

TI_GERICHTE 12.2018.85 vom 9. Mai 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-05-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.85_d20180509

FR: TI_GERICHTE 12.2018.85 du 9 mai 2018

IT: TI_GERICHTE 12.2018.85 del 9 maggio 2018

Regeste

Locazione di una piazzuola per camper in un campeggio (terreno nudo). Difetti dell'oggetto locato

Erwägungen

E. 1

Nelle controversie patrimoniali con valore di almeno fr. 10'000.-, la decisione del Pretore è impugnabile mediante appello (art. 308 cpv. 2 CPC) entro il termine di 30 giorni. Il medesimo termine vale per l'inoltro della risposta (art. 311 CPC). L'allegato di ricorso in esame va trattato quale appello. Lo stesso, presentato nel termine di 30 giorni dalla notifica della decisione di prima istanza, è tempestivo, così come lo è la risposta, inoltrata nel termine di 30 giorni impartito da questa Camera. Ciò posto, nulla osta alla trattazione del gravame. Per quanto attiene alla richiesta di concessione dell'effetto sospensivo (appello, pag. 11 in fine) si ricorda che esso è automatico in caso di appello (art. 315 CPC).

E. 2

Nella propria sentenza il Pretore, dopo aver ripercorso i fatti, si è chinato sulla qualifica del contratto venuto in essere tra le parti che ha ritenuto sottoposto alle norme della locazione ai sensi dell'art. 253 CO; egli ha di contro respinto la tesi attorea secondo cui sarebbero state applicabili alla fattispecie le norme specifiche relative ai locali d'abitazione e commerciali, non costituendo un terreno nudo atto a ospitare un camper un "locale" ai sensi di legge. Il primo giudice ha giudicato corretta la procedura seguita dall'attore che ha sottoposto preliminarmente la causa all'Ufficio di conciliazione e ha confermato la validità dell'autorizzazione ad agire. Egli ha quindi affrontato la problematica dei difetti spiegando che nel caso di un campeggio l'obbligo che incombe al suo responsabile di mantenere la struttura in uno stato idoneo all'uso per la durata della locazione va debitamente relativizzato in considerazione del fatto che viene locato solo uno spiazzo e che le aree comuni sono utilizzate da più persone ripetutamente. In concreto, la sussistenza di un difetto va pertanto ammessa in maniera restrittiva e solo se pregiudica in maniera tale l'uso dello spiazzo locato da comprometterne la fruibilità. Il Pretore ha quindi analizzato nel dettaglio i singoli difetti lamentati ritenendo che gli stessi non fossero stati provati, rispettivamente che la loro intensità non fosse tale da compromettere l'utilizzo della piazzuola. Il Pretore ha quindi deciso la liberazione dei soldi depositati presso l'Ufficio di conciliazione di Agno da AP 1 a favore di AO 1. Da ultimo, il Pretore ha ritenuto irricevibile la domanda di espulsione fatta valere in via riconvenzionale da AO 1. Le tasse e le ripetibili sono state poste a carico della parte attrice.

E. 3

Con l'appello AP 1 lamenta un'" applicazione errata del diritto e accertamento errato, rispettivamente manifestamente errato, dei fatti ". In sostanza, l'appellante contesta la nozione di difetto applicata dal Pretore negando che si possa pretendere che il difetto sia grave ma essendo sufficiente che il difetto diminuisca l'idoneità della cosa all'uso cui è destinata. In seguito egli rimprovera al Pretore un errato apprezzamento delle prove per aver " ampiamente e unicamente tenuto conto della deposizione " di G_____ B_____, a suo dire " poco credibile ", e non aver considerato le dichiarazioni dei testi G_____ P_____ e I_____ H_____ (cfr. appello, pag. 6) come pure per non aver correttamente interpretato le risultanze del sopralluogo. L'appellante si dilunga quindi in un'analisi di tutti i difetti lamentati e nell'esposizione delle ragioni per cui essi sarebbero dati, di cui si dirà per quanto necessario in seguito.

