

TI_GERICHTE 12.2005.203 vom 9. Januar 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-01-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2005.203

FR: TI_GERICHTE 12.2005.203 du 9 janvier 2006

IT: TI_GERICHTE 12.2005.203 del 9 gennaio 2006

Regeste

sfratto - obbligo di adire l'Ufficio di conciliazione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 09.01.2006 12.2005.203

sfratto - obbligo di adire l'Ufficio di conciliazione

Incarto n. 12.2005.203 Lugano 9 gennaio 2006 /lw In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Epiney-Colombo e Walser segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa -inc. n. DI.2005.150 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord-promossa con istanza 7 ottobre 2005 da AO 1 rappr. da RA 1 contro AP 1 rappr. da RA 2 volta ad ottenere lo sfratto della convenuta dall'appartamento al I° piano dell'abitazione sita in _____ a _____, domanda avversata dalla controparte, e che il Pretore con decisione 4 novembre 2005 ha accolto; appellante la convenuta con atto di appello 15 novembre 2005, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di dichiarare irricevibile l'istanza di sfratto, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'istante con osservazioni 12 dicembre 2005 postula la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; richiamato il decreto 18 novembre 2005 con cui il presidente di questa Camera ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con l'istanza in rassegna AO 1 ha chiesto lo sfratto di AP 1 dall'appartamento al I° piano dell'abitazione sita in _____ a _____, rilevando che il contratto di locazione tra le parti era stato da lui rescisso il 30 marzo 2005, con disdetta ordinaria, per il successivo 30 settembre e che l'ente locato non era stato nel frattempo liberato. 2. La convenuta si è opposta all'istanza adducendo di non aver mai ricevuto l'avviso della raccomandata contenente la disdetta, poi ritornata al mittente, rilevando di aver potuto trovare una nuova sistemazione solo per la seconda metà di dicembre ed osservando che la procedura di sfratto non era stata preceduta, come invece prescritto dalla giurisprudenza, dal necessario tentativo di conciliazione innanzi al competente Ufficio. 3. Con la decisione qui impugnata il Pretore ha ritenuto che la convenuta non poteva prevalersi del mancato ritiro della raccomandata contenente la disdetta, dovendosi in tal caso concludere per la finzione della sua notifica il settimo giorno di giacenza. Quanto all'esigenza di adire preventivamente l'Ufficio di conciliazione, la stessa, quand'anche fosse stata conforme alla giurisprudenza, non poteva comunque giovare nel caso concreto alla convenuta, atteso che costituiva un formalismo eccessivo rinviare l'istante all'Ufficio di conciliazione quando la controparte, benché destinataria della disdetta, non si era premurata di rivolgersi a quell'autorità per contestarla. Di qui l'accoglimento dell'istanza di sfratto. 4. Con l'appello che qui ci occupa, avversato dall'istante, la convenuta ribadisce l'irricevibilità dell'istanza di sfratto, non preceduta dal

necessario tentativo di conciliazione, contestando in particolare che nella sua domanda si potesse intravedere un abuso di diritto o un eccessivo formalismo. 5. La giurisprudenza relativa agli art. 274 segg. CO ha ormai accertato l'obbligatorietà della procedura avanti all'Ufficio di conciliazione per ogni controversia in materia di contratto di locazione, ivi compresi i casi per i quali detta competenza non è stata espressamente prevista dalla legge (DTF 118 II 307, 124 III 21; 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 avanti all'Ufficio di conciliazione deve senz'altro essere dichiarata, d'ufficio, nulla per l'irricevibilità dell'istanza, senza che la nullità possa essere sanata in virtù del principio procedurale cantonale dell'economia processuale, palesemente inefficace a fronte di una sanzione prevista dal diritto federale (Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., Lugano 2005, m. 22 segg. ad art. 404; II CCA 12 agosto 2005 inc. n. 12.2004.120). 6. Il Tribunale federale ha recentemente precisato (ICCTF 2 giugno 2004 4C.17/2004) che anche la procedura di sfratto -la questione a sapere se ciò valga anche per lo sfratto successivo ad una disdetta per mora del conduttore ex art. 257d CO non è stata esaminata, ma verosimilmente andrebbe pure risolta in tal senso (cfr. Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., n. 615 ad art. 506)- sottostà all'art. 274a cpv. 1 lett. b CO e dunque all'obbligo della conciliazione preliminare innanzi all'Ufficio di conciliazione competente (cfr. pure Ducrot , La procédure d'expulsion du locataire ou du fermier non agricole: quelques législations cantonales au regard du droit fédéral, Ginevra 2005, p. 78 con rif.), fermo restando però che sono riservati i casi in cui il sollevare un siffatto difetto di conciliazione preliminare costituisce un abuso di diritto o un formalismo eccessivo (Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., m. 36 ad art. 506), ciò che in particolare si verifica allorché la mancata conciliazione è stata eccepita dalla parte convenuta solo al termine della procedura (ICCTF 6 aprile 2001 4C.347/2000; Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., m. 21 ad art. 404; sentenza II CCA citata) rispettivamente quando l'Ufficio di conciliazione in precedenza aveva già avuto modo di conoscere l'oggetto della lite (ICCTF 8 novembre 2002 4C.252/2002; Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., m. 20 ad art. 404). 7. Nel caso di specie è incontestabile che l'istante, prima di adire la Pretura con l'istanza di sfratto, non si è rivolto all'Ufficio di conciliazione, per cui la sua istanza è di principio nulla. Resta da esaminare se nel fatto che la convenuta abbia eccepito la mancanza di una preventiva procedura conciliativa avanti al competente Ufficio non si possa eventualmente ravvisare, nelle particolari circostanze, un abuso di diritto o un eccesso di formalismo. Il quesito dev'essere risolto negativamente. Con riferimento al primo aspetto, si osserva che la convenuta non ha indotto la controparte a rinunciare ad adire l'Ufficio di conciliazione ed ha eccepito la mancanza di una procedura preventiva innanzi a quest'ultimo tempestivamente già all'inizio della causa in Pretura, in sede di risposta. Quanto al secondo, non risulta che l'Ufficio di conciliazione sia stato in precedenza investito del litigio tra le parti, la circostanza che la convenuta non si sia premurata di rivolgersi a quell'autorità per contestare la disdetta non modificando in alcun modo questo stato di fatto. 8. Ne discende, in accoglimento dell'appello, che l'istanza di sfratto dev'essere dichiarata irricevibile siccome prematura. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 15 novembre 2005 di AP 1 è accolto . Di conseguenza la decisione 4 novembre 2005 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord è così riformata: 1. L'istanza di sfratto è irricevibile. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 300.-, da anticipare dall'istante, restano a suo carico con

l'obbligo di rifondere alla convenuta fr. 300.- per ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 100.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 150.- da anticiparsi dall'appellante, sono poste a carico dell'appellato, che rifonderà alla controparte fr. 300.- per ripetibili di appello. III. 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.