rappresentante (sentenza impugnata, pag. 4 in mezzo) e nemmeno l'accertamento secondo il quale l'istante aveva telefonato allo studio della notaia in questione richiamando la sua attenzione sui propri diritti di affittuario (loc. cit., pag. 4 in mezzo). Ella si limita, al riguardo, a sostenere che l'istante aveva semplicemente chiesto che " l'autorizzazione di acquisto fosse girata a suo nome " (appello, pag. 3 in alto), senza però menzionare alcun riscontro probatorio al riguardo. Il suo asserto si esaurisce, quindi, in una mera allegazione di parte. La convenuta assevera, poi, che occorre in ogni caso tenere conto delle sue allegazioni testé riportate in sede di obbligo di risarcimento e di quantificazione dell'eventuale danno. In particolare, ella sostiene che non può esserle imputato alcunché per il periodo precedente l'agosto 2002. Alla luce delle considerazioni testé menzionate la sua censura non può essere seguita.

E. 7

L'appellante critica altresì il Pretore per essersi dimenticato delle affermazioni del venditore del fondo espresse in sede di audizione testimoniale 15 giugno 2004, secondo le quali questi non avrebbe detto nulla alla convenuta circa l'esistenza del contratto, di non disporre di alcuna copia e di aver pensato che non fosse più valido (memoriale, pag. 4 in alto). A parte il fatto che la convenuta contravviene al proprio obbligo procedurale di circostanziare il proprio asserto, ovvero di indicare a quale teste si riferisce (_____o _____) e il relativo passaggio della testimonianza, va detto che dalla medesima non emerge quanto asserito dall'appellante. È vero che il teste _____, dopo aver dichiarato di non ricordare se aveva detto ai signori AP 1 o all'avv. _____ dell'esistenza di un contratto di affitto agricolo, ha ammesso di non aver detto " agli AP 1 dell'esistenza del contratto " (inc. rich. DI.2004.277, verbale 15 giugno 2004, pag. 4 in alto), precisando che non gli era " venuto in mente ". Egli ha pure soggiunto che non aveva nemmeno una copia di tale contratto ma ha poi precisato che comunque pensava che con la compravendita del fondo " il contratto si sarebbe automaticamente annullato " (loc. cit., pag. 4 in basso) e non, come invece asserito dall'appellante, che il contratto non fosse già più valido in precedenza. Alla luce di quanto detto sopra (consid. 6) la censura dell'appellante non le permette di dedurre, come invece sembra credere, che ella fosse esente da colpe fino al maggio 2002 rispettivamente fino all'agosto 2002 poiché, a suo dire, le era stata rifiutata la visione del contratto di affitto agricolo da parte dell'istante. Su questo punto l'appellante precisa che controparte non avrebbe chiesto i contributi cantonali, nonostante avrebbe potuto farlo. Non si intravede, tuttavia, in che misura la circostanza asserita possa incidere sull'esistenza del contratto di affitto agricolo rispettivamente sulla conoscenza del medesimo da parte dell'appellante. Lo stesso dicasi dell'affermazione secondo la quale introducendo una simile richiesta l'istante avrebbe ottenuto una conferma indiretta della validità del contratto in questione.

E. 8

La convenuta ammette, poi, che l'istante non ha potuto usufruire del terreno dal 2002 al 2004, ma sottolinea che anche lei non ha potuto " sfruttarlo convenientemente " poiché, a suo dire, continuamente disturbata dalla controparte. L'appellante ribadisce, altresì, che l'istante non avrebbe chiesto i contributi cantonali, che invece sono stati da lei richiesti e ottenuti. A suo dire tale circostanza dimostra che la Sezione dell'agricoltura non riteneva che ci fosse un valido contratto di affitto e che probabilmente nemmeno l'istante lo credeva (appello, pag. 3 in basso). Le censure sono prive di qualsiasi riferimento probatorio. Per tacere del fatto che consistono, per lo più, in deduzioni della convenuta e si esauriscono,

quindi, in mere allegazioni di parte, Esse non soddisfano pertanto i requisiti di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). Va precisato, inoltre, che anche volendo, per ipotesi, seguire la tesi della convenuta su quanto potesse credere la Sezione dell'agricoltura, tale circostanza non avrebbe comunque alcun influsso sull'esistenza del contratto.

