

TI_GERICHTE 12.2021.156 vom 27. Mai 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-05-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.156

FR: TI_GERICHTE 12.2021.156 du 27 mai 2022

IT: TI_GERICHTE 12.2021.156 del 27 maggio 2022

Regeste

Affitto agricolo- protrazione

Erwägungen

E. 1

Il 26 aprile 2003 AP 1, in qualità di affittuaria, e AO 1, in qualità di proprietaria e locatrice, hanno stipulato un contratto di affitto agricolo di durata indeterminata avente per oggetto il fondo n. _____ RFD di _____, sito ai monti in località “P_____”. Il contratto rinviava esplicitamente alle “disposizioni legislative in materia di affitto agricolo” (doc. A incarto CM.2020.11). Le parti hanno concordato verbalmente un canone in natura, consistente nella consegna annuale alla locatrice di una forma di formaggio e l'affittuaria si è altresì impegnata a provvedere alla manutenzione del terreno (petizione ad. 1, pag. 2, risposta ad 1 pag. 1 seg.).

E. 2

Il 26 novembre 2015 AO 1 ha notificato a AP 1 la disdetta del menzionato contratto con effetto al 1° gennaio 2016, rimproverandole la violazione dell'obbligo di gestione del fondo per non avere tagliato l'erba regolarmente nel corso degli ultimi anni. L'affittuaria ha contestato la disdetta e chiesto il suo annullamento in via giudiziale. Con decisione 8 giugno 2020 il Pretore ha stralciato dai ruoli la causa per acquiescenza della locatrice, la quale con scritto 10 marzo 2020 aveva dichiarato di aderire alle richieste della controparte, specificando che “il contratto di affitto agricolo giungerà a scadenza il 26 aprile 2021 e con effetto a partire da questa data notificherò regolare disdetta” (incarti CM.2016.1 e SE.2017.42). Nel frattempo il 2 novembre 2019, pendente causa, la locatrice ha notificato una seconda disdetta con effetto all'11 novembre 2019, impugnata giudizialmente dall'affittuaria e poi ritirata da AO 1 con lettera 3 dicembre 2019 (incarto CM.2019.21).

E. 3

In data 8 aprile 2020 AO 1 ha quindi notificato a AP 1 la disdetta del contratto di affitto agricolo, oggetto della presente causa, con effetto al 26 aprile 2021. L'affittuaria l'ha contestata con scritto 20 aprile 2020 (doc. D e E inc. CM.2020.11).

E. 4

Con petizione 18 giugno 2020 AP 1, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire (incarto CM.2020.11), ha convenuto AO 1 dinnanzi alla Pretura del Distretto di Riviera chiedendo di accertare la nullità della disdetta e, in via subordinata, una protrazione del contratto d'affitto agricolo per la durata massima di 6 anni conformemente a quanto previsto dalla LAAgr. La convenuta, con risposta 13 agosto 2020, si è opposta alle pretese dell'attrice, riconoscendo tuttavia che la disdetta debba avere effetto all'11 novembre 2021

per rispettare l'uso locale.

E. 5

Esperita l'istruttoria e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore con sentenza 3 settembre 2021 ha integralmente respinto la petizione, ponendo gli oneri processuali a carico dell'attrice e obbligandola altresì a rifondere alla controparte un'indennità a titolo di ripetibili, calcolata sul valore di causa di fr. 20'000.- da lei indicato con scritto 9 luglio 2020. In sintesi, il primo giudice ha ritenuto la disdetta 8 aprile 2020 valida e tempestiva, confermando il termine di scadenza per l'11 novembre 2021, come previsto dall'uso locale. Egli ha altresì respinto la richiesta di protrazione in considerazione delle manchevolezze dell'affittuaria nella gestione del fondo, delle irregolarità nel pagamento del fitto e del comportamento da lei assunto nelle diverse procedure amministrative e giudiziarie sorte tra le parti almeno dal 2015, atteggiamento che andava ben oltre la difesa dei propri diritti.

