

TI_GERICHTE 12.2016.142 vom 20. Mai 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-05-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.142

FR: TI_GERICHTE 12.2016.142 du 20 mai 2019

IT: TI_GERICHTE 12.2016.142 del 20 maggio 2019

Regeste

Affitto agricolo, protrazione, motivi di rifiuto e durata

Erwägungen

E. 1

In via preliminare, occorre precisare che il Pretore è incorso in una svista nel calcolo del valore litigioso (quantificato erroneamente in fr. 1'500.-). Come correttamente sottolineato dall'appellante, lo stesso è stabilito moltiplicando l'importo annuo del canone di affitto, ovvero fr. 3'000.- (fr. 250.-/mese) per i sei anni di protrazione richiesta, per un totale di fr. 18'000.-. Ciò non ha influenza sulla determinazione della tassa di giustizia, siccome essa, giusta l'art. 8 cpv. 2 LTG, può ammontare nella presente procedura fra i fr. 100.- e i fr. 200.-, e nel caso concreto il Pretore l'ha correttamente stabilita in fr. 200.-. Il valore litigioso ha invece un'influenza sul calcolo delle ripetibili (art. 11 RTar). Ciononostante, siccome l'appellante non contesta l'ammontare delle spese giudiziarie stabilito dal primo giudice, bensì solo la loro ripartizione, un giudizio di questa Camera a tal proposito non si rivela necessario.

E. 2

L'appellante contesta la mancata assunzione, da parte del primo giudice, delle prove offerte in relazione al suo stato di salute, chiedendo in questa sede l'assunzione agli atti del certificato medico della dr.ssa med. _____ e l'audizione di quest'ultima quale teste, sottolineando come il suo disturbo psichiatrico sia da ricondurre al rapporto conflittuale con l'affittuario e che dunque dette prove sono pertinenti, in quanto dimostrano una circostanza personale che si oppone alla protrazione, ritenuto che il Tribunale federale ha già riconosciuto la possibilità di valutare l'opportunità di una protrazione a fronte di elementi soggettivi delle parti in causa. Egli sostiene che la decisione del Pretore di non ammettere le prove richieste, peraltro frutto di una motivazione contraddittoria, sia arbitraria e abbia violato il suo diritto di essere sentito, in quanto non gli è stato permesso di dimostrare una sua circostanza personale da tenere in debita considerazione nella valutazione del caso concreto.

E. 2.1

Le parti possono chiedere all'autorità di appello di assumere nuove prove in due determinati casi: da una parte si tratta dei nuovi mezzi di prova ex art. 317 cpv. 1 CPC, che contemplano tanto quelli venuti in essere dopo la decisione (cosiddetti "nova"), quanto quelli preesistenti se, facendo uso della diligenza ragionevolmente esigibile nelle circostanze concrete, non li si poteva già produrre in primo grado (ossia "pseudo nova"), dall'altra, giusta l'art. 316 cpv. 3 CPC, è pure data la possibilità di riassumere prove già acquisite dal Pretore, nonché di assumere prove ritualmente offerte ma da questi respinte (

Verda Chiocchetti in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, IIa ed., Vol. 2, n. 58 seg. ad art. 317 CPC, n. 32 seg. ad art. 316 CPC; Reetz/Hilber, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3a ed., 2016, n. 47 ad art. 316 CPC).

E. 2.2

Il diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost. e ripreso all'art. 53 CPC, garantisce tra l'altro alle parti la facoltà di offrire mezzi di prova su fatti rilevanti per il giudizio, di esigerne l'assunzione, di partecipare alla loro assunzione e di potersi esprimere sulle relative risultanze, nella misura in cui essi possano influire sulla decisione (DTF 135 II 286, consid. 5.1; DTF 135 I 279, consid. 2.3; DTF 4A_35/2010 del 19 maggio 2010, consid. 6; ICCA 9 aprile 2014, inc. n. 12.2012.158, consid. 8.1). Il diritto alla prova è espressamente codificato all'art. 152 cpv. 1 CPC, secondo cui ogni parte può pretendere che il giudice assuma tutti i pertinenti mezzi di prova offerti tempestivamente e nelle forme prescritte. Il diritto alla prova non è, tuttavia, assoluto. Esso è, infatti, controbilanciato da uno strumento al servizio dell'economicità e celerità del processo, ovvero dall'apprezzamento anticipato delle prove da parte del giudice (ICCA 8 luglio 2016, inc. 12.2015.192, consid. 2). L'apprezzamento anticipato delle prove permette al giudice, senza cadere nell'arbitrio, di rifiutare l'assunzione di determinati mezzi di prova se quelli precedentemente assunti gli hanno già consentito di fondare il proprio convincimento o se non ritiene pertinenti i mezzi di prova offerti, e costituisce il contrappeso necessario per rimediare - ai fini di uno snellimento del procedimento - a un esercizio sproporzionato del diritto alla difesa (DTF 138 III 374, consid. 4.3.2; Messaggio concernente il Codice di diritto processuale civile svizzero, in: FF 2006 pag. 6684 e 6685; Hasenböhler in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3a ed., 2016, n. 35 ad art. 152 CPC).

