

TI_GERICHTE 12.2020.143 vom 17. Juni 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-06-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2020.143

FR: TI_GERICHTE 12.2020.143 du 17 juin 2021

IT: TI_GERICHTE 12.2020.143 del 17 giugno 2021

Volltext

Incarto n.12.2020.143

Lugano

17 giugno 2021

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

La seconda Camera civile del Tribunale d'appello

composta dei giudici:

Fiscalini, presidente,

Bozzini e Stefani

vicecancelliere:

Bettelini

sedente per statuire nella causa - inc. n.OR.2013.19 della Pretura del Distretto di Bellinzona
- promossa con petizione 14 giugno 2013 da

AP 1

rappr. da PA 1

contro

AO 1

con cui l'attrice ha chiesto la riduzione dell'affitto agricolo di fr. 14'635.85 annui dal 1° gennaio 2008, la condanna del convenuto al pagamento di fr. 67'189.40, l'ordine al convenuto di mettere a norma gli impianti elettrici entro il 30 giugno 2013 come pure l'impianto di riscaldamento entro una data non meglio precisata e, con la replica, la liberazione a suo favore del fitto depositato presso la Pretura, domanda avversata dalla controparte, che ha postulato la reiezione della petizione e in via riconvenzionale ha chiesto la condanna dell'attrice al pagamento di fr. 26'146.40 oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2013 su fr. 6'646.40 e dal 1° luglio 2013 su fr. 19'500.- e di un importo non meglio precisato a titolo di risarcimento danni nonché l'ordine all'attrice, con la comminatoria dell'art. 292 CP, di lasciare i tunnel in plastica da lei montati sui fondi n. _____ e _____ RFD di _____, ritenuto che in sede conclusionale le parti hanno parzialmente modificato e riformulato le loro rispettive domande, l'attrice chiedendo la liberazione a suo favore del fitto di fr. 185'250.- depositato presso la Pretura e la condanna del convenuto al pagamento di fr. 1'087.05, e il convenuto chiedendo la condanna dell'attrice al pagamento di fr. 185'433.05 oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2013 su fr. 6'466.40, dal 1° luglio 2013 su fr. 19'175.-, dal 1° gennaio 2014 su fr. 19'175.-, dal 1° luglio 2014 su fr.

19'175.-, dal 1° gennaio 2015 su fr. 19'175.-, dal 1° luglio 2015 su fr. 19'175.-, dal 1° gennaio 2016 su fr. 19'175.-, dal 1° luglio 2016 su fr. 19'175.-, dal 1° gennaio 2017 su fr. 19'175.-, dal 1° luglio 2017 su fr. 19'175.- e dal 1° settembre 2017 su fr. 6'391.65 con conseguente liberazione a suo favore del fitto depositato presso la Pretura come pure la sua condanna al pagamento di altri fr. 68'635.85 (più fr. 1'193.50 per IVA) oltre interessi al 5% dal 1° settembre 2017;

sulle quali il Pretore aggiunto si è pronunciato, con decisione 19 ottobre 2020, con cui ha parzialmente accolto la petizione, riducendo l'affitto agricolo di fr. 1'050.- annui dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 e di fr. 7'639.31 annui dal 1° gennaio 2013 al 31 agosto 2017 e disponendo la liberazione del fitto depositato presso la Pretura per fr. 38'905.- in suo favore e per fr. 146'345.- in favore del convenuto, e ha parzialmente accolto la domanda riconvenzionale, condannando l'attrice al pagamento di fr. 146'345.- (somma per la quale - come detto - ha disposto la liberazione del fitto depositato presso la Pretura in favore del convenuto) e di fr. 36'635.83 oltre interessi al 5% dal 4 febbraio 2019, il tutto ponendo la tassa di giustizia di fr. 6'000.- e le spese di fr. 14'000.- a carico delle parti in ragione di metà ciascuna e compensando le ripetibili;

appellanti entrambe le parti: l'attrice, che con appello 19 novembre 2020 ha chiesto in via subordinata (recte: principale) di annullare il giudizio pretorile con cui nell'ambito della domanda riconvenzionale era stata condannata a pagare fr. 36'635.83 oltre interessi al 5% dal 4 febbraio 2019 e in via principale (recte: subordinata) di riformarlo nel senso di non essere tenuta a pagare quella somma, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi; il convenuto, che con appello incidentale 5 gennaio 2021 ha chiesto la riforma dell'intera decisione pretorile in via principale nel senso di accogliere parzialmente la petizione con conseguente riduzione dell'affitto agricolo di fr. 650.- annui dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 e di fr. 3'208.- annui dal 1° gennaio 2013 al 31 agosto 2017 e la liberazione del fitto depositato presso la Pretura per fr. 173'675.70 in suo favore e per fr. 11'574.30 in favore dell'attrice e nel senso di accogliere parzialmente la domanda riconvenzionale con conseguente condanna dell'attrice al pagamento di fr. 173'675.70 (somma per la quale andava disposta la liberazione del fitto depositato presso la Pretura in suo favore) e di fr. 36'635.83 oltre interessi al 5% dal 4 febbraio 2019, e in via subordinata nel senso di porre la tassa di giustizia di fr. 6'000.- e le spese di fr. 14'000.- a suo carico per 3/10 e per 7/10 a carico dell'attrice, obbligata altresì a rifondergli fr. 6'600.- per ripetibili, il tutto protestando spese e ripetibili primo e secondo grado;

preso atto della risposta all'appello 5 gennaio 2021 del convenuto e della risposta all'appello incidentale 28 gennaio 2021 dell'attrice, con cui le parti hanno postulato la reiezione del gravame di parte avversa, pure con protesta di spese e di ripetibili;

viste la replica spontanea all'appello 28 gennaio 2021 dell'attrice, la replica spontanea all'appello incidentale 5 febbraio 2021 del convenuto, la duplica spontanea all'appello 5 febbraio 2021 del convenuto e la duplica spontanea all'appello incidentale 18 febbraio 2021 dell'attrice;

letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti;

ritenuto

in fatto e in diritto:

