

TI_GERICHTE 12.1999.82 vom 16. August 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-08-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1999.82

FR: TI_GERICHTE 12.1999.82 du 16 août 1999

IT: TI_GERICHTE 12.1999.82 del 16 agosto 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 16.08.1999 12.1999.82

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.99.00082 Lugano 16 agosto 1999 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Zali segretario: Petrini sedente per statuire nella causa inc. no. LA.99.00001 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 28 dicembre 1998 da _____ rappr. dal _____ di _____ o e per esso dalla _____ patr. dall'avv. _____ contro _____ patr. dall'avv. _____ quale azione di convalida di diritto di ritenzione ai sensi degli art. 283 LEF e 268 CO per l'importo di Fr. 34'500.- oltre interessi e spese. Domanda avversata dalla convenuta che, in ordine, ne ha pure chiesto la reiezione per inoltro tardivo della domanda, eccezione che il Pretore, con decisione 6 aprile 1999, ha integralmente respinto. Appellante la parte convenuta la quale, con appello 19 aprile 1999, chiede che in riforma del primo giudizio vengano accolte le eccezioni di intempestività dell'azione con conseguente reiezione, in ordine, dell'istanza. Mentre l'istante, con osservazioni 10 maggio 1999, chiede che l'appello venga respinto ed il primo giudizio confermato. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti Ritenuto in fatto ed in diritto 1. Con contratto 10 dicembre 1996 l'istante ha locato alla convenuta delle superfici, edificate e non, di alcuni mappali contigui di sua proprietà a _____. A seguito del mancato pagamento delle pigioni relative ai mesi di giugno, luglio e agosto 1998, l'istante ha richiesto all'UE, in data 12 agosto 1998, l'allestimento, a garanzia del suo diritto di ritenzione di cui all'art. 268 CO, di un inventario come all'art. 283 LEF. Eseguito l'inventario, l'UE ha in seguito impartito al locatore un termine di 10 giorni per promuovere l'esecuzione in realizzazione del pegno, termine che l'istante ha rispettato richiedendo la notifica del precetto esecutivo nei confronti del conduttore il quale vi ha interposto opposizione, notificata all'istante in data 8 settembre 1998. 2. Il 18 settembre 1998 l'istante ha inoltrato, direttamente alla Pretura di Lugano, l'azione creditoria a convalida del diritto di ritenzione. Il Segretario-assessore della Pretura, constatata l'assenza del preliminare obbligatorio tentativo di conciliazione imposto dal diritto federale in ambito di locazioni di immobili, ha stralciato la causa dai ruoli e ha direttamente provveduto a trasmettere l'istanza al competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione. L'Ufficio di conciliazione ha citato le parti per l'udienza di conciliazione, risultata fallita come constatato nel verbale dell'udienza del 1 dicembre 1998. 3. L'istante ha quindi inoltrato, alla Pretura, il 28 dicembre 1998 l'istanza di condanna a convalida del diritto di ritenzione. In occasione dell'udienza di discussione la convenuta si é

opposta all'istanza non solo contestando integralmente il credito per pigioni vantato nei suoi confronti, ma, preliminarmente, l'intempestività stessa dell'istanza con conseguente decadenza del diritto di ritenzione sugli oggetti inventariati. A suo dire l'azione di convalida dell'inventario a garanzia del diritto di ritenzione sarebbe stata inoltrata tardivamente per due ragioni: in primo luogo la trasmissione d'ufficio dell'istanza di conciliazione all'Ufficio di conciliazione da parte della Pretura, a seguito dell'insinuazione dell'atto presso l'autorità incompetente, non permetterebbe di sanare il difetto creatosi; in secondo luogo, l'azione, dopo fallito il tentativo di conciliazione, avrebbe dovuto essere proposta entro il termine di 10 giorni stabilito dagli art. 279 e 283 LEF e non nel termine di 30 giorni previsto dall'art. 274f CO 4. Con sentenza 6 aprile 1999 il Pretore, pronunciandosi esclusivamente sulle eccezioni d'irricevibilità sollevate dalla convenuta, le ha respinte. Il Pretore ha innanzitutto ritenuto che la notifica dell'istanza di conciliazione presso l'UC aveva validamente avuto luogo, in virtù dell'art.126 CPC; per quanto attiene invece al termine da osservare dopo la fallita conciliazione, pur lasciando la questione indecisa, il giudice di prime cure ha dichiarato tempestiva l'azione creditoria dell'attore, dato che il termine di 30 giorni era stato impartito dall'UC, e che quindi la buona fede dell'istante doveva in ogni caso essere protetta. Con appello 19 aprile 1999 la convenuta insorge contro la decisione pretorile, ribadendo le eccezioni d'ordine e chiedendo quindi la reiezione dell'istanza già per questi motivi. Vi si oppone, con osservazioni 10 maggio 1999, la parte istante. Delle argomentazioni delle parti si dirà, per quanto necessario, nei considerandi di diritto che seguono.