E. 2.3

Nel presente caso, la procedura è retta dal principio inquisitorio limitato (art. 247 cpv. 2 lett. a CPC in connessione con l'art. 243 cpv. 2 lett. c CPC). Conseguentemente, le parti possono addurre nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sino alla deliberazione della sentenza (art. 229 cpv. 3 CPC). L'accertamento d'ufficio dei fatti non sostituisce tuttavia l'obbligo di allegazione né l'onere probatorio delle parti né significa che il giudice possa distanziarsi decisamente dall'impianto allegatorio e dalle conclusioni delle medesime: esse portano infatti la responsabilità primaria di proporre le allegazioni rilevanti ed i relativi mezzi di prova, soprattutto laddove siano patrocinati da un legale (DTF 141 III 569, consid. 2.3.2; DTF 4A_674/2016 del 20 aprile 2017, consid. 2.1; Verda Chiocchetti, op. cit., n. 17 ad art. 247 CPC). In particolare, la massima inquisitoria sociale non può servire a estendere a discrezione la procedura probatoria, né esclude un apprezzamento anticipato delle prove (DTF 4A_505/2012 del 6 dicembre 2012, consid. 4.2; Verda Chiocchetti, op. cit., n. 14 seg. ad art. 247 CPC).

E. 2.4

Innanzitutto va precisato che l'appellante, pur avendo trasmesso al primo giudice sia il certificato medico sia la già citata comunicazione della dr.ssa _____, in questa sede chiede unicamente l'ammissione agli atti del primo documento, oltre che l'audizione della teste. Dei suddetti problemi di salute del convenuto ("Sindrome da disadattamento con reazione depressiva prolungata") non vi è traccia alcuna né nel suo allegato di risposta, né

nelle sue conclusioni scritte, né nelle diffide da questi trasmesse all'affittuario nel 2011 e allegate quali doc. 4 e 5, né nella disdetta 8 ottobre 2013 (doc. C), circostanze che suggeriscono perlomeno un'assente connessione fra gli stessi e la presente lite. L'istruttoria si è conseguentemente incentrata in particolare sul comportamento dell'affittuario rispettivamente sugli asseriti problemi da lui causati con la gestione dell'azienda agricola. Solo dopo l'inoltro delle rispettive conclusioni il convenuto ha informato il primo giudice di soffrire del citato disturbo psichico, ponendo dunque l'accento su delle circostanze soggettive che renderebbero inesigibile la continuazione del contratto. Peraltro, malgrado i principali problemi riferiti dal locatore siano quelli che hanno condotto alla disdetta 8 ottobre 2013 e siano dunque antecedenti a tale data, rispettivamente malgrado il medesimo abbia riferito, in sede istruttoria, che dall'inoltro della causa la situazione di conflitto con l'affittuario era migliorata (cfr. verbale del 23 marzo 2015, p. 5), il certificato medico attesta l'inizio della cura specialistica solo in data 14 luglio 2015, ovvero quasi due anni dopo. Dalle osservazioni scritte che sono seguite all'istanza di assunzione dei nuovi mezzi di prova è pure emersa l'esistenza di problemi di salute del convenuto pregressi (che quest'ultimo non ha contestato), insorti già in anni precedenti all'inizio dei diverbi con l'affittuario.

E. 2.5

A fronte di queste circostanze e perplessità l'assenza, nella richiesta di assunzione dei nuovi mezzi di prova formulata dal convenuto in prima istanza e anche in questa sede, di spiegazioni relative al momento in cui detto disagio psichico si è manifestato, ai relativi sintomi e caratteristiche e alla loro incidenza sulla sua vita, al decorso di tali problematiche negli anni e alla loro conseguente connessione con l'evoluzione dei rapporti più o meno tesi con la controparte contrattuale, costituisce un'allegazione carente priva di specificazione o riscontri oggettivi, che non può essere sopperita né dal certificato medico trasmesso, peraltro assai poco dettagliato, né dalla richiesta di audizione della dr.ssa _____. In altri termini, alla sua audizione si oppone l'assenza di allegazione che ella sarebbe chiamata a confermare o specificare. Non avendo l'appellante sufficientemente sostanziato la rilevanza delle suddette circostanze, la decisione del Pretore di non ammettere le relative prove merita conferma, né l'ammissione delle stesse in questa sede è possibile. Del resto, la richiesta di assunzione quale teste della dr.ssa _____ nella procedura di secondo grado è pure irricevibile per difetto di motivazione, non avendo l'appellante spiegato nel dettaglio quali particolari informazioni avrebbe potuto apportare la sua audizione, né perché esse sarebbero state utili (art. 310 e 311 cpv.1 CPC). Ne consegue che la richiesta di assunzione di prove in appello avanzata dall'appellante deve essere respinta.

E. 3

Nel merito, le critiche dell'appellante alla decisione pretorile sono riconducibili a tre aspetti, ovvero all'accertamento dei fatti (in particolare per non aver considerato le sue circostanze personali, una serie di comportamenti avuti dall'affittuario e il largo anticipo della disdetta, rispettivamente per aver ammesso un suo consenso ai lavori effettuati nella stalla), all'applicazione del diritto (per non aver ritenuto fondata l'applicazione dell'art. 27 cpv. 2 LAAgr, e dunque l'esclusione della protrazione) e all'apprezzamento (in merito alla valutazione complessiva delle circostanze del caso di specie e alla durata della protrazione accordata).