1. Con contratto 1° giugno 2007 (doc. C, denominato ■Pachtvertrag■) AO 1 ha concesso in affitto a AP 1 l'azienda agricola sita sui fondi n. _____, _____ e _____ RFD di _____, su cui in particolare sorgevano, oltre a vari locali tecnici, delle serre di vetro e dei tunnel in plastica da 3 e da 8 metri, con i relativi macchinari e attrezzature. Il contratto, concluso a far tempo dal 1° settembre 2007 e per una durata iniziale di 10 anni, prevedeva tra le altre cose un affitto annuo di fr. 39'000.- (a fronte di un affitto annuo di fr. 44'900.- calcolato indicativamente dall'Ufficio della consulenza agricola, Sezione dell'agricoltura, cfr. doc. F) pagabile in due rate anticipate semestrali di fr. 19'500.- alle scadenze del 30 giugno e del 31 dicembre, ritenuto che per i primi quattro mesi era tuttavia dovuto solo un affitto di fr. 10'000.-.

Preso atto che i fondi n. _____ e _____ RFD di _____, su cui sorgevano i tunnel in plastica da 3 e da 8 metri, in realtà non appartenevano a AO 1, che ne era solo l'affittuario, dal 1° gennaio 2008 AP 1 se li è fatti affittare direttamente dagli effettivi proprietari, la comunione ereditaria _____ e _____ (cfr. doc. K, L e U) rispettivamente _____ (cfr. doc. U), per un affitto annuo di complessivi fr. 1'050.- (cfr. doc. FF).

2. Rilevando come da quest'ultima data i fondi n. _____ e _____ RFD di _____ non potessero di fatto più essere oggetto del contratto di affitto di cui al doc. C e come tutti i macchinari e le attrezzature pure oggetto di quel contratto fossero stati nel frattempo ritirati, con petizione 14 giugno 2013 AP 1, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire (doc. B), ha convenuto in giudizio AO 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Bellinzona per ottenere la riduzione dell'affitto di fr. 14'635.85 annui dal 1° gennaio 2008, la condanna della controparte al pagamento di fr. 67'189.40 (importo corrispondente alle somme sino ad allora pagate in eccesso [fr. 63'282.25] e alle spese per lavori di sgombero e di sistemazione all'inizio dell'attività [fr. 3'907.15]), l'ordine allo stesso di mettere a norma gli impianti elettrici entro il 30 giugno 2013 come pure l'impianto di riscaldamento entro una data non meglio precisata, nonché, con la replica, la liberazione a suo favore del fitto di fr. 19'500.- dovuto il 30 giugno 2013 e nel frattempo da lei depositato presso la Pretura (doc. II).

Il convenuto si è opposto alla petizione e in via riconvenzionale, rilevando come la controparte fosse in mora con il pagamento della rata dovutagli al 31 dicembre 2012 (per fr. 6'646.40) e della rata dovutagli al 30 giugno 2013 (di fr. 19'500.-), ha a sua volta chiesto la condanna dell'attrice al pagamento di fr. 26'146.40 oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2013 su fr. 6'646.40 e dal 1° luglio 2013 su fr. 19'500.- e di un importo non meglio precisato (■fr.■) a titolo di risarcimento danni (all'impianto di riscaldamento, per i vetri delle serre rotti e mancanti, all'impianto elettrico, alla porta d'entrata del magazzino, alla serra, all'impianto di irrigazione e all'impianto frigorifero) nonché l'ordine all'attrice, con la comminatoria dell'art. 292 CP, di lasciare i tunnel in plastica da lei montati sui fondi n. _____ e _____ RFD di _____.

3. In sede conclusionale, dopo che l'attrice aveva continuato a depositare il fitto presso la Pretura e che l'azienda agricola era stata riconsegnata il 30 agosto 2017, le parti hanno parzialmente modificato e riformulato le loro rispettive domande.

L'attrice, rilevando che i suoi crediti ammontavano a fr. 186'337.05 (somme pagate in eccesso a seguito della riduzione dell'affitto per gli anni dal 2008 al 2012 [fr. 92'679.25], somme pagate in eccesso a seguito della riduzione dell'affitto per gli anni dal 2013

all'agosto 2017 [fr. 86'500.65], spese per lavori di sgombero e di sistemazione all'inizio dell'attività [fr. 3'907.15] e importi depositati in eccesso presso la Pretura nel 2017 [fr. 3'250.-]), ha chiesto la liberazione a suo favore del fitto di fr. 185'250.- sino ad allora depositato presso la Pretura e la condanna del convenuto al pagamento di fr. 1'087.05.

