

TI_GERICHTE 12.2001.183 vom 15. Januar 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-01-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.183

FR: TI_GERICHTE 12.2001.183 du 15 janvier 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.183 del 15 gennaio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 15.01.2002 12.2001.183

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00183 Lugano 15 gennaio 2002 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Rusca segretario: Petrini sedente per statuire nella causa inc. no. DI.2001.00025 della Pretura del Distretto di Vallemaggia promossa con istanza 11 giugno 2001, in materia di locazione ai sensi degli art. 404 e seg. CPC, da _____ contro _____ con la quale è chiesto l'accertamento della nullità di una disdetta pronunciata dal conduttore convenuto e che il Pretore, con decisione 17 ottobre 2001, ha respinto. Appellante l'istante il quale, con atto di ricorso 24 ottobre 2001, chiede che la sua istanza sia accolta mentre la controparte non ha presentato osservazioni. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa. Considerato in fatto ed in diritto che _____ e _____ hanno sottoscritto un contratto di locazione con il quale il primo metteva a disposizione del secondo, con inizio dal 7 febbraio 2001 e per un primo periodo di cinque anni, una stalla ad "uso esclusivo di deposito (legna da camino) non commerciale"; che, il 18 marzo 2001, il convenuto ha inviato all'istante la disdetta dal contratto di locazione che era stata preceduta da analoga dichiarazione che, però, non aveva potuto essere recapitata al destinatario perché indirizzata in modo errato; che l'istante ha chiesto all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di voler pronunciare l'annullamento della disdetta e l'Ufficio ha respinto tale domanda poiché il locatore non avrebbe consegnato l'immobile al locatario nel momento pattuito, dimostrandosi così inadempiente senza che fosse necessaria una messa in mora poiché la data di consegna era chiaramente e inequivocabilmente stabilita nel contratto; che la successiva istanza giudiziaria di _____, intesa alla declaratoria d'inefficacia della disdetta poiché assolutamente non data una sua inadempienza nella consegna della cosa, è pure stata respinta dal Pretore con la decisione qui impugnata; che le disposizioni particolari concernenti i locali d'abitazione e commerciali non si applicano alla fattispecie concreta poiché la stalla locata, così come si presenta e per gli scopi di cui al contratto che del resto esclude l'utilizzo commerciale, non è né un'abitazione né un locale commerciale (Higi , Commentario zurighese, ad art. 253a-253b CO n. 32); che la conseguenza di un tale stato di fatto sta nell'assoluta incompetenza dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione ad occuparsi della questione e nell'inidoneità, per giudicare del litigio, del Pretore almeno nell'ambito della particolare procedura degli art. 274 e seg. CO, regolata partitamente dalle norme di cui agli art. 404 e seg. CPC; che il Pretore avrebbe potuto occuparsi della controversia in sede di procedura ordinaria ed il fatto di aver fatto capo ad altra diversa

procedura non dovrebbe comportare conseguenze di nullità poiché la giurisprudenza ha sempre ritenuto che un atto processuale di tale natura è solo annullabile (art. 143 cpv. 1 CPC) quando la violazione della forma arreca alla parte che se ne prevale un pregiudizio che si può riparare solo con l'annullamento dell'atto stesso (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, ad art. 101 m. 2 con le riserve di cui alla m.3); che non torna conto addentrarsi in tale problematica poiché l'azione proposta da _____ è un'azione di accertamento (dell'inefficacia della disdetta), la cui ammissibilità deve essere esaminata d'ufficio dal giudice (art. 97 cifra 5 CPC), che presuppone, oltre ad un'incertezza di natura giuridica che l'accertamento mira a sciogliere, l'impossibilità di proporre un'azione condannatoria e l'interesse giuridico ed immediato all'accertamento richiesto; che l'istante può tranquillamente chiedere il pagamento delle pigioni scadute sulla base del contratto di locazione e, in quel procedimento creditorio, la controparte potrà opporre la disdetta sulla cui validità, e quindi sull'inesistenza del titolo di credito desunto dal contratto, il giudice dovrà chinarsi; che quindi, anche prescindendo dall'irritualità della procedura, la domanda giudiziale di _____ andava respinta siccome irricevibile; che, abbondanzialmente, si può ancora osservare che le argomentazioni che le parti adducono in causa non sono, evidentemente, equiparate a mezzi di prova per cui torna incomprendibile la comminatoria, ai sensi dell'art. 306 CP, pronunciata dal giudice in sede di udienza di discussione; che, inoltre, l'esito del merito non appare così scontato come alla decisione impugnata poiché la pretesa mancata consegna della stalla, ammesso che ciò si sia verificato, il giorno dell'inizio del contratto di locazione non appare rappresentare un motivo per non rendere necessaria la messa in mora qualificata (Higi , Commentario zurighese, ad art. 258 CO n. 67); che ne consegue che, d'ufficio, va accertata la nullità del giudizio dell'Ufficio di conciliazione e l'improponibilità della susseguente istanza di accertamento di _____; che ciò non pregiudica _____ dal chiedere giudizialmente l'esecuzione del contratto di locazione e _____ dal far valere l'eccezione della decadenza del contratto a dipendenza della disdetta da lui inoltrata; che l'esito della causa e le errate procedure avviate dall'Ufficio di conciliazione e dal Pretore impongono di non prelevare tasse e spese in entrambe le sedi e di compensare le ripetibili; Per i quali motivi dichiara e pronuncia I. La sentenza 17 ottobre 2001 del Pretore di Vallemaggia è così modificata: 1. L'istanza 11 giugno 2000 di _____ è irricevibile. 2. Non si prelevano tasse e spese, compensate le ripetibili. II. La decisione 15 maggio 2001 dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione è annullata. III. Non si prelevano tasse o spese d'appello e non si assegnano ripetibili. IV. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura di Vallemaggia 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.