E. 4

Dottrina e giurisprudenza in merito alla protrazione del contratto di affitto agricolo sono già state correttamente esposte nella sentenza impugnata (p. 3), per cui vi si può fare riferimento. Basti qui ribadire che nell'ambito dell'affitto agricolo, la concessione della protrazione costituisce la regola senza che il richiedente debba provare la necessità della misura (art. 27 cpv. 1 LAAgr), per cui spetta al locatore provare che un prolungamento del contratto non gli può essere ragionevolmente imposto o che è ingiustificato per i motivi esposti all'art. 27 cpv. 2 LAAgr, ad esempio per grave violazione degli obblighi legali o contrattuali dell'affittuario (art. 27 cpv. 2 lett. a LAAgr), ritenuto che l'elenco ivi contenuto non è esaustivo e che altri fattori possono rendere ingiustificata la concessione di una protrazione, come rapporti fra le parti gravemente e irrimediabilmente guastati per colpa dell'affittuario, ad esempio a causa di un suo comportamento particolarmente scorretto, aggressivo o vessatorio (DTF 4A_431/2007 del 29 gennaio 2008, consid. 4.1, 4.2; Studer/Hofer, *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, 2007, p. 160 seg.). Il giudice deve valutare gli interessi in gioco secondo il suo libero apprezzamento. Di principio non vengono ad esempio considerati quali gravi violazioni del contratto il pagamento saltuariamente poco puntuale del fitto, o una gestione dell'azienda agricola inadeguata ma comunque conforme al suo scopo, oppure un comportamento magari non moralmente ineccepibile, ma non gravemente riprovevole. Al contrario costituiscono un motivo di esclusione della protrazione ripetute violazioni contrattuali in mala fede, o violazione di obblighi ritenuti fondamentali dal locatore e posti alla base del contratto, oppure ancora danneggiamenti rispettivamente incuria che mettono in pericolo l'oggetto dell'affitto (Studer/Hofer, *op. cit.*, p. 162 seg.). Qualora dal locatore si possa ragionevolmente pretendere la continuazione del contratto, ovvero nel caso in cui non vi sia un motivo di esclusione ai sensi dell'art. 27 cpv. 2 LAAgr, il giudice protrae l'affitto per una durata compresa fra tre e sei anni, valutando fra l'altro le circostanze personali e la natura della cosa affittata (art. 27 cpv. 4 LAAgr; Studer/Hofer, *op.cit.*, p. 174).

E. 5

Nella fattispecie è in primo luogo opportuno premettere che il locatore, essendo stato egli stesso attivo nel settore agricolo, avendo del resto costruito personalmente la stalla di cui trattasi, e accettando di concederla in affitto malgrado essa fosse direttamente connessa con la sua abitazione, doveva conoscere e dunque accettare che ciò avrebbe comportato alcuni disagi, circostanza già evidenziata dal primo giudice (sentenza impugnata, p. 6). Occorre ora accertare se gli accadimenti contestati dal locatore siano da ricondurre a normali e inevitabili inconvenienti dell'attività agricola, oppure a disagi evitabili ed eccessivi che il locatore non era tenuto a tollerare.

E. 5.1

AP 1 effettivamente lamenta determinate problematiche già dal 2007, ovvero dall'avvio del rapporto contrattuale con l'affittuario. Vi è nondimeno anche da considerare che fino all'incirca l'anno 2011/2012, quando è tramontato definitivamente il progetto di gestire un agriturismo in comune con l'affittuario (doc. 5, doc. I), egli era dunque disposto, entro certi limiti, ad accettarlo come partner nel progetto, ciò che suggerisce come le diatribe sorte non fossero in quel periodo di tale gravità da minare un minimo rapporto di fiducia. In ogni caso, giusta quanto asserito dall'appellante, vi sarebbero una serie di comportamenti assunti dal fittavolo che il Pretore non avrebbe considerato o avrebbe minimizzato e che, perlomeno se considerati nel loro insieme, costituirebbero una violazione grave del contratto di affitto agricolo tale da giustificare l'esclusione della protrazione (art. 27 cpv. 1

LAAgr).

E. 5.2

Per quanto concerne le contestazioni dell'appellante relative alla fuoriuscita di liquami dalla stalla durante il lavaggio della medesima, egli evidenzia i due "allagamenti" verso il 2012 (quando egli ha richiesto l'intervento dei pompieri, cfr. doc. 8 e interrogatorio di AO 1, verbale del 23 marzo 2015) e nel 2013, come pure una frequente fuoriuscita di liquami che defluendo dalla stalla giungono sino alla sua proprietà. Nel suo gravame, l'appellante non contesta quanto accertato dal Pretore in merito alle carenze strutturali e logistiche della stalla, e meglio che le pareti della stessa non sono a tenuta stagna bensì sono costruite in mattoni e legno rispettivamente presentano crepe e buchi, mentre all'esterno sono in parte rivestite da lamiera ondulata e bucate, e che la stalla è direttamente comunicante con la sua abitazione, alla quale si può accedere da un varco coperto con un semplice telone di plastica che conduce a un locale essiccatoio (sentenza impugnata, p. 3). Egli stesso ha peraltro riferito di avere costruito personalmente la stalla attorno all'anno 1980, per cui la stessa può senz'altro essere considerata vetusta (verbale del 23 marzo 2015, p. 5). _____, che in diverse occasioni ha effettuato lavori per l'azienda agricola di AO 1, ha da parte sua precisato che il problema del deflusso di liquami dalla stalla è anche dovuto alla pendenza del terreno, in quanto la stalla "non è a livello" (verbale del 2 febbraio 2015, p. 2). Ne consegue che il locatore ha concesso in utilizzo la struttura all'affittuario per la sua attività agricola in piena consapevolezza delle relative problematiche. Aggiungasi pure che l'appellante non contesta di non avere mai messo in guardia la sua controparte su questi problemi strutturali o raccomandato per tali motivi un particolare metodo di pulitura della stalla, né contesta che la pulizia con l'idropulitrice fosse necessaria (cfr. doc. G), così come sottolineato dal primo giudice nella decisione impugnata (p. 3-4).