E. 9

L'appellante critica il consid. 3.2 del querelato giudizio affermando che per il periodo dall'agosto 2002 al maggio 2004 la sua responsabilità dev'essere perlomeno temperata, alla luce del comportamento dell'istante e perché a suo dire il contratto di affitto agricolo non "presentava proprio tutti i crismi della validità". Al riguardo ella ribadisce anzitutto che esso era sottoscritto da un solo comproprietario che non ne deteneva una copia e non lo considerava più valido. La censura non può essere condivisa per i motivi già illustrati (sopra, consid. 3 e 7) e a cui si rinvia. L'appellante ricorda, inoltre, che l'istante aveva lungamente rifiutato di mostrarle il contratto in questione "aumentando i sospetti", che egli non aveva chiesto i contributi cantonali e che non aveva mai fatto valere i suoi diritti per iscritto (memoriale, pag. 4 in fondo). Il Pretore ha spiegato che l'agire della convenuta non poteva essere ritenuto esente da colpa a maggior ragione perché a fronte degli accertamenti esposti sopra (consid. 6) e dopo aver preso visione del contratto di affitto agricolo agli inizi di agosto 2002 aveva continuato a impedire all'affittuario l'utilizzo del fondo fino alla fine del 2004. Il primo giudice ha inoltre ribadito che gli argomenti della convenuta gravitanti sostanzialmente intorno al fatto che il contratto in questione le sarebbe stato sottaciuto non erano opponibili all'istante, al quale non incombeva alcun dovere di informazione. Il Pretore ha infine precisato che la convenuta, dimostrando piena consapevolezza del rischio in gioco, all'udienza di discussione 25 maggio 2004 di cui all'inc. DI.2004.277 aveva dichiarato che avrebbe fatto fronte lei stessa allo sfalcio del terreno pendente la causa "assumendo il rischio di dover riconoscere un risarcimento dei danni da definirsi in separata sede alla parte convenuta [AO 1] nel caso in cui la decisione dovesse risultare favorevole a quest'ultima" (sentenza impugnata, pag. 5 in basso e 6 in alto). L'appellante si limita, quindi, a ribadire quanto esposto in prima sede senza confrontarsi compiutamente con la motivazione pretorile, sicché anche su questo punto l'appello è inammissibile (art. 311 cpv. 1 CPC).

E. 10

La convenuta critica, in ogni caso, anche il calcolo del risarcimento effettuato dal Pretore. In particolare, ella reputa che dall'importo di fr. 6'223.20 fissato dal primo giudice debbano essere dedotti fr. 2'074.40 per i contributi cantonali che la controparte avrebbe omesso di chiedere, fr. 526.80 per "i primi otto mesi del 2002", nonché la metà dell'importo ottenuto. L'appellante ritiene, infine, che a controparte dev'essere, semmai, versato unicamente il guadagno netto che ammonterebbe al 10%, sicché il risarcimento ammonterebbe, a suo dire, al massimo a fr. 181.- (memoriale, pag. 5 in alto). Il primo giudice ha riconosciuto l'importo di fr. 6'223.20 richiesto dall'istante. Egli ha spiegato che tale somma è stata calcolata dalla Sezione dell'agricoltura sulla base dei dati forniti dall'istante e che la convenuta non ha contestato, limitandosi a opporsi al principio del risarcimento e asserendo, senza tuttavia dimostrare la propria allegazione, che lo sfalcio nel 2003 sarebbe stato eseguito dalla controparte (sentenza impugnata, pag. 6 in alto). L'appellante non spende una parola per criticare compiutamente l'argomentazione pretorile, sicché su questo punto l'appello è irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC). Alla luce della procedura applicabile, poi, la motivazione menzionata sopra non può che essere