5. Il locatore di locali commerciali ha un diritto di ritenzione sulle cose mobili che vi si trovano e servono al loro uso e godimento: il diritto si estende in termini temporali alla pigione annuale scaduta e a quella del semestre in corso (art. 268 cpv. 1 CO). La LEF ha previsto disposizioni speciali in materia di pigioni e affitti: l'art. 283 cpv. 1 LEF stabilisce che il locatore di locali commerciali può, anche prima di iniziare l'esecuzione, domandare l'assistenza dell'ufficio esecuzione per la tutela provvisoria del suo diritto di ritenzione. L'ufficio esegue l'inventario degli oggetti sottoposti al diritto di ritenzione e fissa al locatore un termine per promuovere l'esecuzione in via di realizzazione del pegno (art. 283 cpv. 3 LEF) che è di 10 giorni dalla comunicazione del verbale di ritenzione e dalla scadenza delle pigioni in corso. Ove il debitore faccia opposizione al precetto esecutivo, il creditore dovrà, entro 10 giorni dalla notificazione, chiedere il rigetto dell'opposizione o intentare azione in riconoscimento del credito o del diritto di ritenzione. Ove la domanda di rigetto sia respinta, il creditore dovrà introdurre l'azione in riconoscimento entro 10 giorni dall'intimazione del giudizio. In caso di inosservanza di questi termini, di ritiro o di perenzione dell'azione o dell'esecuzione, o di rigetto definitivo dell'azione, cessano gli effetti dell'inventario (come al modulo n. 40 "Verbale per la formazione di un inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione", cfr. doc. M; DTF 106 III 31).

6. L'appellante ritiene innanzitutto che la presentazione dell'azione a convalida del diritto di ritenzione all'Ufficio di conciliazione avrebbe dovuto essere fatta, nei 10 giorni dallo stralcio dai ruoli decretato dalla Pretura dell'istanza presentatale, dallo stesso istante: il fatto che la Pretura, constatata la mancanza di un presupposto processuale quale il tentativo di conciliazione in ambito di locazione di immobili, e quindi constatata la propria incompetenza, abbia ovviato alla lacuna trasmettendo d'ufficio l'istanza, non avrebbe sanato tale vizio e di conseguenza il termine di 10 giorni sarebbe decorso inutilizzato. A sostegno della propria tesi, l'appellante cita l'art. 32 cpv. 3 LEF, dichiarando che l'istante, conformemente a questa norma, avrebbe dovuto promuovere nuovamente l'azione entro un nuovo termine di 10 giorni, per presentarla, questa volta, all'autorità competente. È