E. 5.2.1

Con riferimento al primo cosiddetto "allagamento" della stalla, ovvero alla prima occasione in cui, durante la pulizia completa annuale della stalla con l'idropulitrice, l'acqua usata per il lavaggio è stata lasciata ad accumularsi al suo interno, accumulo che ha causato le infiltrazioni di liquame in alcuni locali dell'abitazione di AP 1, il Pretore non lo ha ritenuto imputabile all'affittuario a fronte dei già citati problemi strutturali della stalla e dell'assenza di avvertimenti in tal senso da parte del locatore. Nella misura in cui a tal proposito l'appellante si limita dunque ad affermare che l'affittuario avrebbe dovuto essere a conoscenza del problema e usare maggiore prudenza (appello, p. 9), la censura non è atta a rimettere in discussione il giudizio pretorile. In occasione del secondo "allagamento", l'affittuario nel suo interrogatorio (verbale del 23 marzo 2015) ha riferito di aver adottato dei provvedimenti per evitare l'insorgere della problematica, ma anche che essi, in effetti, non hanno impedito la fuoriuscita di liquami: gli si può dunque muovere un rimprovero, d'accordo con l'appellante, siccome l'ormai accertata conoscenza del problema avrebbe imposto una maggiore prudenza durante la seconda pulitura. Ciononostante, considerato che detto accadimento in seguito non si è più ripetuto e che la pulizia della stalla successivamente è stata effettuata con cura né sono più avvenuti incidenti (teste _____, verbale del 2 febbraio 2015, p. 1-2 e teste _____, verbale del 23 marzo 2015, p. 1), come già accertato dal Pretore e non contestato in questa sede, l'evento, pur come detto criticabile, non costituisce ancora una violazione grave del contratto giusta l'art. 27 cpv. 2 lett. a LAAgr.

E. 5.2.2

L'appellante rimprovera anche al Pretore di avere minimizzato le regolari fuoriuscite di liquame dalla stalla, rivoli che da essa giungono sin davanti all'abitazione dell'appellante. Va però precisato che né in prima sede, né nel suo appello egli definisce con precisione la frequenza di tali accadimenti, che non è emersa con chiarezza neppure nell'istruttoria. In particolare, il doc. 3 contiene svariate fotografie relative ai rivoli di liquame che, uscendo dalla stalla, fluiscono nella proprietà dell'appellante, ma non si riesce a comprendere a quante diverse occasioni esse siano riferite (le p. 4-6 riguardano palesemente i due "allagamenti" già citati del 2012/2013 e nelle p. 7-9 non è stato indicato alcun riferimento temporale, per cui solo dalle fotografie alle p. 2 e 10, che secondo le annotazioni dell'appellante sono "foto recenti" rispettivamente scattate a "inizio 2014", si possono dedurre ulteriori e separate fuoriuscite di liquame in periodi più recenti). La teste L _____, compagna dell'appellante, si è limitata ad affermare che tali fuoriuscite avvengono quando AO 1 lava la stalla e che essa lo ha personalmente constatato in due occasioni (verosimilmente con riferimento ai suddetti "allagamenti"), per poi riferire delle svariate volte in cui il locatore ha chiesto all'affittuario di posare una canaletta di scolo e per il resto limitandosi a riconoscere quanto fotografato nel doc. 3 senza fornire ulteriori indicazioni (verbale del 23 marzo 2015, p. 1-2). Lo stesso dicasi per il teste C _____, che non ha potuto fornire indicazioni più specifiche (verbale del 2 febbraio 2015, p. 4). A fronte di questa carenza allegatoria rispettivamente carente dimostrazione, questa Camera non ha sufficienti elementi per valutare compiutamente la frequenza delle fuoriuscite di liquame lamentate dall'appellante.

E. 5.2.3

Del resto, anche potendo ammettere, in considerazione del doc. 3 e dell'audizione di L _____, che vi sono effettivamente state fuoriuscite di liquame non soltanto in occasione delle due summenzionate operazioni annuali di pulitura della stalla, ma pure in occasione di ulteriori lavaggi, non è stato dimostrato che in queste altre occasioni AO 1 si sia comportato in maniera negligente. Premesso che nel doc. 3 (p. 10) viene chiarito come il terreno che dalla stalla conduce al giardino del locatore sia in discesa, per cui il liquame tende naturalmente a scorrere in quella direzione, che il lavaggio della stalla è necessario e che questa è contigua all'abitazione dell'appellante, il Pretore nell'impugnata decisione ha stabilito che la posa di una canaletta per lo scolo del liquame rappresenta una spesa di una certa importanza e non un'operazione di semplice manutenzione a carico dell'affittuario (art. 22 cpv. 3 LAAgr), per cui essa sarebbe stata a carico del locatore. L'appellante non contesta detto accertamento, negando piuttosto che l'assenza della canaletta possa essere considerato un difetto ma ciò, oltre a non costituire un sufficiente confronto con l'argomentazione pretorile (art. 311 CPC), è pure irrilevante. Indipendentemente dalla qualifica di difetto, non essendo la mancata posa di una canaletta una circostanza imputabile al fittavolo e non avendo peraltro l'appellante allegato un suo agire negligente nelle suddette ulteriori operazioni di lavaggio rispettivamente un alternativo comportamento diligente che si sarebbe potuto pretendere e che avrebbe impedito il deflusso del liquame dalla stalla nei vicini terreni, non si può ammettere una violazione contrattuale a tal riguardo.