Il convenuto, osservando come la controparte fosse in mora con il pagamento della rata dovutagli al 31 dicembre 2012 (per fr. 6'466.40) e delle rate dovutegli dal 30 giugno 2013 al 30 agosto 2017 (di fr. 19'175.- ciascuna, tranne l'ultima, pro rata, di fr. 6'391.65), ha chiesto la condanna dell'attrice al pagamento di fr. 185'433.05 oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2013 su fr. 6'466.40, dal 1° luglio 2013 su fr. 19'175.-, dal 1° gennaio 2014 su fr. 19'175.-, dal 1° luglio 2014 su fr. 19'175.-, dal 1° gennaio 2015 su fr. 19'175.-, dal 1° luglio 2015 su fr. 19'175.-, dal 1° gennaio 2016 su fr. 19'175.-, dal 1° luglio 2016 su fr. 19'175.-, dal 1° gennaio 2017 su fr. 19'175.-, dal 1° luglio 2017 su fr. 19'175.- e dal 1° settembre 2017 su fr. 6'391.65 con conseguente liberazione a suo favore del fitto depositato presso la Pretura come pure la sua condanna al pagamento di altri fr. 68'635.85 più fr. 1'193.50 per IVA (fr. 15'500.- più IVA per danno all'impianto di riscaldamento, fr. 25'835.85 per danno ai vetri delle serre rotti e mancanti, fr. 10'800.- per danno all'impianto elettrico, fr. 3'000.- per danno alla porta d'entrata del magazzino e fr. 13'500.- per danno all'impianto di irrigazione) oltre interessi al 5% dal 1° settembre 2017.

4. Con decisione 19 ottobre 2020 il Pretore aggiunto ha parzialmente accolto la petizione, riducendo l'affitto agricolo di fr. 1'050.- annui dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 e di fr. 7'639.31 annui dal 1° gennaio 2013 al 31 agosto 2017 e disponendo la liberazione del fitto di fr. 185'250.- depositato presso la Pretura per fr. 38'905.- in favore dell'attrice e per fr. 146'345.- in favore del convenuto, e ha parzialmente accolto la domanda riconvenzionale, condannando l'attrice al pagamento di fr. 146'345.- (somma per la quale - come detto - ha disposto la liberazione del fitto depositato presso la Pretura in favore del convenuto) e di fr. 36'635.83 oltre interessi al 5% dal 4 febbraio 2019, il tutto ponendo la tassa di giustizia di fr. 6'000.- e le spese di fr. 14'000.- a carico delle parti in ragione di metà ciascuna e compensando le ripetibili. Il giudice di prime cure ha in sostanza ritenuto che l'attrice per il periodo dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 avrebbe dovuto pagare solo fr. 37'950.- annui (ossia fr. 189'750.-), per cui, essendo in diritto di dedurre la fattura di fr. 4'646.40 (doc. 18 foglio 3 e 4), non era più debitrice di alcunché, mentre che per il periodo dal 1° gennaio 2013 al 31 agosto 2017, in cui aveva depositato l'affitto di fr. 39'000.- annui presso la Pretura (fr. 185'250.-, di cui fr. 3'250.- già di troppo), avrebbe dovuto pagare unicamente fr. 31'360.69 annui (ossia fr. 146'345.-), sicché fr. 38'905.- dovevano essere liberati a suo favore e i rimanenti fr. 146'345.- dovevano essere liberati a favore del convenuto. A quest'ultimo dovevano inoltre essere risarciti fr. 25'835.85 per il danno ai vetri delle serre rotti e mancanti e fr. 10'800.- per il danno all'impianto elettrico.

5. La decisione pretorile è stata impugnata da entrambe le parti.

Con appello 19 novembre 2020, avverso dal convenuto con risposta 5 gennaio 2021 (a cui hanno fatto seguito la replica spontanea 28 gennaio 2021 e la duplice spontanea 5 febbraio 2021 del convenuto), l'attrice, censurando l'accoglimento, sia pure parziale, delle pretese del convenuto in materia di risarcimento dei danni, ha chiesto in via principale - la questione dovendo essere esaminata prioritariamente (cfr. TF 1C_305/2020 del 24 agosto 2020 consid. 2.2) - di annullare il giudizio pretorile con cui nell'ambito della domanda riconvenzionale essa era stata condannata a pagare fr. 36'635.83 oltre interessi al 5% dal 4 febbraio 2019 e in via subordinata di riformarlo nel senso di non dover pagare quella

somma, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi.

Con appello incidentale 5 gennaio 2021, avverso dall'attrice con risposta 28 gennaio 2021 (a cui hanno fatto seguito la replica spontanea 5 febbraio 2021 e la duplice spontanea 18 febbraio 2021), il convenuto, ritenendo eccessiva la riduzione dell'affitto concessa per il periodo dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 e dal 1° gennaio 2013 al 31 agosto 2017 e contestando la deducibilità della fattura di fr. 4'646.40, ha chiesto in via principale la riforma dell'intera decisione pretorile nel senso di accogliere parzialmente la petizione con conseguente riduzione dell'affitto agricolo di fr. 650.- annui nel primo periodo e di fr. 3'208.- annui nel secondo e la liberazione del fitto depositato presso la Pretura per fr. 173'675.70 in suo favore e per fr. 11'574.30 in favore dell'attrice e nel senso di accogliere parzialmente la domanda riconvenzionale con conseguente condanna dell'attrice al pagamento di fr. 173'675.70 (somma per la quale andava disposta la liberazione del fitto depositato presso la Pretura in suo favore) e di fr. 36'635.83 oltre interessi al 5% dal 4 febbraio 2019. In via subordinata, ritenendo errato il giudizio sulle spese giudiziarie, ha chiesto la riforma della sola decisione pretorile su quel tema nel senso di porre la tassa di giustizia di fr. 6'000.- e le spese di fr. 14'000.- a suo carico per 3/10 e per 7/10 a carico dell'attrice, da condannare altresì a rifondergli fr. 6'600.- per ripetibili, il tutto protestando spese e ripetibili di primo e secondo grado.

