

TI_GERICHTE 16.2005.64 vom 2. Mai 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-05-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2005.64

FR: TI_GERICHTE 16.2005.64 du 2 mai 2006

IT: TI_GERICHTE 16.2005.64 del 2 maggio 2006

Regeste

locazione - conclusione per atti concludenti del contratto - elemento essenziale - consegna di una cosa idonea all'uso

Erwägungen

E. 2

Il 15 luglio 2003 CO 1 ha convenuto RI 1 davanti al Pretore del Distretto di Bellinzona per ottenere il pagamento di fr. 2'348.65. La convenuta si è opposta all'istanza sostenendo che le rispettive prestazioni erano state integralmente compensate. Essa ha contestato in particolare la richiesta di pagamento dell'affitto, non avendo usufruito del magazzino se non in minima parte e solo per poter eseguire i lavori sul terreno dell'istante e ha rilevato in ogni caso di non aver sottoscritto nessun contratto di locazione con quest'ultimo con il quale non vi era peraltro neppure accordo sull'ammontare di un'eventuale pigione. La convenuta ha inoltre contestato la richiesta di pagamento di fr. 400.- quale risarcimento per la rottura di una fresa ad acqua per il taglio dei sassi che nega di aver danneggiato, così come la tariffa oraria delle sue prestazioni applicata dall'istante di fr. 50.- in luogo di fr. 68.- come previsto dal Contratto collettivo per il personale qualificato.

E. 3

Con sentenza 6 maggio 2005 il Pretore supplente, basandosi sulle risultanze istruttorie in particolare sulle deposizioni di _____ e _____ dalle quali è emerso l'effettivo utilizzo da parte della convenuta del magazzino dell'istante, ha accolto la pretesa di quest'ultimo relativa al pagamento della pigione per i mesi di giugno e luglio 2002 per un totale di fr. 1'200.-. Il primo giudice ha respinto la pretesa di risarcimento della fresa ad acqua, non avendo l'istante provato una qualsiasi responsabilità a carico della convenuta. Per quanto attiene alla tariffa oraria rivendicata dalla convenuta per le sue prestazioni in fr. 68.-, il primo giudice l'ha riconosciuta in fr. 50.- come ammesso dall'istante, la convenuta non avendo dimostrato l'applicabilità delle tariffe della Società svizzera impresari costruttori e neppure l'utilizzo da parte sua di manodopera qualificata. In definitiva il Pretore, accertato un credito dell'istante di fr. 11'150.- sul quale la convenuta ha effettuato prestazioni per fr. 9'151.15, ha accolto l'istanza limitatamente a fr. 1'998.85 oltre interessi del 4% dal 28 febbraio 2003.

E. 3.1

pag. 323; sentenza del Tribunale federale 4C.408/2004 del 18 marzo 2005). Secondo questo disposto chi vuole dedurre il suo diritto da una circostanza di fatto da lui asserita, deve fornirne la prova, ritenuto che la mancata prova delle circostanze di fatto costitutive del diritto obbliga il giudice a decidere in sfavore di chi ne sostiene l'esistenza (Kummer, Berner Kommentar, n. 20 ad art. 8 CC). In quest'ottica spettava quindi alla convenuta, che

pretende di vedersi riconosciuta la tariffa applicabile alla manodopera qualificata, l'onere di dimostrare la pattuizione di tale tariffa, rispettivamente il carattere obbligatorio della stessa. Sennonché, come correttamente concluso dal primo giudice, la convenuta non ha fornito nessuna prova in tal senso, di modo che la sua rivendicazione è rimasta allo stadio di pura allegazione di parte, come tale sprovvista di qualsiasi carattere vincolante. Su questo punto il ricorso, che non ha evidenziato nessun titolo di cassazione tantomeno quello di cui all'art. 327 lett. g CPC, la conclusione del primo giudice apparendo peraltro più che sostenibile ritenuto che la convenuta ha svolto le proprie prestazioni nel tempo perso (cfr. deposizione _____) e non ha provato di aver utilizzato personale qualificato, deve essere respinto.

E. 4

Con il presente tempestivo gravame, al quale è stato concesso effetto sospensivo con decreto 25 maggio 2005, RI 1 è insorta contro il predetto giudizio postulandone l'annullamento sulla base del titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC. La ricorrente si duole innanzi tutto del mancato accertamento della carenza di legittimazione dell'istante, il quale non avrebbe tempestivamente provato la sua qualità di usufruttuario del fondo sul quale si trova il noto magazzino, né, tantomeno, ha provato di aver agito con il consenso dell'altra usufruttuaria. Nel merito rimprovera al primo giudice di aver arbitrariamente valutato le risultanze istruttorie, concludendo all'esistenza di un contratto di locazione nonostante il magazzino fosse interamente occupato da oggetti di proprietà dell'istante, e nonostante la conclusione del contratto di locazione fosse strettamente connessa alla vendita del materiale presente del magazzino, mai perfezionatasi. Essa contesta inoltre l'accertamento pretorile che non ha ritenuto vincolanti e applicabili alle prestazioni dalla stessa effettuate le tariffe della Società svizzera impresari costruttori, l'istante non avendo peraltro provato la pattuizione di una tariffa oraria di fr. 50.-. Con osservazioni 16 giugno 2005 la controparte postula la reiezione del ricorso.