E. 5.3

L'appellante critica il Pretore per aver minimizzato anche lo spargimento di liquami effettuato da J _____ sul fondo n. _____ RFD di _____, la cui gestione,

giusta il contratto di affitto agricolo (doc. B), era riservata a lui medesimo, che avrebbe interessato migliaia di litri di liquame su un terreno situato di fronte al suo giardino, e che andrebbe considerato insieme a tutti gli altri comportamenti a suo dire scorretti dell'affittuario. Egli d'altra parte non contesta che questo fatto sia avvenuto una sola volta, come già osservato dal primo giudice, né che, giusta l'estratto dell'interrogatorio di AO 1 riportato nella decisione impugnata, questi si fosse sempre occupato della pulizia del citato fondo agricolo senza che il locatore si opponesse, ciò che fa supporre un consenso per atti concludenti a un certo utilizzo della particella. Sia come sia l'accadimento, in considerazione delle suesposte circostanze, non può essere considerato una violazione grave del contratto.

E. 5.4

L'appellante ribadisce nel suo gravame l'uso di terreni non oggetto dell'affitto agricolo da parte dell'affittuario a scopo di posteggio e deposito di macchinari e fieno. Sostiene che detto utilizzo, non contestato dalla controparte, oltre a essere illecito non è giustificabile, contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, nemmeno in considerazione degli spazi ristretti di cui AO 1 poteva e può disporre. Ora, l'appellante ha ragione quando afferma che l'affittuario ha ammesso questo utilizzo di superfici altrui e che ciò per principio, qualora avvenga senza autorizzazione, è da ritenere illegittimo. Nella presente fattispecie vi sono però delle circostanze che non fanno apparire tali avvenimenti delle gravi violazioni contrattuali tali da giustificare un'esclusione della protrazione. In effetti, la comunicazione del 14 settembre 2011 (doc. 5) risulta il primo scritto in cui l'appellante contesta all'affittuario l'utilizzo indebito di superfici a lui non spettanti, in quanto in essa dichiara: " Visto che quest'estate la _____ è rimasta chiusa ho lasciato perdere il tuo impadronirti, senza domandare, del terreno che non ti appartiene (vedi i vari macchinari che hai posteggiato da mesi oltre ai confini stabiliti nel contratto), abitudine che comunque hai sempre avuto anche negli anni passati ", per cui per i suddetti anni precedenti si può perlomeno presumere un consenso tacito all'utilizzo saltuario di tali superfici. Per quanto riguarda il periodo successivo alla diffida, accertato come un certo utilizzo delle suddette superfici sia in effetti continuato, questa Camera non può però, in base alle evidenze agli atti, valutarne compiutamente l'entità: non è infatti dato sapere in quante occasioni, per quale durata, e su quali fondi ciò sia avvenuto, ritenuto che le foto di cui al doc. 3 (p. 12-14), nelle quali l'appellante evidenzia la presenza di macchine, attrezzi agricoli e fieno fuori dall'area di contratto, sono riferite genericamente agli anni 2007-2014 senza che sia fornita alcuna indicazione più precisa, e che le foto allegate al verbale di sopralluogo del 21 maggio 2015 non indicano quali delle macchine ivi ritratte fossero posteggiate al di fuori degli spazi affittati, né l'appellante lo spiega. Inoltre, l'appellante non ha neppure allegato che la presenza dei suddetti macchinari gli abbia arrecato particolari fastidi, inconvenienti o ostacoli, dichiarando piuttosto nel suo interrogatorio: " qualora mi avesse chiesto gli avrei anche permesso di parcheggiare i suoi macchinari sulla mia proprietà " (verbale del 23 marzo 2015, p. 5). Ne consegue che se a AO 1 può certamente essere mosso un biasimo per l'utilizzo di tali superfici, da tale circostanza non emergono né mala fede, né danneggiamenti di proprietà, né una crassa violazione di spazi ritenuti di fondamentale ed esclusiva prerogativa del locatore, con quanto ne consegue in relazione all'auspicato diniego della protrazione.

E. 5.5

Per quanto concerne invece le allegazioni dell'appellante in merito alla presenza di materiale depositato ovunque all'interno degli spazi affittati rispettivamente a uno stato di degrado, esse non si confrontano sufficientemente con quanto evidenziato dal Pretore, ovvero non si vede come il deposito di materiale, ad esempio nel pollaio o nel porcile, possa costituire una grave violazione contrattuale osservato pure che l'azienda agricola, secondo il sopralluogo effettuato, era in buono stato. La relativa censura è dunque da respingere.

E. 5.6

L'appellante critica il Pretore anche per non aver considerato i danneggiamenti commessi da AO 1, segnatamente al porcile, alla siepe e alle recinzioni. Ora, contrariamente a quanto da egli sostenuto, non corrisponde al vero che il Pretore abbia ommesso di considerare tali presunti danneggiamenti, bensì li ha ritenuti non dimostrati (sentenza impugnata, p. 5-6).

E. 5.6.1

In effetti l'appellante non ha sufficientemente e concretamente allegato cosa del porcile sia stato distrutto, né le foto alle p. 15 e 16 del doc. 3 e quelle del sopralluogo apportano la necessaria chiarezza, non ponendo nemmeno in confronto lo stato della struttura prima e dopo le asserite demolizioni parziali.