E. 4

A non averne dubbio il contratto venuto in essere tra le parti ha natura locativa, oggetto dello stesso è - come visto - la messa a disposizione di una piazzuola dove AP 1 può tenere parcheggiato il proprio camper e la fruizione, durante i mesi di apertura del campeggio, dei servizi e delle infrastrutture correlate (docce, wc, ecc). Giusta l'art. 256 CO il locatore ha l'obbligo di consegnare la cosa locata in uno stato idoneo all'uso a cui è destinata e a mantenerla tale per la durata della locazione. Contrariamente a quanto cerca di sostenere l'appellante è innegabile che questo obbligo va definito in concreto tenendo conto della natura dell'oggetto locato. Le pretese del locatario nel caso di una locazione avente per oggetto una semplice piazzuola in un campeggio di livello basso, come nel presente caso, dovranno essere (molto) inferiori a quelle che si potrebbero avere, ad esempio, in relazione alla locazione di un appartamento di vacanza di standing superiore. Pertanto, coerentemente, le condizioni richieste per ammettere un difetto di una superficie ove parcheggiare il proprio camper saranno più severe di quelle per ammettere la presenza di un difetto in un appartamento di vacanza di livello medio o alto. Nel primo caso, infatti, l'esistenza di un difetto andrà ammessa con maggiore riserva, allorquando esso è tale da limitare in maniera importante l'idoneità all'uso dell'oggetto locato. In quest'ottica il rinvio del Pretore alla nozione di difetto prevista dall'art. 258 CO pare corretto e questo a prescindere dalla volontà o meno del campeggiatore di rescindere il contratto. Per quanto attiene agli esempi concreti si rinvia a quanto illustrato dal Pretore nel proprio giudizio (cfr. sentenza cit., pag. 5 nonché Wiede , Reiserecht, Schweizer Handbuch zu den Verträgen über Reiseleistung, n. 481). Le contestazioni dell'appellante al riguardo non sono pertanto condivisibili.

E. 5

AP 1 prosegue contestando la valutazione delle prove effettuata dal Pretore in relazione all'accertamento dei difetti. In particolare rimprovera allo stesso di essersi fondato in maniera decisiva sulle dichiarazioni del teste G_____ B_____, di cui mette in dubbio l'attendibilità e l'imparzialità, e di non aver correttamente valutato le risultanze del sopralluogo (come meglio si dirà trattando i difetti ai consid. 7.2, 7.4 e 7.5).

E. 5.1

A questo proposito è necessario ricordare che giusta l'art. 157 CPC, il giudice fonda il proprio convincimento apprezzando liberamente le prove. In base a predetto disposto legale è fondamentale anche l'impressione personale che il magistrato ha ricavato dal testimone in occasione della sua audizione, aspetto che può senza dubbio giocare un ruolo nella

valutazione del suo peso probatorio. Nel contempo egli deve però tener conto anche dell'eventuale vicinanza del testimone a una parte o se questi è interessato all'esito della vertenza (cfr. Trezzini in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, II a ed., Vol. 1, n. 8 segg., n. 91 segg. e n. 95 segg. ad art. 157) . Di regola testimonianze tra loro contraddittorie non si elidono ma il giudice deve apprezzarle entrambe per valutare se nelle circostanze concrete una sia preferibile all'altra in quanto probatoriamente più convincente (cfr. Trezzini, op. cit., n. 104 ad art. 157).

Nell'apprezzamento delle prove testimoniali assume importanza anche l'atteggiamento della parte al momento dell'offerta, rispettivamente dell'opposizione al mezzo di prova (cfr. Trezzini, op. cit., n. 99 ad art. 157 CPC), tanto che il Tribunale federale è arrivato a rimproverare a un appellante di non essersi opposto all'assunzione di un teste proposto dalla controparte le cui dichiarazioni, nello specifico, avevano giovato alla tesi di quest'ultima (sentenza TF del 26 agosto 2004 4P.71/2004 consid. 3.3). A ogni buon conto le dichiarazioni del teste vanno apprezzate alla luce anche delle altre risultanze istruttorie (cfr. Trezzini, op. cit., n. 89 segg. ad art. 157 CPC).