6. Il Pretore aggiunto ha innanzitutto posto a carico dell'attrice, in applicazione dell'art. 23 cpv. 1 e 4 LA Agr (disposizione secondo cui alla fine dell'affitto, la cosa affittata deve essere restituita nello stato in cui si trova e l'affittuario deve risarcire quei deterioramenti che con un regolare governo della cosa avrebbe evitati), fr. 25'835.85 per il danno ai vetri delle serre rotti e mancanti nonché fr. 10'800.- per il danno all'impianto elettrico.

Sul primo aspetto ha evidenziato che il perito giudiziario aveva accertato la rottura di molti vetri nelle serre e aveva quantificato in fr. 73'816.66 la spesa per la loro riparazione (complemento peritale ad B9 e B10), aggiungendo che, tenuto conto che la riparazione avrebbe comportato una miglioria dell'installazione, andava condivisa la proposta del convenuto di limitare in equità il risarcimento a suo favore al 35% di quella somma.

Sul secondo tema, dopo aver rilevato che sullo stato dell'impianto ad inizio del contratto non vi era stata alcuna contestazione, ha evidenziato che il perito giudiziario aveva accertato carenze di ordine strutturale di straordinaria manutenzione, non derivanti da rottura o usura, quantificando in fr. 367'200.- il costo per gli importanti lavori di rifacimento necessari, a carico del convenuto, e in fr. 10'800.- il costo per i piccoli interventi di manutenzione ordinaria, a carico dell'attrice (complemento peritale ad B10).

6.1. Il rimprovero di carente motivazione della pronuncia pretorile (con la conseguente richiesta in via principale di annullamento della stessa) mosso dall'attrice per il fatto che il giudice di prime cure si sarebbe limitato ad indicare qual era il prezzo per la riparazione dei vetri e che la riduzione di un terzo dell'importo indicato dal perito era consona ma non avrebbe speso una parola invece per dire per quale motivo sarebbe giustificato mettere in conto all'attrice (e convenuta riconvenzionale) questa posizione (appello p. 12), rispettivamente non avrebbe speso una parola per giustificare l'affermazione secondo cui le spese di ordinaria manutenzione riguardanti l'impianto elettrico erano a carico dell'attrice, per tacere poi del fatto che non è affatto precisato quali sarebbero queste spese e che è stato completamente taciuto il fatto che agli atti non vi era alcun riscontro

quanto allo stato dell'impianto elettrico all'inizio dell'affitto (appello p. 13), è infondato.

Il diritto di ottenere una decisione motivata, che deriva dal diritto di essere sentito sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., offre una garanzia minima e sussidiaria rispetto al diritto processuale di cui all'art. 238 lett. g CPC. Esso impone in particolare all'autorità giudicante di indicare in maniera chiara le ragioni che l'hanno portata a decidere in un senso piuttosto che in un altro, in modo tale da permettere al destinatario di capire la portata della decisione e di proporre i rimedi giuridici adeguati con cognizione di causa (cfr. DTF 139 IV 179 consid. 2.2, 143 IV 40 consid. 3.4.3). Esso non obbliga però l'autorità giudicante a pronunciarsi necessariamente su tutte le questioni e le prove proposte dalle parti, bastando che esamini i temi rilevanti per il giudizio (cfr. DTF 142 II 49 consid. 9.2, 143 III 65 consid. 5.2).

Nel caso concreto, il Pretore aggiunto ha in realtà spiegato chiaramente (poco importa se a ragione o a torto) le ragioni per cui le posizioni di danno relative ai vetri delle serre rotti e mancanti rispettivamente all'impianto elettrico erano state da lui ammesse. La motivazione pretorile permetteva dunque alle parti di comprendere la portata della sua decisione e di proporre i rimedi giuridici adeguati con la necessaria cognizione di causa.

6.2. In via subordinata l'attrice ha ribadito di non essere tenuta a risarcire al convenuto quelle due pretese, rilevando che non era stato possibile accertare quale fosse lo stato iniziale della cosa affittata, che in ogni caso era risultato essere assai precario.

6.2.1. Con riferimento ai vetri delle serre, vetuste e ammortizzate (doc. F, teste _____ p. 31), l'istruttoria ha effettivamente permesso di accertare che all'inizio del contratto ve ne erano di mancanti e di rotti (testi _____ p. 15, _____ p. 16 e _____ p. 24). Nonostante sia vero che dopo poco tempo, ad inizio ottobre 2007, il convenuto aveva provveduto ad effettuare alcune riparazioni alle serre con una spesa di ■ 11'036.96 (cfr. doc. 11), è però altrettanto vero che quell'intervento, limitato alla sigillatura dei vetri di due serre, alla sistemazione dei fincorsa, alla sostituzione dei motoriduttori, all'ingrassaggio dei tetti delle serre e alla sistemazione dell'oscuramento (doc. 11), non era assolutamente idoneo a risolvere la problematica dei vetri mancanti e rotti nelle serre evidenziata dai testimoni.