E. 5.6.2

L'appellante sostiene pure che numerosi recinti sono stati abbattuti e distrutti dall'affittuario (contestazione mossagli anche nel doc. 5), e che ciò sarebbe dimostrato dal doc. 3. Le fotografie delle relative p. 11 e 17 mostrano certamente un ammasso di materiale per recinzioni che, secondo quanto dichiarato dal locatore, sarebbe stato raccolto e malamente gettato nel suo giardino-garage rispettivamente sul bordo della strada da AO 1, come pure alcune recinzioni danneggiate. Ciononostante, l'appellante si limita ad affermazioni generiche, non spiegando di quante recinzioni si tratti, dove si trovassero, in che stato fossero prima che le fotografie venissero scattate e se le stesse siano state sostituite da recinzioni più nuove o solamente abbattute, rispettivamente se fossero ancora riutilizzabili e quale valore avessero per il locatore (che ha dichiarato di essere in invalidità e di non avere alcun progetto di riprendere l'attività agricola, cfr. verbale del 23 marzo 2015, p. 5), e a quanto ammonterebbe il danno. Ne consegue che gli asseriti danni non sono stati sufficientemente sostanziati.

E. 5.6.3

Con riferimento alla siepe e al doc. 3, la teste L. _____ ha affermato: “ La terz'ultima e la penultima pagina rappresenta la siepe mangiucchiata dalle mucche. Avevamo chiesto al signor _____ di posare un filo elettrico. Filo elettrico che è sì stato posato ma all'altezza del mio ginocchio. In effetti come si vede dalle foto, la siepe è stata rovinata ” (verbale del 23 marzo 2015, p. 2). È dunque emerso da una parte che l'affittuario si è attivato in favore del locatore, ma che il suo intervento non è bastato per impedire che la siepe venisse rovinata. Effettivamente, le summenzionate fotografie (doc. 3, p. 32-24) mostrano tratti di siepe in cattive condizioni (p. 23-24). D'altra parte, l'appellante non ha quantificato il danno, né le prove agli atti permettono un confronto fra le condizioni della siepe prima e dopo il passaggio del bestiame. Inoltre, l'appellante sostiene che il bestiame dell'affittuario sarebbe “ fuori controllo ”, essendo sfuggito dalle recinzioni, e che ciò sarebbe dimostrato dal doc. 3 e dai testi L. _____ e C. _____. Ora, l'appellante non spiega quali foto dimostrerebbero che detti episodi si siano verificati più volte, considerato abbondanzialmente che le foto di cui alle p.

E. 5.6.4

L'appellante nel suo gravame menziona poi, in modo del tutto generico, l'asserito danneggiamento della stalla, senza però descriverlo con precisione, limitandosi a rinviare allo "scambio di corrispondenza avvenuto tra le parti" (appello p. 17) senza alcun concreto riferimento ai pertinenti documenti o ai passaggi rilevanti, ciò che costituisce pertanto un difetto di motivazione (art. 311 CPC) e comporta l'irricevibilità della censura. In ogni caso, tali danni non sono stati dimostrati. È pur vero che nello scritto 14 settembre 2011 (doc. 5) il locatore lamentava la demolizione delle porte della stalla, e che con le fotografie di cui al doc. 3 (p. 18 e 19) egli contestava all'affittuario in particolare la distruzione di porte e rastrelliere per il foraggio. Ciononostante, egli non spiega da dove provenga detto materiale e perché la relativa asportazione costituirebbe un danno, ritenuto che l'affittuario, come è stato accertato, ha ristrutturato (e dunque migliorato) la stalla, lavori che hanno incluso fra l'altro la sostituzione di mangiatoie, cancelli e del portone centrale (interrogatorio di AO 1, verbale del 23 marzo 2015, p. 3, deposizioni del 2 febbraio 2015 di J _____, p. 1 e di C _____, p. 3).

E. 5.7

Per quanto riguarda il tombino della fossa biologica lasciato aperto, non si vede come ciò possa essere considerato una violazione grave del contratto di affitto e l'appellante non lo spiega. D'altronde, egli non specifica nemmeno dove si trovasse il suddetto tombino (e meglio se vicino alla stalla, vicino al suo giardino, o in un altro luogo, ritenuto che dalla foto di cui al doc. 3, p. 16 appare all'interno di una recinzione) e dunque perché avrebbe dovuto costituire un concreto pericolo, né una semplice foto, contrariamente a quanto afferma, può dimostrare che esso era "sovente aperto". Inoltre, la teste L _____ ha unicamente affermato che il tombino è stato richiuso dopo svariate richieste: ciò ancora non dice per quanto tempo il tombino è rimasto aperto, né che l'evento si sia in seguito ripetuto.

E. 5.8

Complessivamente, non si può dunque concordare con l'appellante quando questi afferma che lo "stato di incuria" dell'azienda agricola sarebbe stato dimostrato. Certamente, le fotografie di cui al doc. 3 documentano diverse problematiche (confermate anche dalla teste L _____) derivanti dall'esercizio dell'attività agricola da parte di AO 1, che non è esente da colpe. D'altra parte il teste J _____ ha dichiarato che, secondo la sua opinione, la stalla è gestita in modo corretto e gli animali sono tenuti bene (verbale del 2 febbraio 2015, p. 2). Il primo giudice, in base al sopralluogo effettuato, ha altresì concluso che l'azienda agricola fosse in buono stato, mentre l'appellante, affermando invece che le risultanze del sopralluogo dimostrerebbero altrimenti, non si confronta criticamente e con sufficienti motivazioni con il relativo accertamento pretorile (art. 311 CPC), nemmeno indicando quali foto contenute nel verbale di sopralluogo dimostrerebbero le sue affermazioni. 6. Come correttamente sostenuto dall'appellante, gli accadimenti sopra elencati devono essere pure valutati nel loro insieme e, come già si è detto, per alcuni di essi può senz'altro essere mosso un biasimo nei confronti dell'affittuario: trattasi del secondo "allagamento" della stalla, del deposito di veicoli e attrezzi su terreni non oggetto del contratto di affitto senza espresso consenso, del danneggiamento della siepe da parte di uno o più bovini, dello sparo di liquami, in un'occasione, sul fondo n. _____ e di una certa mancanza di riguardo verso il materiale del locatore (es. recinzioni). È pure innegabile che questi accadimenti, considerati nel loro complesso, assumono un'indiscutibile rilevanza. Tuttavia, essi vanno anche valutati nel giusto contesto e alla luce di tutte le circostanze del