E. 5.2

Nel caso concreto, contrariamente a quanto asserisce l'appellante, dalla sentenza impugnata emerge che, contestualmente all'analisi dei singoli difetti, il Pretore ha esaminato le deposizioni testimoniali di tutti e tre i testi (G_____ B_____, G_____ P_____ e I_____ H_____) - di cui ha pure riportato ampi stralci nel proprio giudizio - e ha apprezzato le stesse alla luce anche delle altre risultanze dibattimentali. Come si illustrerà meglio nei considerandi che seguono, in sede istruttoria è emerso che G_____ B_____ nella sua veste di impiegato tutt'fare del campeggio è stato l'unico dei testi ad aver avuto conoscenza diretta di tutti gli asseriti difetti segnalati da AP 1 mentre che gli altri due testi hanno fornito un resoconto solo parziale e in parte indiretto dei fatti oggetto di causa, ciò di cui il Pretore ha tenuto debitamente conto. In relazione alla questione della vicinanza del teste G_____ B_____ al convenuto, in quanto dipendente del campeggio, si rileva che l'attore benché consapevole di questo legame non si è opposto all'assunzione della sua deposizione (cfr. verbale di udienza del 23 marzo 2015 pag. 1), circostanza che egli deve ora lasciarsi imputare. Ciò detto, nel caso specifico, la deposizione resa dal teste pare credibile. La stessa oltre a essere lineare e dettagliata ha trovato, ove possibile, riscontro nelle risultanze istruttorie. Non si può inoltre non tenere conto del fatto che - come si vedrà meglio in seguito - su alcuni punti le dichiarazioni rese da G_____ B_____ vanno contro gli interessi del proprio datore di lavoro, a esempio quando ha affermato che in alta stagione poteva capitare che dopo 5-6 docce consecutive mancasse temporaneamente l'acqua calda nel bagno degli uomini o che le tubature erano vetuste (cfr. audizione testimoniale del 23 novembre 2015, pag. 2 a metà), circostanza che ne attesta ulteriormente l'imparzialità. A questo va altresì aggiunto che su vari aspetti le sue dichiarazioni sono state confermate dagli altri due testi, sentiti lo stesso giorno ma dopo di lui. A titolo di complemento è utile ricordare che il convenuto si è per sua parte opposto alle audizioni dei testi G_____ P_____ e I_____ H_____ (cfr. verbale di udienza del 23 marzo 2015 pag. 1); in particolare, in relazione a quest'ultima ha indicato di averle notificato nel 2013 la disdetta della piazzuola da lei occupata per problemi di coabitazione e di rispetto delle regole del campeggio (interrogatorio formale di AO 1 del 7 marzo 2016, pag. 4 e audizione testimoniale di G_____ B_____ del 23 novembre 2015, pag. 2 in fine e 3), circostanza che potrebbe far sorgere qualche dubbio sull'oggettività della stessa.

E. 6

Come accennato poc' anzi, l'appellante critica quindi gli accertamenti e le valutazioni effettuate dal Pretore in relazione ai singoli difetti. Qui di seguito verranno pertanto esaminate nel dettaglio le singole contestazioni.

E. 6.1

In merito alla lamentata “ mancanza di personale nell'ufficio” si osserva che in questa sede l'appellante sostiene per la prima volta che l'asserito difetto sarebbe “ la ripetuta e prolungata mancanza di personale presso il campeggio (...) ” (appello, pag. 5) e non già la mancanza di personale nell'ufficio come allegato in prima sede (petizione, pag. 3 e conclusioni, pag. 3). A prescindere dall'effettiva ammissibilità di questa (nuova) censura, su cui permangono seri dubbi, la stessa deve comunque essere respinta nel merito in quanto priva di buon fondamento. L'istruttoria ha permesso di appurare che presso il campeggio lavora un dipendente a tempo pieno, G_____ B_____ avente ruolo di direttore tuttofare (doc. 7), il quale è affiancato dal gerente AO 1 e dalla di lui madre che lo sostituisce nei giorni liberi (cfr. interrogatorio di AO 1 del