In tali circostanze, non essendo stato provato se e in quale misura i problemi riscontrati ai vetri delle vetuste e ammortizzate serre alla fine del contratto non fossero già presenti all'inizio dello stesso o fossero stati risolti già allora (tant'è che anche il perito giudiziario ha dovuto concludere che ■ non è dato sapere se i difetti / danni siano stati cagionati antecedentemente il 2007 e/o a posteriori, cfr. perizia ad B12), il convenuto non può pretendere, nemmeno in misura parziale ed equitativa, il risarcimento della spesa per la loro eventuale riparazione. Non è oltretutto stato provato che la mancanza e la rottura dei vetri delle serre fosse riconducibile a una carente manutenzione da parte dell'attrice o ad eventuali altre circostanze a lei imputabili (danneggiamenti, ecc.), tant'è che il perito giudiziario aveva proposto di porre quella spesa a carico della locatrice (complemento peritale ad B10), ossia del convenuto.

6.2.2. La situazione è analoga per quanto riguarda l'impianto elettrico. L'istruttoria ha in effetti permesso di accertare che all'inizio del contratto quell'impianto era sì funzionante, ma il suo stato era assai precario (il teste _____, a p. 12, lo ha definito ■ molto brutto), necessitando di essere rimesso a norma e in sicurezza (testi _____ p. 11 seg.

e _____ p. 38 seg.), presentando fili pendenti e tagliati dappertutto (testi _____ p. 12 e _____ p. 38) e manifestando diversi altri problemi (teste _____ p. 16); lo stesso convenuto ha del resto ammesso che ■l■impianto elettrico presentava alcune criticità al momento dell■inizio dell■affitto■ (risposta all■appello p. 14). Ciò aveva indotto il perito giudiziario ad affermare che ■confrontando il protocollo _____ del 28.02.2013 e 01.03.2013 (doc. 10) ed il protocollo RASI _____ del 19.01.2017 non si può evincere quali potessero essere le poste da sistemarsi precedentemente il 2007 in quanto non dimostrate■ rispettivamente che ■quanto rilevato nei rapporti RASI 2013 e 2017 trattasi essere di carenze di ordine ■strutturale■ di straordinaria manutenzione, in quanto trattasi di manomissioni e/o modifiche agli impianti non derivanti da rottura o usura. Non è dato sapere al perito se tali disfunzioni furono già presenti nel 2007 in quanto non risulta da nessun rapporto agli atti■ (perizia ad B10).

In tali circostanze, il convenuto non può pretendere il risarcimento della spesa quantificata peritalmente per la loro riparazione alla fine del contratto. In ogni caso nemmeno è stato specificato e provato quali sarebbero state le carenze di manutenzione concretamente addebitabili all■attrice, che avevano indotto il perito giudiziario, nell■ambito del complemento peritale (ad B10), a porre a suo carico una mera ■quota teorica■ di fr. 10'800.-.

6.2.3.A prescindere da quanto precede, le due pretese avrebbero dovuto in ogni caso essere dichiarate irricevibili, visto che nell■ambito della domanda riconvenzionale (e della successiva replica riconvenzionale) il convenuto, ritenendo a torto di potersi prevalere della disposizione di cui all■art. 85 cpv. 1 CPC, non aveva provveduto a quantificarle, chiedendo invece - come detto - la condanna della controparte al pagamento a questo titolo di un importo non meglio precisato (■fr.■). In realtà è indiscutibile che il risarcimento del danno per i vetri delle serre rotti e mancanti rispettivamente per la riparazione dell■impianto elettrico costituisca una pretesa la cui entità avrebbe ragionevolmente già dovuto e potuto essere precisata sin dall■inizio, senza dover attendere l■assunzione di una prova peritale (DTF 140 III 409 consid. 4.3.1 e 4.3.2). E nemmeno risulta che il convenuto abbia allora esposto un valore minimo quale valore litigioso provvisorio (TF 4A_502/2019 del 15 giugno 2020 consid. 5 e 5.1).

7. Il Pretore aggiunto ha in seguito ritenuto, in base all■art. 11 LAAgr (disposizione secondo cui ■ognuna delle parti può chiedere la revisione del valore di reddito e l■adeguamento del fitto per l■inizio dell■anno di affitto successivo, ove il valore dell■azienda o del fondo venga ad essere modificato durevolmente in seguito ad evento naturale, miglieorie fondiarie, aumento o diminuzione della superficie, costruzioni nuove o trasformazioni di costruzioni esistenti, demolizione di un edificio o cessazione del suo uso, oppure ad altre circostanze■, ritenuto che ■la revisione del valore di reddito e l■adeguamento del fitto possono essere parimenti richiesti quando siano modificati gli elementi di base considerati per la stima del valore di reddito■), che a seguito della mancata messa a disposizione da parte del convenuto dei fondi n. _____ e _____ RFD di _____, presi in affitto dal 1° gennaio 2008 direttamente dai legittimi proprietari, per il periodo dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 potesse essere ammessa solo una riduzione dell■affitto di fr. 1'050.- annui, le parti avendo concordato, una riduzione per atti concludenti del fitto da fr. 39'000.- a fr. 37'950.-. Con scritto 10 luglio 2012 (doc. T) il convenuto, tramite il suo patrocinatore, aveva in effetti confermato che il fitto in scadenza il ■30 giugno■, pari a metà di quest■ultima somma, era stato regolarmente pagato. La