caso concreto, e meglio delle carenze strutturali e logistiche della stalla, della ristrettezza di spazi e della stretta prossimità fra l'azienda agricola e l'abitazione del locatore, della loro saltuarietà rispettivamente della carente dimostrazione dei danni da questi subiti. La decisione del Pretore di non ritenere gravi le violazioni commesse dall'affittuario, quindi tali da escludere la protrazione, è dunque condivisibile. 7. La giurisprudenza, come già detto, ammette che il rapporto fra le parti possa essere un motivo soggettivo per escludere la protrazione, se questo si è guastato in maniera grave, insopportabile e irreversibile (cfr. consid. 4). Dall'istruttoria è senz'altro emerso che fra locatore e affittuario vi sono stati problemi sin dall'inizio del rapporto contrattuale (2007/2008), che il locatore ha più volte richiamato l'affittuario per lamentarsi di svariati fastidi causati dall'azienda agricola e chiedergli di tenere un comportamento più riguardoso, e che AO 1 ha occasionalmente avuto atteggiamenti poco garbati nei confronti del locatore (doc. C, doc. 5, deposizione di C_____ del 2 febbraio 2015, p. 3-4; deposizione di L_____ del 23 marzo 2015, p. 1-2). Lo stesso fittavolo nel suo interrogatorio ha ammesso di essere talvolta stato " un po' esuberante " (verbale del 23 marzo 2015, p. 3). È tuttavia innegabile che gli atteggiamenti di entrambe le parti erano caratterizzati da una certa animosità e conflittualità. Vi è del resto da tener presente che i diverbi iniziali fra le parti erano stati appianati, anche grazie all'intervento di C_____, con la firma del contratto definitivo di cui al doc. B (cfr. deposizione del 2 febbraio 2015, p. 3), e che se fino agli anni 2011/2012 le parti ancora valutavano un progetto di collaborazione per la gestione di un agriturismo in società semplice, ciò era sintomo di una certa fiducia reciproca. Si consideri pure che se da un lato l'affittuario non è esente da rimproveri per quanto riguarda certi disagi creati al locatore, altri inconvenienti che hanno indubbiamente contribuito a generare tensioni non possono essere imputati al medesimo, quanto piuttosto alla ristrettezza di spazi e alle carenze della struttura affittata. Aggiungasi che, pur comprendendo la frustrazione dell'appellante, egli non ha dimostrato gravi episodi di conflitto, di scontro verbale o offese, né un comportamento intimidatorio, dispotico o insistentemente importuno della controparte, tantomeno in epoca recente, siccome gli inconvenienti maggiori risalgono al periodo antecedente la disdetta e la situazione nel frattempo, secondo le stesse dichiarazioni dell'appellante, è migliorata.

E. 8

Alla luce di tutte queste circostanze, si deve convenire con il Pretore nel ritenere che il locatore, gravato dall'onere della prova, non ha dimostrato gravi violazioni contrattuali o altri gravi motivi che rendano la protrazione inesigibile o ingiustificata ai sensi dell'art. 27 cpv. 2 LAAgr. Rimane dunque da esaminare la durata della protrazione accordata dal Pretore, ritenuto che l'appellante chiede, in via subordinata, che essa sia mantenuta al minimo in funzione delle questioni già discusse, come pure del largo anticipo con cui ha dato la disdetta e della contestazione degli investimenti effettuati da AO 1. Detta richiesta subordinata non risulta espressamente dalle conclusioni (petitum), ma è stata espressa con chiarezza nelle motivazioni di appello (p. 20), per cui è un'irregolarità formale priva di pregiudizio per la controparte, che è stata perfettamente in grado di presentare la propria risposta. La richiesta può essere dunque considerata, in ossequio al principio della buona fede e del divieto di formalismo eccessivo (DTF 5A_929/2015 del 17 giugno 2016, consid. 3.1 e 3.2; ICCA 27 giugno 2017, inc. 12.2015.140, consid. 7).

E. 9

Con riferimento ai suddetti investimenti, il Pretore ha accertato che essi hanno comportato per l'affittuario una spesa di circa fr. 70'000.-, che sono stati effettuati nel 2009/2010 con il consenso rispettivamente la conoscenza del locatore e che hanno riguardato in particolare il rifacimento del betoncino (pavimento), la sostituzione delle rastrelliere auto-catturanti (mangiatoie), di porte e cancelli e l'ampliamento dell'area a disposizione del bestiame rispettivamente adibita al passaggio del bestiame. Nel gravame, l'appellante non contesta più dette circostanze bensì ribadisce l'assenza di un suo consenso scritto, ritenuto indispensabile in quanto i lavori eseguiti sarebbero lavori di miglioria ai sensi dell'art. 22a LAAgr, per cui essi non sarebbero nemmeno da valutare nell'apprezzamento della durata della protrazione. A torto. Innanzitutto, l'appellante non spiega perché i lavori effettuati sarebbero da considerare lavori di miglioria e non di riparazione o manutenzione (art. 22 LAAgr). Aggiungasi che, secondo le decisioni amministrative del 5 febbraio 2009 e del 27 aprile 2009 dell'Ufficio del veterinario cantonale, il fittavolo era tenuto a implementare perlomeno una serie di modifiche riguardanti pavimento, mangiatoie e spazi di riposo separati per i vitelli, necessarie per rispettare le norme federali sulla protezione degli animali (vedi doc. E e richiamo incarto dall'Ufficio del veterinario cantonale).