E. 6.2

Per quanto attiene allo stato dei bagni e alle lagnanze dell'appellante relative a “ sanitari vetusti, puliti male ed insufficienti ”, gli accertamenti hanno permesso di appurare che nel corso degli anni gli stessi sono stati oggetto di lavori di manutenzione e miglioria (ritinteggio, sostituzione delle piastrelle, sostituzione delle porte e di parte del mobilio, rifacimento del basamento della lavatrice e sostituzione del boiler). Al riguardo si rinvia all'audizione testimoniale di G_____ B_____ (audizione cit., pag. 2) nonché agli interrogatori formali di AP 1 (interrogatorio del 7 marzo 2016, pag. 2) e di AO 1 (interrogatorio cit., pag. 3 e 4) qui dati per trascritti e alle foto del sopralluogo effettuato in data 12 novembre 2015. Come rilevabile dalle foto scattate in occasione del sopralluogo e accertato dal Pretore, i bagni a disposizione degli ospiti - seppur datati - paiono in linea con lo standard di un campeggio come quello qui in discussione. Inoltre, il numero dei wc (due per gli uomini e due per le donne) e delle docce (una per gli uomini e una per le donne) rispetta le prescrizioni legali in materia (art 14 e 15 Regolamento delle sui campeggi, RL 943.110). In merito alla pulizia dei bagni, si osserva che sia G_____ B_____ che AO 1 hanno confermato di occuparsene, come pure la madre di quest'ultimo. Più nel dettaglio, il teste G_____ B_____ - della cui attendibilità si è già detto in precedenza (consid. 5.2) - ha affermato “ effettuo di norma due pulizie al giorno (bagni e spazi comuni). Nel periodo di maggior affluenza pulisco più spesso .” (audizione testimoniale cit., pag. 2), dichiarazioni sostanzialmente confermate dal gerente stesso il quale ha spiegato che “ in bassa stagione i servizi igienici vengono puliti 2/3 volte al giorno. In alta stagione (...) sino a 5 volte al giorno (...). Io stesso pulisco personalmente i bagni se sono sporchi. ” (interrogatorio cit., pag. 3). Malgrado ciò è possibile che in alta stagione, come affermato dai testi G_____ P_____ e I_____ H_____, i bagni siano in alcune fasce della giornata sporchi, problematica che è però comune a qualsiasi struttura aperta al pubblico. Con ogni evidenza, tenuto conto dello standard del campeggio in esame, non si può certo pretendere più di due pulizie al giorno. Anche in questo caso l'istruttoria non ha evidenziato alcun difetto.

