

TI_GERICHTE 12.2008.198 vom 30. September 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-09-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.198

FR: TI_GERICHTE 12.2008.198 du 30 septembre 2008

IT: TI_GERICHTE 12.2008.198 del 30 settembre 2008

Regeste

Comunione ereditaria - uso di locali da parte di alcuni eredi - indennizzo - obbligo di adire l'UC

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 30.09.2008 12.2008.198

Comunione ereditaria - uso di locali da parte di alcuni eredi - indennizzo - obbligo di adire l'UC

Incarto n. 12.2008.198 Lugano 30 settembre 2008 /sc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretario; Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa - inc. n. OA.2007.415 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa con petizione 25 giugno 2007 da AO 1 rappr. da RA 1 contro AP 1 AP 2 entrambi rappr. da RA 2 con cui l'attrice ha chiesto la condanna del convenuto AP 1 al pagamento di fr. 361'440.- oltre interessi e la condanna del convenuto AP 2 al pagamento di fr. 288'099.- oltre interessi, domanda avversata dai convenuti che hanno postulato la reiezione della petizione; ed ora sull'eccezione di carenza del presupposto processuale della preventiva conciliazione avanti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione sollevata dai convenuti con la risposta, che il Pretore con decreto 11 settembre 2008 ha respinto; appellanti i convenuti con atto di appello 16 settembre 2008, con cui chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'eccezione e con ciò di respingere in ordine la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'attrice non è stata invitata a presentare le sue osservazioni; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. _____ è deceduto il 13 aprile 1979 lasciando quali eredi legali la moglie AO 1 ed i figli minorenni AP 1, _____ e AP 2. Avendo la vedova optato per l'usufrutto su metà della successione (art. 462 cpv. 1 vCC), nel certificato ereditario rilasciato il 21 giugno 1979 (doc. A) la qualità di eredi è stata riconosciuta unicamente ai suoi figli. Tra gli attivi della successione, tuttora intestata alla comunione ereditaria, con usufrutto a favore di AO 1, vi è la part. n. _____ di _____ (doc. C), su cui sorge una casa con 4 appartamenti e 11 garages. 2. Con la petizione in rassegna AO 1 ha chiesto la condanna dei figli AP 1 e AP 2 al pagamento di fr. 361'440.- rispettivamente di fr. 288'099.-, oltre interessi, per aver costoro individualmente occupato senza corrispondere alcunché, dal 1990 rispettivamente dal 1991 fino al 31 dicembre 2006, 2 appartamenti e 6 garages appartenenti alla comunione ereditaria. Essa, richiamandosi alla dottrina, ha in sostanza addotto che se un membro della comunione ereditaria utilizza, prima della divisione, un bene facente parte della successione a titolo privato deve alla comunione ereditaria, o se del caso all'eventuale usufruttuario, un indennizzo per tale uso, che ha calcolato tenendo conto delle pigioni e delle spese

accessorie che avrebbero potuto essere incassate in tutti quegli anni. I convenuti si sono opposti alla petizione, eccependo tra l'altro la carenza del presupposto processuale della preventiva conciliazione avanti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione. Essi, in sintesi, hanno evidenziato che la controparte, pur non avendolo dichiarato espressamente, procedeva in realtà per ottenere il corrispettivo di un contratto di locazione, per cui la vertenza non era assolutamente di carattere successorio. 3. Dopo aver limitato l'udienza preliminare all'esame dell'eccezione (art. 181 CPC), il Pretore, con la decisione qui impugnata, ha concluso per la sua infondatezza, caricando ai convenuti in solido la tassa di giustizia di fr. 150.-, le spese di fr. 50.- e le ripetibili di fr. 200.-. Egli, in buona sostanza, ha ritenuto che, in assenza di un accordo relativo ad un essenziale negotii, non si poteva ammettere l'insorgenza di un contratto di locazione fra le parti e con ciò l'obbligo preliminare di adire l'autorità di conciliazione. Da un lato non era emerso in alcun modo che le parti avessero manifestato il loro reciproco consenso circa il carattere oneroso dell'utilizzo degli appartamenti e dei garages da parte dei convenuti. Dall'altro l'ammontare di una qualsivoglia pigione non era né determinato né determinabile, ciò che di per sé era già sufficiente per negare l'esistenza di una locazione. 4. Con l'appello che qui ci occupa i convenuti chiedono di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere l'eccezione e con ciò di respingere in ordine la petizione, il tutto aumentando da fr. 200.- ad una somma tra fr. 25'000.- e 40'000.- l'indennità ripetibile a loro favore. Essi ribadiscono che l'attrice in realtà procedeva in causa per ottenere il pagamento di un "corrispettivo" per l'utilizzo di alcuni spazi, ovvero di una pigione locativa, per cui s'imponeva far capo alla procedura speciale che reggeva le controversie in materia di locazione, con il corollario dell'obbligo di adire preventivamente l'Ufficio di conciliazione. 5. 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 che le parti possano adire il giudice civile (DTF 118 II 307 consid. 3b/bb e cc, 124 III 21 consid. 2b; Cocchi/Trezzini, CPC-TI, 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 App., m. 22 ad art. 404; II CCA 12 agosto 2005 inc. n. 12.2004.120). 6. Nel caso di specie, pacifico che tra le parti non sia mai stato concluso un contratto di locazione (anche di fatto) e che nessuna di loro abbia mai preteso il contrario, non si può assolutamente condividere l'assunto dei convenuti, che per altro non ha trovato alcun riscontro nelle allegazioni della controparte, secondo cui l'attrice avrebbe nondimeno proceduto in causa per ottenere il pagamento di pigioni locative arretrate. Nella misura in cui pretendeva il pagamento di un "corrispettivo" per l'uso da parte dei convenuti di alcuni spazi, quest'ultima, come ben spiegato in petizione (p. 5), in replica (p. 2 e 6 segg.) e in occasione dell'udienza preliminare (p. 3), mirava in realtà ad ottenere - poco importa qui se a ragione o a torto - un indennizzo per il fatto che un membro della comunione ereditaria, prima della divisione, aveva utilizzato a titolo privato un bene facente parte della successione (Schaufelberger, Basler Kommentar, 2^a ed., n. 10 ad art. 602 CC; DTF 101 II 36). Ora, secondo il Tribunale federale, tale pretesa, pur dovendo essere quantificata facendo capo per analogia ai principi che disciplinano il contratto di affitto, è chiaramente di natura successoria (ICCTF 23 gennaio 2002 4C.284/2000 consid. 2a). Non trattandosi così di una contestazione riguardante un contratto di locazione di locali

d'abitazione e commerciali, la presente vertenza non deve pertanto essere preventivamente sottoposta all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione. 7. Ne discende, a conferma del giudizio pretorile, la reiezione del gravame, manifestamente infondato, già nell'ambito dell'esame preliminare dell'art. 313bis CPC. La tassa di giustizia e le spese della procedura d'appello, calcolate su un valore litigioso di fr. 649'539.-, seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che non si attribuiscono ripetibili alla parte appellata, che nemmeno è stata invitata a presentare le sue eventuali osservazioni. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 16 settembre 2008 di AP 1 e AP 2 è respinto. II. Gli oneri processuali complessivi fr. 1'030.- (tassa di giustizia di fr. 1'000.- e spese di fr. 30.-) sono a carico degli appellanti in solido. Non si attribuiscono ripetibili. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La

presidente

Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). In presenza di una decisione pregiudiziale o incidentale, il ricorso è ammissibile solo se la stessa può causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante o dispendiosa (art. 93 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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