Conseguentemente detti interventi, necessari per adeguare la stalla alle prescrizioni di legge, soggiacciono all'art. 22 LAAgr (manutenzione e riparazione) e non all'art. 22a LAAgr (Studer/Hofer , op. cit. p. 134). L'istruttoria ha peraltro chiarito che il locatore non solo era a conoscenza dei lavori, ma che talvolta è stato presente durante l'esecuzione dei medesimi, fornendo pure dei consigli (cfr. deposizione del 2 febbraio 2015 dei testi J _____ e C _____, p. 1 e 3), per cui egli, oltre ad aver così, perlomeno implicitamente, acconsentito, è ora malvenuto a contestarli o a chiedere che non vengano considerati.

E. 10

Per quanto riguarda la valutazione della durata della protrazione, per la quale il Pretore gode di un ampio margine di apprezzamento, si ribadisce innanzitutto che la Legge federale sull'affitto agricolo ha di base un'impostazione protettiva in favore dell'affittuario agricolo rispettivamente di affitti agricoli di lunga durata, anche in considerazione dell'interesse pubblico (Studer/Hofer , op. cit. p. 157, 159-160 e 174). Nella fattispecie, vi sono peraltro diverse circostanze a favore di una protrazione estesa, già considerati dal primo giudice e non contestati dall'appellante, ovvero i summenzionati investimenti dell'azienda solo parzialmente ammortizzati, l'importanza dei fondi e in particolare della stalla per la sopravvivenza dell'azienda agricola e le dimensioni della stessa, come pure l'ammontare dei sussidi cantonali, che dipendono dalla superficie gestita e dai capi di bestiame detenuti, le difficoltà dell'affittuario nel reperire un'altra stalla in zona (ancorché ben poco sostanzziata), e il fatto che l'appellante non necessiti degli spazi in questione (vedi Studer/Hofer , op. cit. p. 175, cifra 605, p. 176-177, cifra 609).

E. 11

Nella fattispecie vi sono tuttavia pure alcuni motivi in favore di una protrazione più corta, ovvero il largo anticipo con cui è stata data la disdetta (circa 4 anni di preavviso) e i passati disagi subiti dal locatore (pur con tutte le riserve già espresse in precedenza), in particolare quelli per cui all'affittuario può essere mosso un biasimo (cfr. consid. 6), come pure il rapporto teso fra le parti (cfr. consid. 7). A fronte di tali circostanze e in particolare considerazione dell'insieme dei problemi avuti, ripetutisi sull'arco di anni ma solo in parte imputabili al fittavolo, come pure del fatto che quest'ultimo già dal 2013 è a conoscenza

della disdetta e dunque ha già avuto svariati anni a disposizione per pensare a soluzioni alternative, seppur con le difficoltà che il primo giudice ha rilevato, quest'ultimo non può essere seguito laddove ha concluso che i motivi esposti dal locatore sono a tal punto minori da non influire nella commisurazione della protrazione. Nella fattispecie, per i motivi suddetti, una protrazione di 5 anni è la soluzione più adeguata da una parte per tutelare il fittavolo e l'azienda agricola, e dall'altra per tener conto anche degli interessi della parte locatrice.

E. 12

Ne consegue che l'appello dev'essere parzialmente accolto. Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate in base a un valore litigioso di fr. 18'000.-, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). La tassa di giustizia è fissata in applicazione dell'art. 8 cpv. 2 LTG, le ripetibili in applicazione degli art. 11 cpv. 2 lett. a e 13 RTar. Il valore litigioso ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale è inferiore ai fr. 30'000.- previsti dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. A tal riguardo si precisa che, secondo dottrina e giurisprudenza, la lett. a della suddetta norma, che fissa un valore soglia di fr. 15'000.-, comprende soltanto il contratto di locazione e non è dunque applicabile al contratto di affitto (DTF 136 III 196, consid. 1.1; DTF 4A_395/2008 del 20 ottobre 2008, consid. 1.2; DTF 4A_565/2017, consid. 1.2; IICCA 5 aprile 2013, inc. 12.2012.126, consid. 7; Corboz, Commentaire de la LTF, 2017, n. 25 ad art. 74 LTF). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 22 settembre 2016 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza, la decisione 23 agosto 2016 della Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 4, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. Di conseguenza, a AO 1 è concessa una protrazione del contratto di affitto di 5 anni, ovvero sino all'11 novembre 2022. 2. La tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 200.- sono poste per 1/5 a carico dell'attore e per 4/5 a carico del convenuto, che rifonderà all'attore fr. 200.- per parziali ripetibili. II. Le spese processuali della presente procedura, pari a fr. 200.-, sono poste per 1/5 a carico dell'appellato e per 4/5 a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellato fr. 500.- per parziali ripetibili di appello. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici (pagina seguente) Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso inferiore a fr. 30'000.- 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 la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (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.