E. 6.3

In merito alla lamentata “ mancanza d’acqua calda e scarsa pressione dell’acqua ” il teste G_____ B_____ ha effettivamente confermato che “ può capitare nel bagno degli uomini che dopo 5-6 docce consecutive si debba aspettare alcuni minuti perché l’acqua del boyler si deve riscaldare. Nel bagno donne questo problema non sussiste poiché la capienza del boyler è maggiore. Non ho mai ricevuto lamentele in merito alla temperatura dell’acqua. La pressione a mio modo di vedere è buona ed abbondante per farsi la doccia. È chiaro che la struttura è vecchia e non parificabile a tubi di un albergo 5 stelle ” (audizione cit., pag. 2). Si tratta pertanto di un’assenza di acqua calda solo temporanea legata all’elevato numero di docce effettuate consecutivamente e che potrebbe presentarsi in qualsiasi struttura con docce in comune di pari livello. Le dichiarazioni rese dai testi G_____ P_____ e I_____ H_____ al riguardo e menzionate dall’appellante a sostegno della propria tesi vanno debitamente relativizzate. Infatti, se da un canto G_____ P_____ ammette che vi è una problematica legata alla temporanea mancanza di acqua calda nella doccia degli uomini, dall’altro egli indica che ciò capita solo in alta stagione e oltretutto in maniera occasionale. Di scarsa portata si rivelano invece le sue affermazioni relative alla doccia delle donne in quanto con ogni evidenza basate su fatti appresi in maniera indiretta o per sentito dire (audizione cit., pag. 4). Quanto alle dichiarazioni di I_____ H_____, anch’essa riferisce effettivamente di un’iniziale problematica legata alla mancanza di acqua calda, ma precisa pure che “ verso la fine ciò non capitava più (...). Durante la mia ultima stagione (anno 2013) c’erano pochissime tende ” (audizione cit., pag. 5). Stando a quanto affermato dai testi, inoltre, la problematica della scarsa pressione dell’acqua sarebbe circoscritta alla doccia delle donne e non toccherebbe pertanto direttamente il qui appellante. Alla luce di quanto precede è pertanto a giusta ragione che il Pretore ha giudicato che il disagio (minimo) legato a questa situazione non fosse tale da pregiudicare l’utilizzo della piazzuola nel campeggio.

E. 6.4

L’appellante prosegue quindi lamentando la posa del “ compostaggio dei rifiuti verdi ” dietro la sua piazzuola. Contrariamente a quanto sostenuto dallo stesso l’istruttoria non ha dimostrato il deposito sistematico di scarti vegetali (erba e bambù) nella siepe dietro le roulotte. Anzi la presenza agli atti di fatture del giardiniere paesaggista relative proprio allo sgombero degli scarti vegetali e al loro deposito in discarica (fatture di L_____ A_____ in plico doc. 4) comprovano la tesi opposta. Pare infatti assolutamente inverosimile che il gestore del campeggio paghi una prestazione che non è stata effettuata. Per quanto riguarda la testimonianza di G_____ P_____ essa attesta unicamente un deposito saltuario (“ a volte ”) di questi scarti; è pertanto possibile che ciò avvenga in attesa che gli stessi vengano sgomberati. Ad ogni buon conto ciò non può essere qualificato quale difetto ai sensi della giurisprudenza. A titolo abbondanziale si osserva che in occasione del sopralluogo del 12 novembre 2015 non è stato rilevato nulla di anomalo e si è pure potuto constatare che vi è una certa distanza tra la siepe e il camper di AP 1 (cfr. foto sopralluogo).

E. 6.5

AP 1 censura inoltre uno “ scarso mantenimento del bambù ” che a suo dire “ invadrebbero il campeggio danneggiando le roulotte e creando detriti verdi sulla piazza del campeggio ” (interrogatorio cit., pag. 2). L’istruttoria ha effettivamente permesso di appurare la presenza di una piantagione di bambù sita sul fondo confinante a quello del campeggio e distante

