

TI_GERICHTE 12.2003.65 vom 23. April 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-04-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.65

FR: TI_GERICHTE 12.2003.65 du 23 avril 2004

IT: TI_GERICHTE 12.2003.65 del 23 aprile 2004

Regeste

Proroga di foro in materia di locazione di un locale commerciale

Erwägungen

E. 1

Il contratto di locazione che sta alla base della vertenza è stato sottoscritto dalle parti il 14 febbraio 2000 e ha per oggetto una superficie di vendita e magazzino di circa mq 800 (oltre a posteggi) nel _____ Inferiore (doc. 4), di proprietà del convenuto. Esso prevede che la società istante, interessata a stabilirvi -come conduttrice- una rivendita di abiti, accessori, cosmetici, ecc., avrebbe pagato una pigione annua di fr. 150'000.-, adeguabile all'indice nazionale dei prezzi al consumo. La locazione è stata pattuita per una durata determinata dal 1° giugno 2000 al 31 dicembre 2006.

E. 2

In seguito alla richiesta di pagamento 13 marzo 2002 del locatore, relativa al conguaglio delle spese accessorie per tutto il 2001 pari a fr. 22'603.25, la conduttrice -con istanza 12 aprile 2002- ha sottoposto le sue contestazioni all'Ufficio di conciliazione di Chiasso dove tuttavia la controversia non è stata appianata (cfr. verbale 17 giugno 2002). Con l'istanza in esame ha proposto al giudice -stabilita la necessità di cancellare, rispettivamente di correggere determinate poste del conteggio controverso- l'accertamento di nulla dovere al convenuto.

E. 3

Con la decisione impugnata il Segretario assessore della Pretura di Mendrisio-sud, accertata l'applicabilità della Lforo per quanto riguarda la determinazione della competenza territoriale in controversie derivanti da locazione, rispettivamente in merito alla possibilità di proroga del foro, ha accolto l'eccezione del convenuto, concludendo per la propria incompetenza in virtù dell'accordo su questo punto, contenuto nel contratto di locazione: ne ha concluso che la pattuizione del foro giuridico civile di Mendrisio (doc. 4) indica la competenza del giudice nella cui circoscrizione si trova la località di Mendrisio, ossia il Pretore di Mendrisio-nord. L'appello concerne questo aspetto della vertenza: l'appellante contesta in particolare l'intenzione delle parti di deferire la futura vertenza al Pretore di Mendrisio-nord, non senza aver affermato anzitutto la nullità della proroga perché non evidenziata rispetto alle altre clausole contrattuali, così come imponeva il diritto previgente alla Lforo. Delle osservazioni all'appello si dirà, se necessario, nel seguito.

E. 4

La Lforo prevede sì la possibilità della proroga (art. 9 cpv. 1), ma, quanto alla validità della stessa, rinvia al diritto previgente se la pattuizione è precedente all'entrata in vigore dei

nuovi disposti, ossia al 1° gennaio 2001 (art. 39 Lforo). E' ciò che ricorre nel caso concreto dove il contratto contenente la clausola controversa, come detto, è del febbraio 2000.

E. 5

Con riferimento alla natura della vertenza, per diritto previgente s'intende l'abrogato art. 274b CO che stabiliva il foro per le controversie in materia di locazione, non escludendo, in particolare per i locali commerciali, la possibilità di pattuire una proroga del foro: e ciò nei limiti riconosciuti da dottrina e giurisprudenza (Lachat/ Micheli , *Le nouveau droit du bail*, 1992, pag. 68). In quell'ambito, la rinuncia al foro ordinario, prevista contrattualmente, doveva essere espressa in modo chiaro e apparire distinta dalle altre clausole; era inoltre necessario che il suo contenuto esprimesse in modo univoco la volontà delle parti di rinunciare al foro di legge, ossia non si prestasse a nessun malinteso (DTF 93 I 327). Questi presupposti corrispondevano peraltro alla prassi sorta in merito all'abrogato art. 22 CPC (Cocchi/ Trezzini , CPC-TI, art. 22, in particolare m. 5, 6).

