

## **TI\_GERICHTE 12.2004.120 vom 12. August 2005**

TI Tribunale d'appello, 2005-08-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2004.120](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2004.120)

FR: TI\_GERICHTE 12.2004.120 du 12 août 2005

IT: TI\_GERICHTE 12.2004.120 del 12 agosto 2005

### **Regeste**

contratto di locazione per locali commerciali, abuso di diritto nell'invocare la mancanza di conciliazione preventiva alla causa giudiziaria a istruttoria avanzata -

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Nella fattispecie il Pretore ha rilevato che i contratti agli atti e sui quali l'attore fondava le sue pretese si riferivano a un esercizio pubblico e ai locali a esso collegati, da considerare locali commerciali, motivo per il quale la mancanza del preventivo tentativo di conciliazione non comportava l'irricevibilità della petizione e la nullità degli atti processuali successivi, le parti avendo rinunciato per atti concludenti a rivolgersi all'ufficio di conciliazione in materia di locazione, come ammesso dalla giurisprudenza, il convenuto avendo sollevato l'eccezione di nullità un anno e mezzo dopo l'inoltro della petizione.

#### **E. 2**

L'appellante rimprovera al Pretore di aver seguito una giurisprudenza del Tribunale federale emanata nel 1996, che non trova conforto nella dottrina e di fatto smentita da altre sentenze del medesimo alto Tribunale, che ha sempre ribadito l'obbligatorietà del preventivo tentativo di conciliazione in vertenze di locazione, pena la nullità della procedura giudiziaria. Egli ribadisce che un processo in materia di locazione avviato in assenza di un previo tentativo di conciliazione davanti alla competente autorità è nullo e che il vizio non può essere sanato successivamente, come più volte affermato dalla giurisprudenza cantonale e federale.

#### **E. 3**

A norma dell'art. 274a CO, ogni contestazione riguardante contratti di locazione di locali d'abitazione e commerciali deve obbligatoriamente essere sottoposta al competente ufficio di conciliazione prima di poter adire il giudice civile (DTF 118 II 307 consid. 3b/bb e cc, DTF 124 III 21 consid. 2b pag. 23; Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, m. 1 segg. ad art. 404). Si tratta di una norma imperativa di competenza stabilita dal diritto federale. Una causa giudiziaria avviata in mancanza del presupposto della tentata conciliazione davanti all'Ufficio di conciliazione è nulla per l'irricevibilità della petizione, senza che la nullità – assoluta – possa essere sanata in virtù del principio dell'economia processuale, palesemente inefficace a fronte di una sanzione prevista dal diritto federale (Cocchi/Trezzini, CPC-TI appendice 2002-2004, m. 22 ad art. 404).

#### **E. 4**

Il Tribunale federale ritiene che nelle vertenze relative alla locazione di locali commerciali il diritto federale non vieta alle parti di rinunciare alla procedura di conciliazione, per

convenzione o per atti concludenti (sentenza 4C.255/1995 del 4 gennaio 1996 consid. 2e, pubblicata in Rep. 1996 n. 10, tradotta in Droit du bail 1998 n. 24 pag. 27 e in Mietrechtspraxis 1997 pag. 175). Tale giurisprudenza, resa in un caso ticinese, è stata confermata ancora con sentenza 4C.17/2004 del 2 giugno 2004 (citata da Cocchi/Trezzini , CPC-TI App m. 20 ad art. 404), nonostante le critiche mosse alla sentenza del 1996 (cfr. Rep. 1996 pag. 27).

#### **E. 5**

In concreto è pacifico che la causa giudiziaria è stata introdotta il 10 giugno 2002 senza essere stata sottoposta alla procedura preventiva di conciliazione prevista dall'art. 274a CO. La vertenza trae origine da un contratto relativo a un esercizio pubblico e ai locali annessi, che rientrano nella nozione di locali commerciali. Come rilevato con pertinenza dal Pretore, il convenuto si è costituito in giudizio senza eccepire il vizio formale della petizione, ha presentato la risposta e la duplice, ha partecipato all'udienza preliminare e alle prime fasi dell'istruttoria, per poi chiedere di constatare la nullità della procedura il 7 maggio 2004, dopo aver cambiato il proprio patrocinatore. In siffatte circostanze si deve ritenere che le parti hanno accettato con atti concludenti di rinunciare alla preventiva procedura di conciliazione. La circostanza di prevalersi di un vizio formale dopo un anno e mezzo di procedura, a istruttoria avanzata, costituisce una violazione della buona fede processuale (Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 21 ad art. 404). Ne deriva che a giusta ragione il Pretore ha respinto la domanda processuale del 7 maggio 2004. L'appello deve dunque essere respinto.

#### **E. 6**

La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). La domanda di assistenza giudiziaria presentata nella procedura di appello dall'attore può essere accolta. L'esistenza del requisito dell'indigenza (art. 14 lett. b Lag) è attestata dal certificato municipale prodotto e dai numerosi attestati di carenza di beni, mentre la sua resistenza all'appello presentava probabilità di esito favorevole (art. 14 lett. a Lag). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 25 giugno 2004 di AP 1 è respinto . 2. L'istanza di ammissione al beneficio dell'assistenza giudiziaria per la procedura di appello presentata da AO 1 è accolta, con il gratuito patrocinio dell'avv. RA 2. 3. Le spese della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 250.- b) spese fr. 50.- totale fr. 300.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 400.- per ripetibili. 4. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord 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.