

TI_GERICHTE 12.1995.98 vom 4. August 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-08-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.98

FR: TI_GERICHTE 12.1995.98 du 4 août 1995

IT: TI_GERICHTE 12.1995.98 del 4 agosto 1995

Erwägungen

E. 1

L'istanza in discussione dipende dalla disdetta di un contratto di locazione, relativo a un appartamento occupato dai signori _____ a _____, in via _____. Il contratto era stato stipulato fra gli istanti e la proprietaria, signora _____ per un periodo scadente il 30 giugno 1992. Nel corso del 1989 la convenuta, dopo l'acquisto del bene immobile, aveva disdetto la locazione nei confronti degli istanti per il 31 marzo 1990. In seguito a questa disdetta prematura rispetto ai termini contrattuali, i conduttori chiedono il risarcimento dei danni loro derivati, in virtù dell'art. 261 cpv. 3 CO.

E. 2

La convenuta si è opposta a questa domanda, in primo luogo ritenendo improponibile la vertenza davanti al pretore, tenuto conto che l'esperimento di conciliazione era stato dichiarato decaduto dal competente ufficio di conciliazione già in data 27 maggio 1992, ossia ben oltre 30 giorni dalla sua crescita in giudicato, ossia in contrasto con il disposto dell'art. 274f cpv. 1 CO.

E. 3

Con l'impugnata decisione il primo giudice ha precisato che i signori _____ hanno adito due volte, successivamente, l'Ufficio di conciliazione: una prima volta con istanza 20 aprile 1992 nei confronti della proprietaria precedente, signora _____, e una seconda, con istanza 19 novembre 1993, nei confronti sia della signora _____, sia dell'avv. _____. In questa seconda occasione, la discussione è avvenuta il 10 marzo 1994: anche questa volta le parti non sono giunte a un accordo sul medesimo contenzioso. Ancorché alla prima procedura abbia partecipato personalmente l'avv. _____ e non la signora _____, il pretore ritiene che non vi sia stata sostituzione della parte, ma che la convenuta sia intervenuta come rappresentante della seconda; pertanto l'avv. _____ è stata parte nella tentata conciliazione solo la seconda volta: nei confronti di questa seconda procedura, l'istanza in esame appare tempestiva. Comunque, conclude il primo giudice, non esiste perenzione del credito in applicazione dell'art. 274f cpv. 1 seconda frase CO, ossia quando l'autorità di conciliazione non ha competenze decisionali.

E. 4

Con l'appello l'avv. _____ afferma in sostanza che la prima procedura di conciliazione concerneva lei e non - come concluso dal pretore - la signora _____; che tale mancata conciliazione non era stata seguita, nel termine di trenta giorni, dall'inoltro di un'istanza al giudice; infine, che la seconda procedura di conciliazione - avente lo stesso oggetto della prima - non era ammissibile, ostandovi il principio della cosa giudicata. In particolare censura le conclusioni del pretore per quanto riguarda il suo subingresso alla signora _____ nella prima procedura di conciliazione che considera in urto con le

prove assunte (documenti e teste) e sostiene che il termine di trenta giorni previsto dall'art. 404 CPC rappresenta sempre - con riferimento alla dottrina e alla giurisprudenza - un termine di perenzione. Delle osservazioni all'appello si dirà, se necessario, nel seguito.

E. 5

La procedura speciale per le controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali (art. 404 segg. CPC) è stata introdotta per tutte le controversie che attingono a questi tipi di contratto, in conformità con l'art. 274 CO. Per tutto quanto non è previsto dalle norme speciali di procedura valgono gli art. 292 segg. CPC (art. 415 CPC). Ancorché non sia espressamente prevista, non è tuttavia nemmeno esclusa la possibilità di una decisione anticipata sui presupposti processuali o su eccezioni la cui ammissione renderebbe inutile l'istruttoria della lite, analogamente a quanto prevede l'art. 181 CPC.