E. 6

Con appello 9 ottobre 2021 AP 1 postula, previa concessione dell'effetto sospensivo e assunzione in questa sede della perizia calligrafica rifiutata dal Pretore, la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione. Con risposta 6 dicembre 2021 AO 1 si oppone integralmente al gravame e chiede che esso venga dichiarato irricevibile, il valore di causa non raggiungendo la soglia di fr. 10'000.- ai sensi dell'art. 308 cpv. 2 CPC, e, in via subordinata, la sua reiezione.

E. 7

Le decisioni emanate nella procedura semplificata sono impugnabili, trattandosi di controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10'000.-, con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). L'appello è ammissibile solo se il valore litigioso raggiunge almeno fr. 10'000.- secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC), in difetto di che è dato unicamente reclamo (art. 319 lett. a CPC). In concreto, premesso che la causa è di natura patrimoniale, l'attrice con la petizione non ha indicato il valore litigioso. Il Pretore, con decisione 26 giugno 2020, le ha pertanto fissato un termine di 5 giorni per provvedervi. Con scritto 9 luglio 2020 essa ha quantificato in fr. 20'000.- il valore di causa. La convenuta, invitata a inoltrare le proprie osservazioni in merito alla petizione e al valore indicato dalla controparte, si è limitata a prenderne atto senza contestare l'importo, chiedendo inoltre con le conclusioni di quantificare le spese giudiziarie sulla base dell'importo di fr. 20'000.-. Analogamente ha fatto il Pretore che ha così determinato l'indennità ripetibile sulla base dell'importo menzionato e indicato l'appello quale rimedio giuridico. Qualche perplessità può sorgere in merito, in particolare alla luce del fitto agricolo concordato, consistente nella consegna annuale di una forma di formaggio, rispettivamente nel versamento di fr. 100.- annui a partire dal 2016 (doc. B inc. CM.2020.11). Dopo avere indicato essa medesima il valore litigioso in prima sede, l'appellante non può rimetterlo in discussione in appello senza violare il precetto della buona fede processuale (art. 52 CPC).

E. 8

Preliminarmente occorre rilevare che la richiesta di concessione dell'effetto sospensivo formulata dall'appellante in questa sede è priva di oggetto, ritenuto che l'inoltro del rimedio giuridico preclude per legge l'efficacia e l'esecutività della decisione impugnata (art. 315 cpv. 1 CPC).

E. 9

L'appellante ripropone in questa sede la richiesta di esperire una perizia calligrafica allo scopo di accertare la falsità della firma apposta sulla disdetta 8 aprile 2020, la cui assunzione era stata rifiutata dal Pretore con decisione 5 febbraio 2021. Al riguardo rimprovera il primo giudice di avere considerato quale unica condizione formale di validità della disdetta ai sensi dell'art. 16 LAAgr la forma scritta e non anche la firma autografa nonché di avere ritenuto irrilevante la questione a sapere se la firma sulla disdetta 8 aprile 2020 sia stata apposta dalla convenuta o da un terzo. 9.1 Per l'art. 178 CPC la parte che si prevale in causa di un documento deve provarne l'autenticità, quando la stessa è contestata dalla controparte. In linea di principio, pertanto, in presenza di documenti formalmente e apparentemente corretti vige una presunzione di fatto circa la loro autenticità. La contestazione deve essere sufficientemente motivata nel senso che la controparte non può limitarsi ad asserire in maniera generica la falsità del documento ma deve addurre tutti gli elementi concreti e/o le prove atti a insinuare considerevoli dubbi sull'autenticità del documento. Non occorre che tali elementi comprovino la falsità del documento. È sufficiente che inducano a dubitare seriamente della sua autenticità. Ciò fa decadere la presunzione di fatto e ripristina l'onere della prova a carico di chi si avvale del documento (DTF 143 III 456 consid. 3.3). 9.2 In concreto la locatrice, a comprova della fine del rapporto di affitto agricolo, ha prodotto la disdetta 8 aprile 2020 (doc. 4 = doc. G). Incombeva dunque all'attrice allegare delle contestazioni motivate tali da indurre nel giudice seri e considerevoli dubbi sull'autenticità della firma. Senonché AP 1 ha chiesto l'assunzione della perizia calligrafica in sede di prime arringhe, senza che ella nei suoi allegati preliminari abbia in alcun modo eccepito la falsità della firma apposta in calce alla disdetta 8 aprile 2020 né indicato i motivi per cui sarebbe dovuta venir meno la presunzione di autenticità di cui godeva tale documento, di modo che nulla può essere rimproverato al Pretore. Anche con il gravame l'appellante non spende una parola per indicare quali elementi appaiano insoliti o sospetti né spiega per quali ragioni la firma apposta in calce alla disdetta non dovrebbe essere quella autentica di AO 1. In tali circostanze, indipendentemente dalla questione a sapere se la forma scritta di cui all'art. 16 LAAgr presuppone la firma autografa, l'assunzione di una perizia calligrafica non si impone nemmeno in questa sede.