incontestato che le azioni di riconoscimento del credito dipendenti da un contratto di locazione e così quelle correlate al diritto di ritenzione devono essere sottoposte preventivamente al tentativo di conciliazione dell'art. 274a CO (Higi , Commentario zurighese, ad art. 274a, n. 51) e questa Camera ha già avuto modo di affermare che l'azione giudiziaria avviata senza prima adire l'Ufficio di conciliazione è nulla per difetto di presupposto processuale ma anche che il giudice non deve trasmettere l'azione al competente Ufficio ma deve respingerla in ordine, l'attore beneficiando comunque del termine supplementare, ridotto in casi di 10 giorni, dell'art. 139 CO (Rep. 1994, 343). Nel caso concreto, anche se è vero che l'istante non ha materialmente e di persona riproposto l'istanza all'Ufficio di conciliazione entro 10 giorni dal ricevimento della decisione 28 settembre 1998 del Segretario-assessore, è altrettanto chiaro che l'istanza è pervenuta, nei termini, all'Ufficio di conciliazione avendogliela trasmessa la Pretura. Infatti nell'ultimo considerando della citata decisione si legge "Ritenuto inoltre che qualora il difetto risultante dalla mancanza di un presupposto processuale può essere sanato, vi si deve provvedere, il presente incarto viene trasmesso d'ufficio al competente ufficio di conciliazione" con un'applicazione sicuramente errata della norma dell'art. 99 cpv. 3 CPC ma nello spirito dell'art. 126 CPC. Di fronte a questa situazione, con la domanda trasmessa nei termini all'Ufficio di conciliazione, l'eccezione della convenuta appare oltre che priva di ogni fondamento anche temeraria dal momento che non si può rimproverare all'istante, in virtù del principio dell'affidamento, di non aver compiuto un atto che già aveva, pur anche andando oltre a quanto gli era imposto, eseguito il primo giudice e del quale ne era stata data comunicazione alle parti. 7. L'appellante eccepisce inoltre anche l'intempestività dell'azione di convalida del diritto di ritenzione presentata in Pretura il 28 dicembre 1998, la stessa essendo stata inoltrata oltre il termine di 10 giorni dalla mancata conciliazione avvenuta il 1° dicembre 1998. A mente della convenuta, fallito l'esperimento obbligatorio di conciliazione, questa azione avrebbe dovuto essere promossa entro il termine di 10 giorni sancito dalla LEF e non, come è invece avvenuto, nel termine di 30 giorni previsto dall'art. 274f CO. Anche questa eccezione non può essere condivisa. La procedura di conciliazione rappresenta in effetti il presupposto processuale indispensabile per poter avviare una procedura giudiziaria in tale ambito. Tale procedura ha un carattere autonomo e indipendente ed essendo fondamentalmente una procedura non giudiziaria essa non riveste il ruolo di una prima istanza. Tuttavia, malgrado il tentativo di conciliazione sia una procedura autonoma dalla procedura giudiziaria, non si può interpretare tale autonomia in modo tale da isolare completamente la fase conciliativa dalla procedura successiva, considerato che quest'ultima non può intervenire in assenza della prima. Il tentativo di conciliazione, in quanto obbligatorio, appare quindi come una parte integrante ed essenziale della procedura prevista dal legislatore federale per le controversie relative a locazioni di immobili. Privilegiare il termine di 10 giorni della LEF, rispetto a quello di 30 giorni dell'art. 274f CO - dopo che il primo è già stato rispettato con l'inoltro della domanda di conciliazione - significherebbe quindi contravvenire alla volontà del legislatore, misconoscendo il legame di interdipendenza fra la procedura conciliativa (obbligatoria) e quella giudiziaria in ambito di locazioni di immobili. In tal modo, del resto, vengono salvaguardate sia le esigenze del diritto della locazione sia quelle del diritto esecutivo (Rep. 1994, 343 consid. 3 che affronta la stessa tematica riferita all'azione di disconoscimento del debito). Del resto non appare ammissibile poter modificare un termine giudiziario procedurale, direttamente fissato dal legislatore federale (e che non soffre possibilità di sospensione o di riduzione), con un termine più corto, preso in prestito da una procedura di

tipo esecutivo. Il termine di 10 giorni della LEF di presentazione dell'azione a convalida del diritto di ritenzione è quindi salvaguardato dalla presentazione della domanda all'Ufficio di conciliazione (Rep. 1994, 343; Lachat , Le bail à loyer, pag. 218; Cocchi , Uffici di conciliazione e qualche questione inconciliabile...., in Il Ticino e il diritto, collana studi e monografie della CFPG, 1997, pag. 297/298) con la conseguenza che, dopo fallito il tentativo di conciliazione, il giudice deve essere adito entro i 30 giorni pena la decadenza della procedura (MRA 1996, 86 ultimo paragrafo che tratta proprio delle azioni creditorie per le quali il diritto esecutivo prevede dei termini perentori). 8. In ogni caso con il verbale del 1 dicembre 1998 l'Ufficio di conciliazione ha espressamente avvertito le parti che "la parte che persiste nella propria pretesa dovrà adire la Pretura del distretto di Lugano entro 30 giorni da oggi" e sarebbe quindi anche da proteggere l'affidamento che la parte ha riposto in una precisa comunicazione scritta così come ha deciso il Tribunale federale per quella che riporta in modo errato l'inizio di decorrenza del termine (DTF 122 III 316). 9. Ne discende la reiezione del gravame. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili della procedura di appello seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 19 aprile 1999 _____ è respinto . 2. La tassa di giustizia di Fr. 150.- e le spese in Fr. 50.- (totale Fr. 200.-), già anticipati dall'appellante, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere a controparte Fr. 350.- per ripetibili d'appello. 3. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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