E. 6

In concreto, contrariamente a quanto afferma l'appellante, non valeva un principio generalmente riconosciuto da dottrina e giurisprudenza secondo cui la clausola di proroga del foro era valida soltanto a fronte di una particolare evidenza grafica nei confronti del testo contrattuale, purché fosse distinta -com'è nel contratto di locazione in esame al punto 14 b- dalle altre pattuizioni (doc. 4). Ma tant'è, poiché ben più importante è la chiarezza del contenuto di una simile clausola che -in concreto e nell'ipotesi che effettivamente si tratti di una proroga del foro- si può ben dire che appaia oggettivamente equivoca. Infatti, ancorché il contratto di locazione sia stato redatto molti anni dopo lo smembramento della vecchia giurisdizione pretorile di Mendrisio (corrispondente a tutto il distretto omonimo) in due distinte giurisdizioni, attribuite secondo precisi criteri territoriali a due diversi giudici, il Pretore di Mendrisio-nord e il Pretore di Mendrisio-sud, la pattuizione del foro giuridico civile di Mendrisio sembra ignorare l'attuale assetto organizzativo della giustizia civile del distretto, potendo indicare così come formulata sia l'una, sia l'altra giurisdizione o -per finire- nessuna delle due, non essendo possibile procedere a una scelta per esclusione (Rep 1978, 337 e segg.). E nemmeno è ipotizzabile ciò che sostiene in questa sede il resistente, ossia di escludere la giurisdizione di Mendrisio-sud per il solo motivo che essa già rappresenterebbe il foro di legge (il luogo di situazione della cosa locata essendo Morbio Inferiore), non essendovi quindi scopo alcuno per pattuire un foro prorogato: infatti, ben spesso, l'indicazione nel contratto del foro per eventuali litigi nei confronti di partners contrattuali domiciliati fuori dalla giurisdizione, può avere una sua utilità pratica, al di là del fatto che si sia voluto o no prescindere dal foro legale. Al proposito si potrebbe osservare peraltro che dal testo del contratto non risulta nemmeno una simile volontà delle parti che si sono limitate, da un lato, a indicare il foro di Mendrisio e, dall'altro, a menzionare l'applicabilità del diritto svizzero (doc. 4, punto 14, lett. a), indicazione quest'ultima certamente pleonastica siccome riferita a possibili litigi fra parti svizzere per la locazione di un'immobile in territorio nazionale.

E. 7

La clausola 14 lett. a del contratto deve così essere ritenuta inefficace almeno a dipendenza della carente chiarezza del suo contenuto, dovendosene concludere per la validità del foro previsto dall'art. 23 cpv. 1 Lforo. In tal senso l'appello dev'essere accolto con il carico di spese e ripetibili a carico della parte resistente (art. 148 CPC). Motivi per i quali, richiamati

per le spese la LTG e la TOA pronuncia: I. L'appello 20 marzo 2003 de AP 1 è accolto. Di conseguenza la decisione 6 marzo 2003 del Segretario assessore della Pretura di Mendrisio-sud è così riformata: 1. L'eccezione di incompetenza territoriale sollevata da AO 1 è respinta. 2. La tassa di giudizio in fr. 300.- e le spese, da anticiparsi come di rito, sono poste a carico di AO 1. Questi rifonderà a AP 1 la somma di fr. 700.- a titolo di ripetibili. §. L'incarto è rinviato alla Pretura di Mendrisio-sud perché riprenda la trattazione della causa. II. Le spese e la tassa di giustizia, per complessivi fr. 200.-, anticipati dall'appellante, sono posti a carico di AO 1 che verserà inoltre alla controparte l'importo di fr. 500.- a titolo di ripetibili dell'appello. III. Intimazione: - ; -. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud terzi implicati 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.