correttezza del canone annuo di fr. 37'950.- era poi stata confermata dall'attrice con scritto 21 dicembre 2012 (doc. J). Ed era invece solo dopo 5 anni, ovvero con scritto 7 gennaio 2013 (doc. 19), che il convenuto aveva preteso che l'attrice poteva dedurre dal fitto complessivo solo fr. 650.- annui e non già i fr. 1'050.- pagati ai legittimi proprietari.

7.1. In questa sede il convenuto ha ribadito che l'importo da dedurre dal fitto era in realtà quello di fr. 650.- annui da lui in precedenza concordato con i legittimi proprietari, contestando che i documenti menzionati dal giudice di prime cure fossero atti a comprovare l'esistenza di un accordo, per atti concludenti, avente per oggetto una deduzione di fr. 1'050.- annui.

7.2. La censura non può trovare accoglimento, e ciò anche se il convenuto ha ragione a evidenziare che lo scritto 10 luglio 2012 con cui aveva confermato il regolare pagamento del fitto in scadenza il 30 giugno (doc. T), riferito in realtà alla rata di fr. 19'500.- corrispostagli il precedente 28 giugno (cfr. doc. J), e lo scritto 21 dicembre 2012 con cui la controparte aveva per l'appunto auspicato una deduzione di fr. 1'050.- annui (doc. J), da lui contestato il 7 gennaio 2013 (doc. 19), non erano idonei a dimostrare la venuta in essere di un accordo in tal senso.

È in effetti incontestabile che il fitto concordato nel contratto di cui al doc. C doveva costituire in buona fede il corrispettivo per la messa a disposizione dell'azienda agricola sita sui fondi n. _____, _____ e _____ RFD di _____, il che presupponeva che il convenuto potesse disporre legalmente, nella sua qualità di proprietario o almeno di sublocatore. Ora, essendo invece risultato che i fondi n. _____ e _____ RFD di _____ non erano di sua proprietà e che egli nemmeno aveva preteso e provato di aver a suo tempo segnalato all'attrice di averli affittati per fr. 650.- annui e di poterglieli subaffittare, è a ragione che l'attrice, per non veder pregiudicato il suo progetto imprenditoriale, ha ritenuto di concludere direttamente con i legittimi proprietari di quei fondi un contratto di affitto, pagando loro il fitto di fr. 1'050.- annui da loro richiesto (cfr. doc. FF). Il convenuto non ha oltretutto provato di aver in precedenza concordato con i legittimi proprietari un fitto di soli fr. 650.- annui. La somma di fr. 1'050.- annui deve così essere dedotta integralmente dalle spettanze del convenuto.

8. Il Pretore aggiunto ha quindi ritenuto, sempre in virtù dell'art. 11 LA Agr, che per il periodo dal 1° gennaio 2013 al 31 agosto 2017 potesse essere ammessa una riduzione dell'affitto di fr. 7'639.31 annui (e meglio fr. 6'818.49 [fr. 7'850.- : fr. 44'900.- x fr. 39'000.-] per tunnel di plastica da 3 e da 8 metri fr. 820.82 [fr. 945.- : fr. 44'900.- x fr. 39'000.-] per macchinari). Atteso che dal 1° gennaio 2013 i fondi n. _____ e _____ RFD di _____, con gli annessi tunnel di plastica, non erano più oggetto del contratto di affitto e che i macchinari originariamente esistenti erano stati nel frattempo ritirati dal convenuto (risposta e domanda riconvenzionale p. 9), acquistati dall'attrice (teste _____ p. 38) o comunque non erano più presenti nell'azienda, risultava giustificato, in base agli accertamenti peritali, un affitto di fr. 31'360.69 (perizia ad 2).

8.1. Per il convenuto, la riduzione del fitto annuo ammissibile per questo secondo periodo dovrebbe invece essere solo di fr. 3'208.- arrotondati (e meglio fr. 650.- per mancata messa a disposizione dei fondi n. _____ e _____ RFD di _____, fr. 1'737.19 [fr. 2'000.- : fr. 44'900.- x fr. 39'000.-] per tunnel di plastica da 3 metri fr. 820.82 [fr. 945.- : fr. 44'900.- x fr. 39'000.-] per macchinari).

8.1.1. In questa sede il convenuto ha esplicitamente dato atto, correggendo a suo sfavore quanto deciso dal giudice di prime cure, che l'affitto che l'attrice aveva pagato direttamente ai legittimi proprietari a seguito della mancata messa a disposizione da parte sua dei fondi n. _____ e _____ RFD di _____ doveva essere dedotto anche dopo il 1° gennaio 2013 (appello incidentale p. 27 seg.).

Alla luce di quanto si è detto in precedenza (consid. 7.2), la riduzione deve tuttavia essere aumentata a fr. 1'050.- annui.