E. 6

Il nuovo diritto della locazione è entrato in vigore il 1 luglio 1990. Il diritto transitorio è regolato in modo esplicito dall'art. 26 OLAL e dall'art. 5 delle Disposizioni finali della revisione del CO; non v'è per contro problema alcuno di questo tipo per i contratti che hanno preso fine prima della data menzionata di entrata in vigore delle nuove norme (Roncoroni G., Il nuovo diritto della locazione: considerazioni di diritto intertemporale, in Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi, quaderno 6, p. 41 ; Guinand J. , Droit transitoire, in 6 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990). Diversa può essere la conclusione per quanto riguarda norme di diritto processuale. Infatti, in questo settore vige il principio fondamentale per cui il processo è regolato da una nuova legge di procedura nel momento in cui essa entra in vigore (Guldener M. , Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zurigo 1958, p. 49; Satta S., Diritto processuale civile, Padova 1987, N. 147). Ne consegue, salvo disposizione contraria, che i processi iniziati dopo l'entrata in vigore di nuove regole procedurali sono senz'altro retti da queste, a prescindere dal diritto sostanziale applicabile (RJN 1992, 86 segg.). Nel caso concreto, il contratto di locazione ha pacificamente preso fine prima del 1 luglio 1990; a dipendenza di questa circostanza, nella fattispecie si applica il vecchio CO e le altre norme di diritto sostanziale concernenti la locazione. Per contro il processo si deve considerare iniziato solo in data 20 aprile 1992 quando i signori _____ hanno adito per la prima volta l'Ufficio di conciliazione. Dovendo definire il carattere dell'art. 274 a (del nuovo) CO va constatato come la sistematica della legge abbia collocato gli art. 274 segg. CO nel capitolo riservato alle autorità e alla procedura, descrivendo nel contempo le competenze -in parte nuove- dell'autorità di conciliazione. E' vero che queste disposizioni costituiscono un contributo, voluto dal legislatore, alla creazione del nuovo complesso normativo sulla locazione, ma ciò non basta per non riconoscere all'obbligo di presentare preliminarmente ogni lite all'autorità di conciliazione carattere prevalentemente processuale. Ne è indizio la circostanza secondo cui proprio la fattispecie che ha portato alla sentenza federale (DTF 118 II 307 segg.) concerne un contratto di locazione terminato il 1. giugno 1990, quindi prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto, mentre l'azione era stata intentata il 27 maggio 1991. Inoltre, la stessa decisione colloca il problema esclusivamente nell'ambito processuale.

E. 7

Le nuove norme sulla locazione prevedono in modo preciso le competenze degli uffici di conciliazione che, a prescindere dall'attività arbitrale (art. 274a cpv. 1 lett. e CO), sono di natura conciliativa o decisionale: quest'ultima è riservata ai casi previsti dagli art. 259h, 273

cpv. 1 e 4, nonché 273 cpv. 2 e 4 CO. L'accertamento della mancata intesa è invece riservato ai casi di contestazione della pigione iniziale o di aumento della pigione o di domanda di riduzione della pigione (art. 270, 270a e 270b CO), nonché ad ogni altra controversia derivante dalla locazione di immobili, in particolare dalla locazione di abitazioni e locali commerciali (cfr. Cocchi B., Aspetti procedurali del nuovo diritto di locazione, in Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi, quaderno 6, p. 72). Contrariamente a parte della dottrina (cfr. Higi P., Der Umfang der sachlichen und funktionellen Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde vom Bundesrechts wegen, in mp 1992, p. 12), il Tribunale federale, nel corso del medesimo 1992, ha deciso per l'obbligatorietà dell'esperimento di conciliazione per tutte le vertenze attinenti alla locazione (DTF 118 II 307), quindi anche per quelle che esorbitano dall'aspetto sociale delle norme sulla locazione. Alla luce di questa decisione è divenuta ulteriormente controversa l'interpretazione dell'art. 274f CO per quanto riguarda le conseguenze della mancata intesa laddove l'ufficio interviene come autorità conciliativa (cfr. RFJ 1994, p. 303 segg.). Pacificamente riconosciuto il carattere perentorio del termine di trenta giorni (Cocchi /Trezzi, CPC annotato, art. 404. n.2), resta aperta la questione della sua natura al di fuori della casistica riguardante la determinazione del canone di locazione (su questo punto cfr. Zihlmann P., Das neue Mietrecht, Zurigo 1990, p. 232). In conformità con la giurisprudenza più recente appare conforme alla volontà del legislatore di considerare il termine in esame come un termine di procedura, per cui almeno nei casi di pretese creditorie connesse con la locazione, ma estranee al suo scopo sociale (come la richiesta di risarcimento danni oggetto della presente lite), il suo mancato rispetto non comporta la perenzione del diritto sostanziale, ma unicamente l'irricevibilità dell'azione giudiziaria (RFJ cit., p. 305). In altre parole, se non v'è perenzione del diritto - ciò che per altro contrasterebbe con i disposti sulla prescrizione del credito corrispondente - il mancato rispetto del termine non comporta la forza di cosa giudicata che l'appellante vorrebbe attribuire al medesimo fatto, onde nulla può opporsi alla ripetizione di un esperimento di conciliazione, anche al solo fine di rendere ricevibile l'azione giudiziaria. Per tutti questi motivi, Richiamati per le spese gli art. 147 segg. CPC, la LTG e la TOA dichiara e pronuncia

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