alcuni metri dalla roulotte del qui appellante (si rinvia alle foto del sopralluogo cit.). Al riguardo il teste G _____ B _____ ha affermato “ il bambù appartiene alla proprietà confinante. È in stato di abbandono da una vita. (...) mi occupo del bambù tutto l’anno poiché altrimenti invaderebbe tutto il campeggio (...) in estate con il machete lo taglio almeno due volte la settimana per evitare che rovini il prato (...) ” (audizione, cit., pag. 2). Interventi di mantenimento che, di fatto, sono confermati dalla situazione rilevata al momento del sopralluogo. Infatti, vista la rapida espansione di questo tipo di piantagione, se - come sostenuto dall’appellante - il bambù non fosse stato potato esso avrebbe effettivamente invaso l’area occupata dalle roulotte, ciò che non è però avvenuto. In merito alla testimonianza resa dal teste G _____ P _____ (audizione cit., pag. 4 in fine), si osserva che egli si limita a descrivere la situazione che interessa la propria roulotte mentre che nulla dice in relazione al camper del qui appellante. Per quanto attiene alla foto doc. U, che a mente dell’appellante attesterebbe lo stato di incuria del bambù e la sua pericolosità in caso di forti nevicate, si rileva che la fattura del giardiniere L _____ A _____ di data 4 marzo 2012 (doc. 4) dimostra che in occasione di nevicate che hanno piegato il bambù, AO 1 è intervenuto per salvaguardare la situazione. In fase istruttoria è inoltre emerso che AO 1 si è attivato contattando sia il Municipio che il rappresentante del proprietario del fondo attiguo per indurli a intervenire, inutilmente (interrogatorio cit., pag. 4 nonché audizione testimoniale di G _____ B _____ cit., pag. 2); dichiarazioni di cui non vi è motivo di dubitare ritenuto che il principale beneficiario del taglio della piantagione sarebbe stato proprio il gerente del campeggio. Egli si è comunque fatto parte diligente provvedendo regolarmente al taglio del bambù nella misura in cui lo stesso sconfinava nella proprietà del campeggio. A titolo di complemento, si ricorda inoltre all’appellante che, in ambito locativo, in assenza di garanzie specifiche al riguardo, il mutamento delle zone circostanti non costituisce un difetto (DFT 135 III 345 consid. 3.3). Alla luce di quanto precede, si deve pertanto ritenere che anche in questo caso la presenza di un difetto pregiudicante l’utilizzo della piazzuola non è stata comprovata.

E. 6.6

L’appellante critica pure la “ riduzione della durata della stagione ” dal periodo 1° marzo - 31 ottobre al periodo 18 aprile - 18 ottobre per la stagione 2014. In realtà l’istruttoria ha evidenziato che già dalla stagione 2011/2012 l’apertura del campeggio è stata fissata in concomitanza con la Pasqua e la chiusura anticipata a metà ottobre ciò che - è necessario sottolineare - sul momento non ha dato adito a reclamazioni da parte del qui appellante (audizione di G _____ B _____ cit., pag. 2, interrogatori di AP 1 cit., pag. 2 e di AO 1 cit., pag. 3), ragion per cui già di primo acchito la presente lamentela pare tardiva. A ogni buon conto, nel concreto caso, questa lagnanza oltre ad essere giuridicamente infondata è pure manifestamente pretestuosa. Da un canto, la contestata riduzione, infatti, non ha inciso minimamente sulle abitudini dell’appellante che - stando a quanto accertato - non è mai stato presente nel campeggio al di fuori di questo periodo e neppure ha mai chiesto di poter usare la struttura in marzo o a fine ottobre. Dall’altro, come correttamente rilevato dal Pretore, la ridefinizione del periodo di apertura del campeggio non corrisponde alla nozione legale di difetto che presuppone un contrasto con quanto convenuto. Per completezza va aggiunto che la decisione di ridurre il periodo di apertura è stata dettata dalla scarsa affluenza di ospiti al di fuori di questo periodo e pare giustificata (audizione di G _____ B _____ cit., pag. 2, interrogatori di AP 1 cit., pag. 2 e di AO 1 cit., pag. 3). Pertanto, alla luce di tutto quanto precede, l’esistenza dei difetti lamentati da AP 1 deve essere negata.

E. 7

Da ultimo, contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante il valore litigioso fissato dal Pretore nel proprio giudizio pare corretto. In un'ottica di determinazione delle spese poste a carico della parte soccombente, esso pare pure più favorevole all'appellante di quello proposto dal suo patrocinatore in questa sede (appello, pag. 2).

E. 8

Ne discende la reiezione dell'appello e la conferma della sentenza impugnata. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di appello seguono la soccombenza dell'appellante. Il valore litigioso per un eventuale ricorso al Tribunale federale supera i fr. 15'000.-. Per questi motivi, richiamati gli art. 96 e 106 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili decide:

1. L'appello 8 giugno 2018 di AP 1 è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 200.- sono poste a carico dell'appellante, con l'obbligo di rifondere alla controparte complessivi fr. 800.- per ripetibili di appello. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il 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.