E. 10

In merito alla tempestività della disdetta l'appellante si limita a ribadire la tesi secondo cui essa avrebbe dovuto essere notificata entro l'11 novembre 2019, riproponendo un personale calcolo della durata contrattuale, senza spiegare i motivi di fatto e di diritto per cui la conclusione del Pretore, secondo cui la disdetta 8 aprile 2020 è tempestiva e, malgrado l'errata indicazione del termine di disdetta, essa è comunque valida per il prossimo termine consentito, in concreto l'11 novembre 2021, sarebbe errata e con ciò da riformare. Le argomentazioni dell'appellante al riguardo sono pertanto inammissibili per carente motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). Ad ogni modo per completezza vale la pena aggiungere che la conclusione del Pretore merita conferma, la stessa essendo del tutto corretta.

E. 11

Con una serie di censure l'appellante rimprovera infine il Pretore per non avere concesso una prorogazione del contratto di affitto per la durata massima di 6 anni. Le relative argomentazioni sono irricevibili per carente motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), l'attrice limitandosi in sostanza a ribadire la propria tesi sulla base di soggettive considerazioni,

procedendo a un personale apprezzamento delle risultanze istruttorie. Le censure sarebbero in ogni caso infondate.

11.1 Il Pretore ha già esposto correttamente i principi giurisprudenziali e dottrinali relativi alla protrazione del contratto d'affitto agricolo ai sensi dell'art. 27 LAAgr, cui si rinvia. In questa sede è sufficiente ricordare che in tale ambito 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 dimostrare che un prolungamento del contratto non gli può essere ragionevolmente imposto o che è ingiustificato per l'esistenza di uno dei motivi di cui all'art. 27 cpv. 2 LAAgr, ritenuto che l'elenco ivi contenuto non è esaustivo e che altri fattori possono rendere ingiustificata la concessione di una protrazione. Il giudice deve valutare gli interessi in gioco secondo il suo libero apprezzamento. Giurisprudenza e dottrina hanno in particolare già avuto modo di ritenere che costituiscono motivi che rendono irragionevole la continuazione del contratto d'affitto ad esempio un'elevata e reciproca incompatibilità personale delle parti, che supera la soglia del tollerabile (DTF 4A_431/2007 del 29 gennaio 2008, consid. 4.1, 4.2 e decisione citata; Studer/Hofer, *Das landwirtschaftliche Pachtrecht*, 2007, n. 570 ad art. 17 LAAgr, p. 160 seg.), ripetute violazioni contrattuali in mala fede, o la violazione di obblighi ritenuti fondamentali dal locatore e posti alla base del contratto, oppure ancora danneggiamenti rispettivamente incuria nella gestione che mettono in pericolo l'oggetto dell'affitto. Al contrario il pagamento saltuariamente poco puntuale del fitto, o una gestione dell'azienda agricola inadeguata ma comunque conforme al suo scopo non sono di regola considerati sufficienti per escludere un prolungamento del contratto (Studer/Hofer, op. cit., n. 575 ad art. 27 LAAgr, p. 162 seg.). Ai sensi dell'art. 21a cpv. 1 LAAgr l'affittuario deve gestire accuratamente la cosa affittata e in particolare provvedere a una redditività durevole. Oltre all'obbligo di pagare un fitto, all'affittuario incombe pertanto anche un obbligo di gestione. Egli deve amministrare l'oggetto in conformità con il suo scopo, come risulta dal contratto o come esisteva al momento della cessione in uso, utilizzando metodi e procedure riconosciuti. A tal fine egli deve in particolare provvedere al mantenimento a lungo termine della produttività del terreno. Rientrano fra i suoi compiti, tra l'altro, la lotta alle erbe infestanti con mezzi adeguati, la salvaguardia della superficie dall'avanzamento del bosco o la scelta di tecniche di pascolo rispettose (FF 2002 4437; Studer/Hofer, op. cit., n. 448 seg. ad art. 21 e 21a LAAgr, pag. 129 seg.).