8.1.2. Con riferimento ai tunnel di plastica da 3 e da 8 metri, il giudice di prime cure ha ritenuto di far propri gli accertamenti del perito giudiziario (perizia ad 2), senza invero essersi espresso sull'obiezione del convenuto secondo cui tutti i tunnel di plastica, tranne i due tuttora presenti, sarebbero stati sostituiti dall'attrice nonostante ciò non sarebbe stato necessario (risposta p. 6, duplica p. 6 seg. e 11 e replica riconvenzionale p. 19).

In questa sede il convenuto ha riproposto quell'argomentazione, deducendone che i due tunnel da 8 metri non devono ritenersi rimpiazzati per cui non si giustificava alcuna riduzione del relativo fitto (appello incidentale p. 25 seg.), mentre che e i ventun tunnel da 3 metri sono invece stati rimpiazzati ma solo per una pura questione di opportunità ciò che a suo dire giustificava una riduzione del relativo fitto pari al 50% (appello incidentale p. 27).

Il rilievo è parzialmente fondato. Con riferimento ai due tunnel da 8 metri, che l'attrice aveva già riconosciuto non essere mai stati eliminati (replica p. 9), l'istruttoria ha in effetti permesso di accertare che gli stessi erano ancora in buono stato (teste _____ p. 23) e di conseguenza erano stati mantenuti (teste _____ p. 16, il quale ha evidenziato come degli stessi fosse però stata sostituita la plastica); la stessa attrice ha del resto ammesso in questa sede che sono rimasti solo due tunnel (risposta all'appello incidentale p. 13). Per quanto riguarda i ventun tunnel da 3 metri, le testimonianze agli atti hanno invece permesso di stabilire che quelle installazioni hanno dovuto essere sostituite a spese dell'attrice a causa del loro cattivo stato (testi _____ p. 15, _____ p. 16 e _____ p. 23 seg.), mentre che il convenuto non ha sufficientemente provato che la loro sostituzione non fosse necessaria, non bastando il fatto che egli al momento dell'effettuazione dei relativi lavori possa aver esposto alla controparte quella sua opinione (teste _____ p. 44).

In tali circostanze, ben si giustifica dedurre dal fitto fr. 3'474.38 (fr. 4'000.- : fr. 44'900.- x fr. 39'000.-).

8.1.3. La riduzione del fitto per i macchinari, difr. 820.82 (fr. 945.- : fr. 44'900.- x fr. 39'000.-), non è stata di per sé censurata.

Nonostante il giudice di prime cure avesse rilevato che tutti i macchinari originariamente esistenti erano stati nel frattempo ritirati dal convenuto, acquistati dall'attrice o comunque non erano più presenti nell'azienda, egli, aderendo al calcolo del perito giudiziario, aveva in effetti fatto proprio l'assunto di costui, secondo cui i macchinari non più esistenti, in realtà solo pochi, avevano un valore di soli fr. 945.-.

8.2. La riduzione del fitto annuo da riconoscere nel secondo periodo ammonta dunque a fr. 5'345.20 annui (e meglio fr. 1'050.- per mancata messa a disposizione dei fondi n. _____ e _____ RFD di _____, fr. 3'474.38 [fr. 4'000.- : fr. 44'900.- x fr. 39'000.-] per tunnel di plastica da 3 metri e fr. 820.82 [fr. 945.- : fr. 44'900.- x fr. 39'000.-] per macchinari).

9. Il Pretore aggiunto ha ritenuto che l'attrice, in forza dell'art. 22 cpv. 2 LAAgr (disposizione secondo cui l'affittuario ha il diritto di eseguire lui stesso le grandi riparazioni necessarie se il locatore, debitamente avvisato, non vi abbia provveduto entro congruo termine e non abbia contestato l'esservi tenuto), ritenuto che può pretendere d'essere indennizzato il più tardi alla fine dell'affitto), avesse poi legittimamente posto in compensazione delle spettanze del convenuto la fattura di fr. 4'646.40 per riparazione serre (doc. 18 foglio 3 e 4), rilevando come costui non avesse comprovato che all'inizio del contratto di affitto tale danno non sussisteva.

9.1. In questa sede il convenuto ha ribadito che la fattura di fr. 4'646.40 doveva rimanere a carico dell'attrice, trattandosi invece di una manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 22 cpv. 3 LAAgr.

9.2. La censura è innanzitutto irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), visto che il convenuto non si è confrontato criticamente con l'argomentazione resa dal giudice di prime cure. Essa sarebbe stata in ogni caso destinata all'insuccesso anche nel merito. L'intervento in questione, avente per oggetto la sistemazione di un'apertura al colmo di una serra da m. 7.00 x m. 33.57 per totali mq 235.00, la sostituzione delle cremagliere riutilizzando il tubo di trasmissione attuale con ingrassaggio e controllo generale delle aperture, la sostituzione dei fincorsa, il controllo e la sistemazione dei fincorsa delle aperture della serra adiacente e 9 campate da m. 3.73 (doc. 18 foglio 3 e 4), risulta in effetti essere un intervento di manutenzione straordinaria, che come tale deve rimanere a carico del convenuto.