E. 5

Giusta l'art. 327 lett. g CPC una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente errata di atti di causa o di prove. Per costante giurisprudenza del Tribunale federale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro ed indiscusso o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità. Arbitrio e violazione della legge non vanno confusi; per essere definita come arbitraria tale violazione dev'essere manifesta e riconosciuta (o riconoscibile) a prima vista; l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile; è doveroso scostarsi da questa scelta solamente se simile soluzione appare come insostenibile, in contraddizione palese con la situazione reale, non sorretta da ragione oggettiva o lesiva di un diritto certo (DTF 129 I 8 consid. 2.1; 128 I 273 consid. 2.1; 127 I 60 consid. 5a).

E. 6

La ricorrente contesta innanzi tutto l'accertamento pretorile secondo il quale tra le parti si sarebbe perfezionato un contratto di locazione. A questo proposito va rilevato che un contratto di locazione, che non necessita di nessuna forma particolare tantomeno della forma scritta, può perfezionarsi anche per atti concludenti (Higi , Zürcher Kommentar, n. 33 e 36 ad art. 253 CO). Determinante è l'ossequio da parte del locatore dell'art. 256 cpv. 1

CO che gli impone di consegnare la cosa in uno stato idoneo all'uso cui è destinata e mantenerla tale per la durata della locazione. Trattandosi di un magazzino, l'uso cui il medesimo è destinato è evidentemente il deposito di merce. Ora _____ ha affermato che il magazzino era pieno di oggetti, oserei dire che era strapieno. Per quanto ne so io gli oggetti erano del signor CO 1 (cfr. verbale 26 novembre 2004), _____ ha da parte sua dichiarato che nel 2002 posso dire che il magazzino era pieno di materiale per la costruzione che prima era del signor CO 1 quando faceva l'impresario. Quando ha smesso la sua attività il materiale è rimasto tutto nel magazzino: per lo meno il magazzino era pieno (cfr. verbale 26 novembre 2004) mentre _____ ha dichiarato che quando noi abbiamo depositato i panneaux nel magazzino lo stesso era già tutto occupato da materiale dell'istante (cfr. verbale 26 novembre 2004). Del resto quest'ultimo ha confermato che nel 2002, allorquando ha proposto alla convenuta di acquistare quanto si trovava nel magazzino, lo stesso era interamente occupato da materiali edili di costruzioni (cfr. interrogatorio formale del 13 gennaio 2005. risposta 3), sicché si può ritenere che l'istante non ha consegnato alla convenuta un locale idoneo all'uso cui era destinato (vedi anche documentazione fotografica). A fronte di queste chiare risultanze processuali, che confermano la presenza nel magazzino di considerevole materiale appartenente all'istante, non può essere condivisa la conclusione del primo giudice secondo cui la convenuta avrebbe usufruito del magazzino essendo anche in possesso delle chiavi (circostanza peraltro smentita da _____ secondo il quale la chiave era appesa sul cancello). Infatti, il solo fatto per i soci della convenuta di essersi recati nel magazzino dell'istante per prelevarvi del materiale (cfr. deposizione _____), non prova nulla, anche perché gli stessi stavano eseguendo lavori per quest'ultimo. Altrettanto ininfluyente, vista la pochezza dell'impiego fatto, è l'utilizzo del magazzino da parte della convenuta per il deposito di 100 pannelli (cfr. deposizione _____). Dovendosi quindi escludere la consegna di una cosa idonea all'uso, ovvero la cessione dell'uso della cosa locata che costituisce un elemento essenziale del contratto di locazione, si deve escludere che tra le parti si sia perfezionato un contratto di locazione (Lachat , Le bail à loyer, 1997, pag. 50 n. 1.3.3), ovvero che la convenuta sia debitrice di un qualsiasi importo a titolo di pigioni. Simile risultato è confortato anche dal fatto che la conclusione di un contratto di locazione presupponeva nel caso concreto la vendita del materiale presente nel magazzino (cfr. verbale di interrogatorio formale dell'istante 13 gennaio 2005 ad 6), di fatto mai perfezionatosi. Ne discende che su questo punto il ricorso, che ha evidenziato l'arbitrio commesso dal primo giudice nella valutazione delle risultanze istruttorie, deve essere accolto, ciò che rende priva d'oggetto la verifica della censura ricorsuale relativa alla carenza di legittimazione dell'istante quale usufruttuario del fondo unitamente alla moglie

E. 7

Per quel che concerne la fatturazione delle vicendevoli prestazioni di lavoro l'una per l'altra, il Pretore ha ammesso la tariffa di fr. 50.- l'ora esposta dall'istante, riconoscendo identico importo per le prestazioni della convenuta (cfr. doc. B). La ricorrente pretende per contro il riconoscimento di fr. 68.- l'ora per le proprie prestazioni. L'art. 8 CC regola la ripartizione dell'onere probatorio e, pertanto, le conseguenze dell'assenza di ogni prova (DTF 130 III 321 consid.

E. 8

Alla luce di quanto sopra esposto il ricorso deve essere parzialmente accolto. Accogliendo, ancorché parzialmente, il ricorso e ricorrendo i presupposti d'applicazione dell'art. 332 cpv. 2 CPC, si impone una nuova pronuncia da parte di questa Camera, con il conseguente accoglimento dell'istanza limitatamente all'importo di fr. 798.85 oltre interessi del 4% dal 28 febbraio 2003 e spese.

E. 9

Tasse, spese e ripetibili seguono la soccombenza, che per entrambe le sedi può essere suddivisa in ragione dei 2/3 a carico dell'istante e 1/3 a carico della convenuta. Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 cpv. 1 CPC e la tariffa giudiziaria pronuncia: I. Il ricorso per cassazione 18 maggio 2005 di RI 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 6 maggio 2005 del Pretore supplente del Distretto di Bellinzona è annullata e sostituita dal seguente giudicato:

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