confermata. Invero, nel codice di procedura civile ticinese (CPC-TI), applicabile in virtù dell'art. 404 cpv. 1 CPC alla procedura di prima istanza – riservate successive modifiche di dettaglio (art. 75 CPC-TI) e in casi di restituzione in intero (art. 138 CPC-TI) – l'oggetto della lite viene determinato allo stadio dello scambio degli allegati introduttivi. L'attore con la petizione ed eventualmente con la replica, e il convenuto con la risposta ed eventualmente con la duplica, devono pertanto sottoporre al giudice in forma compiuta le proprie tesi di fatto, le domande, le eccezioni e le contestazioni (art. 78 CPC-TI). Successivamente non è più per principio possibile addurre fatti o eccezioni non sostenuti in precedenza, o sollevare contestazioni in precedenza non formulate (Cocchi/Trezzini, Codice di procedura civile ticinese massimato e commentato, Lugano 2000, m. 26, 27 ad art. 78). Sotto l'egida del CPC-TI ne derivava l'irricevibilità procedurale di nuovi fatti od argomenti sollevati per la prima volta con le conclusioni o, a maggior ragione, con l'appello (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC-TI). La situazione non muta con l'entrata in vigore del Codice di diritto processuale civile svizzero, applicabile nella fattispecie, come detto (sopra, consid. 1), nella procedura di appello. L'art. 317 cpv. 1 CPC stabilisce che nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono considerati in appello soltanto se vengono immediatamente adottati (lett. a) e dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile addurli nemmeno con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze (lett. b). Alla luce di quanto illustrato sopra quest'ultima condizione difetta nel caso precipuo.

E. 11

Per quanto concerne la domanda riconvenzionale, integralmente respinta dal primo giudice, l'appellante critica il Pretore per aver definito a dir poco confusa la sua argomentazione. A dire dell'appellante a confondersi sarebbe invece il Pretore che trascurerebbe il fatto che le pretese dell'istante si basano sul comportamento della convenuta negli anni dal 2002 al 2004, mentre le sue pretese si basano sull'atteggiamento della controparte negli anni dal 2002 al 2007. Ella afferma, in particolare, che dopo la sentenza del 17 febbraio 2005 l'istante ha potuto usare il fondo "come se fosse al beneficio di un contratto di affitto valido" e, pertanto, ne dovrebbe conseguire "il suo obbligo di rispettarne tutte le clausole in particolare quelle obbligatorie per legge, quand'anche come richiesto, il contratto fosse ora giudicato nullo ab initio". L'appellante reputa, quindi, che non vi sarebbe alcuna contraddizione nel chiedere i danni a suo dire causati dall'istante "non mostrando il contratto e impedendo quindi che fosse disdetto (mancato guadagno per gli anni 2003-2007), impedendo all'appellante di lavorare, con il suo atteggiamento minaccioso, durante gli anni 2002-2004, riconsegna in cattivo stato del terreno nel 2007". Secondo la convenuta le sue richieste possono essere considerate infondate in diritto o non provate in fatto, ma non illogiche e confuse. Ella prosegue spiegando che l'importo rivendicato corrisponde "a quanto richiesto dall'appellato se il contratto fosse valido", soggiunge che il fondamento della propria pretesa "è semplice: se con il suo comportamento doloso non lo avesse impedito, il contratto sarebbe stato disdetto per il 2003 a norma di legge" (appello, pag. 5 seg.). Ella sostiene che il fatto che l'istante non abbia potuto coltivare il fondo nel "2002-2004 non significa che non lo abbia consegnato in disordine dopo l'utilizzo nel 2005-2007". L'appellante conclude, su questo punto, sostenendo che "l'appellato, se il contratto è considerato valido ha dunque diritto a questa somma dall'appellante. A sua volta deve però ripagare la stessa somma all'appellante per averle impedito di dare disdetta a norma di legge. L'appellante potrà poi dedurre il pagamento dei contributi cantonali già avvenuto". L'appellante dimentica, tuttavia, la parte di motivazione pretorile illustrata a pag. 7 in alto del querelato giudizio. Il primo giudice ha invero correttamente reputato che