11.2 In merito al rimprovero di avere violato l'obbligo di gestione del fondo l'appellante osserva innanzitutto che la questione sarebbe già stata esaminata nella pregressa procedura concernente l'annullamento della disdetta 26 novembre 2015, terminata con l'acquiescenza della convenuta: così facendo quest'ultima avrebbe riconosciuto che il fondo era sempre stato gestito conformemente al suo scopo e al contratto. A torto. La domanda principale della causa menzionata riguardava la validità della disdetta notificata il 26 novembre 2015 e la convenuta si è limitata a riconoscere la nullità di quella disdetta, specificando con lo scritto 10 marzo 2020 che "il contratto di affitto agricolo giungerà a scadenza il 26 aprile 2021 e con effetto a partire da questa data notificherò regolare disdetta" (incarto richiamato SE.2017.42). Nemmeno il rilievo di avere ricevuto i contributi diretti da parte della Sezione dell'agricoltura soccorre all'appellante. Il solo fatto di averli ricevuti non è infatti ancora sufficiente, da solo, per ritenere adempiuto il suo obbligo di gestione ai sensi dell'art. 21a LAAgr. Seppure in termini generali ciò possa valere quale indizio, in concreto risulta dagli atti che la proprietaria già contestualmente alla disdetta del 26 novembre 2015 l'ha biasimata di non avere provveduto allo sfalcio regolare del terreno (doc. C inc. CM.2016.1), segnalandolo pure in diverse occasioni alla Sezione dell'agricoltura. Quest'ultima è intervenuta a più riprese nei confronti dell'attrice,