10. In definitiva, per il periodo dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012, l'attrice avrebbe dovuto pagare solo fr. 37'950.- annui (ossia fr. 189'750.-), per cui, avendo già pagato complessivi fr. 185'103.60 (cfr. appello incidentale p. 28) e potendo porre in compensazione la fattura di fr. 4'646.40 (doc. 18 foglio 3 e 4), non era più debitrice di alcunché. Per il periodo dal 1° gennaio 2013 al 31 agosto 2017, in cui aveva provveduto a depositare l'affitto di fr. 39'000.- annui presso la Pretura (fr. 185'250.-, di cui fr. 3'250.- già di troppo), essa avrebbe invece dovuto pagare unicamente fr. 33'654.80 annui (ossia fr. 157'055.75), sicché fr. 28'194.25 dovevano essere liberati a suo favore e i rimanenti fr. 157'055.75 dovevano essere liberati a favore del convenuto.

Il giudizio pretorile deve pertanto essere modificato nel senso che, in parziale accoglimento della petizione, l'affitto agricolo dev'essere ridotto di fr. 1'050.- annui dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 e di fr. 5'345.20 annui dal 1° gennaio 2013 al 31 agosto 2017 con conseguente liberazione del fitto di fr. 185'250.- depositato presso la Pretura per fr. 28'194.25 in favore dell'attrice e per fr. 157'055.75 in favore del convenuto, e, in parziale accoglimento della domanda riconvenzionale, l'attrice dev'essere condannata al pagamento di fr. 157'055.75 (somma per la quale va disposta la liberazione del fitto depositato presso la Pretura in favore del convenuto).

11. Il Pretore aggiunto ha infine ripartito tra le parti in ragione di metà ciascuna le spese processuali e compensato le ripetibili, rilevando come la loro rispettiva soccombenza fosse sostanzialmente paritaria e come il valore di causa, a suo giudizio pari alla riduzione del fitto di fr. 14'635.85 annui dal 1° gennaio 2008 al 31 marzo 2017, ammontasse a fr. 141'479.88.

11.1. In questa sede il convenuto ha postulato una diversa ripartizione delle spese giudiziarie, rilevando come la soccombenza della controparte, da determinarsi sulla base di

un valore litigioso di fr. 254'972.90, fosse di gran lunga maggiore alla sua.

11.2. Alla luce delle domande modificate e riformulate dalle parti in sede conclusionale, dove in sostanza l'attrice con la sua petizione aveva fatto valere fr. 186'337.05 (fr. 185'250.- + fr. 1'087.05) e il convenuto con la sua domanda riconvenzionale aveva rivendicato fr. 255'262.40 (fr. 185'433.05 + fr. 68'635.85 + fr. 1'193.50), ben si può ritenere che il valore litigioso per il giudizio sulle spese giudiziarie possa tutto sommato essere quantificato, dovendosi dedurre l'importo di fr. 185'250.- depositato presso la Pretura, conteggiato due volte, in fr. 256'349.45 (art. 94 cpv. 2 CPC).

Tenuto conto dell'esito delle due cause (che ha ora visto l'attrice vincente nella petizione per fr. 30'194.25 su fr. 186'337.05 e nella domanda riconvenzionale per fr. 98'206.65 su fr. 255'262.40), appare pertanto equo porre le spese processuali per 3/10 a carico del convenuto e per 7/10 a carico dell'attrice, obbligata altresì a rifondergli fr. 6'600.- per ripetibili parziali.

12. Ne discende che l'appello dell'attrice e l'appello incidentale del convenuto devono essere parzialmente accolti, e meglio nel senso dei considerandi che precedono.

Le spese giudiziarie delle procedure di primo e di secondo grado seguono la soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 1 e 2 CPC).

Per questi motivi,

richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il RTar

decide:

I. In parziale accoglimento dell'appello 19 novembre 2020 di AP 1 e dell'appello incidentale 5 gennaio 2021 di AO 1, la decisione 19 ottobre 2020 del Pretore aggiunto del Distretto di Bellinzona è così riformata:

1. La petizione è parzialmente accolta.

1.1 Il fitto agricolo è fissato come segue:

-dal 01.01.2008 al 31.12.2012 in fr. 37'950.- annui.

-dal 01.01.2013 al 31.08.2017 in fr. 33'654.80 annui.

1.2 Ad avvenuta crescita in giudicato del dispositivo n. 1.1 e 2.1 è disposta la liberazione del deposito effettuato da AP 1 presso questa Pretura in ragione di fr. 157'055.75 a favore di AO 1 ed in ragione di fr. 28'194.25 a favore di AP 1.

2. La domanda riconvenzionale è parzialmente accolta.

2.1 AP 1 è condannata a versare a AO 1 la somma di fr. 157'055.75 con pagamento come stabilito al dispositivo 1.2.

3. La tassa di giustizia di fr. 6'000.- e le spese di fr. 14'000.- (comprese quelle peritali) sono poste per 3/10 a carico del convenuto e per 7/10 a carico dell'attrice, che rifonderà al convenuto fr. 6'600.- per ripetibili parziali.

II. Le spese processuali della procedura d'appello, di fr. 2'500.-, sono poste a carico dell'appellato, che rifonderà all'appellante fr. 2'000.- per ripetibili.

III. Le spese processuali della procedura d'appello incidentale, di fr. 2'000.-, sono poste per 3/5 a carico dell'appellante in via incidentale e per 2/5 a carico dell'appellata in via

incidentale, a cui l'appellante in via incidentale rifonderà fr. 400.- per ripetibili parziali.

IV. Notificazione:

- ;
- .

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona.

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

Il vicecancelliere

Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore 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).

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