siccome il contratto di affitto agricolo era valido e opponibile alla convenuta (subentrata quale acquirente del fondo in qualità di locatrice) fino al termine della relazione contrattuale nel 24 agosto 2007 quest'ultima non aveva alcun diritto allo sfruttamento del medesimo e a percepire i contributi diretti. Egli ha inoltre precisato, a titolo abbondanziale, che né le asserite vessazioni attribuite all'istante da parte della convenuta erano state dimostrate né l'asserito danno relativo ai metri quadrati di prato. In relazione a quest'ultimo aspetto, poi, il Pretore ha spiegato che all'istante non poteva in ogni caso essere attribuita alcuna responsabilità, poiché era stata la stessa proprietaria a impedirgli l'uso del fondo in questione. La considerazione circa l'impossibilità, da parte sua, di disdire il contratto perché controparte avrebbe tardato a consegnarle copia del contratto di affitto agricolo è, infine, disattesa poiché allegata nell'ambito della domanda riconvenzionale irripetutamente per la prima volta in appello (art. 317 cpv. 1 CPC; II CCA, sentenza inc. 12.2012.201 del 20 dicembre 2012). Su questo punto l'appellante critica il Pretore anche in relazione alla reiezione delle sue pretese riconvenzionali circa asserite "spese legali" e oneri processuali nonché ripetibili del giudizio pretorile 17 febbraio 2005. Ella reputa che il loro fondamento risiede nel danno che la controparte le avrebbe causato, visto che le avrebbe impedito la tempestiva disdetta del contratto in questione, non producendo il medesimo se non con molto ritardo e in condizioni che non potevano far altro che indurla, a suo dire, a dubitare della sua validità e a contestarla (appello, pag. 6). Anche al riguardo, tuttavia, l'appello è irricevibile poiché tali considerazioni sono formulate per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). Dinanzi al Pretore la convenuta si era infatti limitata a elencare gli importi relativi alle medesime. Per tacere del fatto che per quanto concerne le citate "spese legali" l'appellante non si confronta minimamente con la motivazione pretorile, secondo la quale oltre a essere prive di fondamento non erano state dimostrate.

E. 12

Di conseguenza nella misura in cui è ricevibile l'appello è respinto. Le spese processuali, calcolate in virtù dell'art. 94 cpv. 2 CPC sulla base di un valore litigioso di fr. 16'327.40 (fr. 6'223.20 + fr. 10'104.20), sono poste interamente a carico dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC), con l'obbligo di rifondere alla controparte un'adeguata indennità per spese ripetibili di appello. Quanto agli eventuali rimedi giuridici esperibili contro il presente giudizio sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso è determinato dalle conclusioni rimaste controverse dinanzi a questa sede (art. 51 cpv. 1 lett. a LTF). Secondo l'art. 53 LTF l'importo della domanda riconvenzionale non è sommato con quello della domanda principale (cpv. 1). Qualora le pretese della domanda principale e quelle della domanda riconvenzionale si escludano a vicenda e una delle due domande non raggiunga il valore litigioso minimo, tale valore è reputato raggiunto anche per quest'ultima se il ricorso verte su entrambe le domande (cpv. 2). Nella fattispecie il valore litigioso della domanda principale è di fr. 6'223.20.- (importo stabilito dal Pretore). Quello della domanda riconvenzionale è di fr. 10'104.20 (richiesti in appello). Nessuno dei due valori raggiunge il valore litigioso minimo di fr. 30 '000.- previsto dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per i quali motivi, richiamati per le spese la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile l'appello 5 novembre 2012 di AP 1 è respinto. 2. Le spese processuali della procedura di appello, consistenti in complessivi fr. 800.-, già anticipate dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere a AO 1 fr. 750.- per ripetibili di appello. 3. Notificazione: -; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a

carattere pecuniario è ammissibile ricorso in materia civile al Tribunale federale entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF) se il valore litigioso ammonta ad almeno fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e ad almeno 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).

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