rimproverandole una gestione non conforme, tanto che per il 2015 il fondo è stato escluso dalla superficie utile agricola mentre i contributi per il 2017 sono stati versati solo nel 2018 e solo parzialmente per la superficie effettivamente falciata dall'attrice conformemente ai presupposti necessari per potere beneficiare dei contributi diretti (incarto richiamato Sezione dell'agricoltura, lettera 5 novembre 2020, doc. 1.1, 1.2, 1.3, 1.10, 1.35, 1.42, 1.43, 1.44, 1.48). Dall'incarto della Sezione dell'agricoltura risulta inoltre che le manchevolezze nello sfalcio non riguardavano solo il fondo oggetto della presente vertenza, bensì anche altre superfici gestite dall'attrice per le quali essa chiedeva il pagamento dei contributi diretti (v. in particolare la decisione del Consiglio di Stato n. _____ del 20 gennaio 2020 che conferma la decisione della Sezione dell'agricoltura del 16 marzo 2017 di escludere dalla superficie utile agricola per determinare i contributi del 2015 diversi fondi a causa della gestione negligente, in particolare per non avere falciato e raccolto il fieno adeguatamente). Il teste _____ D_____, le cui dichiarazioni contrariamente a quanto pretende l'appellante con considerazioni generiche sono del tutto credibili, ha inoltre dichiarato di avere proceduto nell'ottobre 2017 su incarico della locatrice alla pulizia "di circa 1000 metri quadri della parcella che era ricoperta di felci" e all'abbattimento di "piccole betulle". Egli ha altresì confermato di essersi recato sui monti di P_____ anche negli anni 2018 e 2019, constatando che le felci e le betulle, siccome solo tagliate e non sradicate, continuavano a crescere (verbale 25 marzo 2021, pag. 2). In tali circostanze se ne deve concludere che l'affittuaria in più occasioni è risultata inadempiente nella gestione del fondo oggetto del contratto d'affitto. 11.3 L'istruttoria ha pure confermato l'exasperazione delle posizioni delle parti conseguente alla diversa visione del concetto di adeguata gestione del fondo. Tale divergenza è poi sfociata nella lunga vertenza giudiziaria risalente al 2015 e ha portato a un'elevata incompatibilità e reciproca avversione tra le parti. L'appellante contesta inutilmente tale circostanza che emerge con evidenza dagli atti di causa (in particolare dall'incarto richiamato della Sezione dell'agricoltura). Anche in questa sede l'affittuaria non ha peraltro mancato di accusare la locatrice di avere scritto le lettere alla Sezione dell'agricoltura " con propositi falsi ". Pur comprendendo la necessità dell'attrice di potere beneficiare dei contributi diretti per continuare la sua attività agricola e che maggiore è l'area considerata maggiori saranno gli importi, lo scopo della pulizia dei prati e dei pascoli montani non è solo quello di aiutare finanziariamente le aziende agricole bensì anche quello di preservare il paesaggio dall'inselvaticamento e dall'imboscamento. Tale visione, oltre a corrispondere a uno degli obiettivi perseguiti dagli aiuti diretti in materia agricola (art. 1 lett. c, 2 cpv. 2 lett. b e 70 seg. Legge sull'agricoltura, FF 2012 1757, 1762 seg.), era pure quella della locatrice, per la quale la pulizia e la salvaguardia dei suoi prati sui monti di P_____ era fondamentale e finanche prioritaria rispetto al pagamento del fitto (interrogatorio 21 marzo 2018 di AO 1, pag. 1 seg., inc. SE.2017.42), tanto che le parti hanno pattuito un fitto annuale simbolico consistente in una forma di formaggio. L'ostinazione dell'attrice nell'opporsi con ogni mezzo ai tentativi della locatrice di rientrare in possesso del suo fondo a seguito delle inadempienze contrattuali nonché ai rimproveri e alle decisioni della Sezione dell'agricoltura, conferma l'inconciliabilità della divergente visione nella gestione del fondo. Malgrado già nel 2015 le fossero state rimproverate manchevolezze, tanto da toglierle i contributi, l'affittuaria ancora nel 2017 non ha adempiuto in modo adeguato al suo obbligo di gestione, limitandosi a opporsi sistematicamente a ogni intervento della Sezione dell'agricoltura nel tentativo di non perdere i contributi diretti. 11.4 In relazione al pagamento del fitto le argomentazioni dell'appellante sono prive di riscontri agli atti, le ricevute di cui al doc. B (CM.2020.11)

non essendo firmate dalla convenuta e non essendoci alcun altro elemento oggettivo da cui dedurre l'avvenuto versamento. 11.5 In tali circostanze, tenuto conto dell'ampio potere di apprezzamento che l'art. 27 LAAgr riserva al giudice, non si intravedono motivi che possano far apparire arbitraria o frutto di un abuso del potere di apprezzamento o in altro modo lesiva della legge la conclusione del primo giudice di non concedere una prorogazione, a maggior ragione in concreto tenuto conto che l'attrice, a seguito delle tante procedure giudiziarie avviate dal 2015, ha di fatto già beneficiato di una proroga di sei anni.

E. 12

Ne discende che l'appello, nella limitata misura in cui è ricevibile, deve essere respinto. Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate in base a un valore litigioso di fr. 20'000.-, 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 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; Corboz, Commentaire de la LTF, 2017, n. 25 ad art. 74 LTF). Per questi motivi, richiamati gli art. 95, 106 CPC, la LTG e il Rtar, decide: 1. L'appello 9 ottobre 2021 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. 2. Le spese processuali della procedura di appello di fr. 200.- sono poste a carico dell'appellante, con l'obbligo di rifondere a AO 1 fr. 1'400.- a titolo di ripetibili. 3. Notificazione: - , - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Riviera. 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.