

TI_GERICHTE 12.2009.35 vom 20. April 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-04-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2009.35

FR: TI_GERICHTE 12.2009.35 du 20 avril 2009

IT: TI_GERICHTE 12.2009.35 del 20 aprile 2009

Regeste

Locazione. Disdetta di un contratto di permanenza presso una casa per anziani. Norme applicabili. competenza autorità di conciliazione

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 20.04.2009 12.2009.35

Locazione. Disdetta di un contratto di permanenza presso una casa per anziani. Norme applicabili. competenza autorità di conciliazione

Incarto n. 12.2009.35 Lugano 20 aprile 2009 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretaria: Verda Chiocchetti, vicecancelliera sedente per statuire nella causa - inc. n. DI.2008.241 della Pretura della giurisdizione di Locarno campagna - promossa con istanza 2 ottobre 2008 da AO 1 contro AP 1 già rappr. dall ' avv. _____, con cui l ' istante ha chiesto di annullare la decisione 4 settembre 2008 dell ' Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Locarno, di "ritenere giustificata l ' ulteriore concessione dell ' appartamento attualmente occupato sino a quando il mio comportamento e le mie condizioni di salute saranno compatibili con il contratto di concessione stipulato", di adeguare il "contratto di concessione nei limiti delle mie possibilità finanziarie", in via subordinata di concedergli una prorogazione del contratto fino al 30 aprile 2010 e il riconoscimento delle spese "come da proposta a verbale da parte dell ' UC del 12 agosto 2008 e lettere _____ del 14 e 28 aprile 2008", così come, "nell ' ipotesi di un trasferimento in un appartamento monolocale, oltre a quanto menzionato al punto 4 [richiesta precedente], venga eliminato il malfunzionamento dell ' impianto di ventilazione prima del trasferimento medesimo"; domanda avversata dalla convenuta e che il Pretore con sentenza 26 gennaio 2009 ha dichiarato inammissibile, dando atto della nullità della decisione 4 settembre 2008 dell ' Ufficio di conciliazione in materia di locazione; appellante la convenuta che con atto di appello 3 febbraio 2009 chiede la riforma della sentenza impugnata nel senso di respingere l ' istanza di controparte e di porre gli oneri processuali di prima sede a carico di quest ' ultimo, con obbligo per lo stesso di versarle un importo indeterminato a titolo di ripetibili, con protesta di spese e ripetibili di seconda sede; mentre l ' istante con osservazioni 25 febbraio 2009 postula la conferma della sentenza pretorile e "un risarcimento di fr. 5 ' 000.- per spese amministrative in quanto, essendo ipovedente, ha dovuto far capo a terze persone per la redazione di tutta la documentazione come pure le relative rappresentanze presso gli uffici coinvolti"; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. AP 1, gestisce una casa per appartamenti protetti per anziani (_____); doc. 4 e M). Tale attività è finanziata dal Cantone e dai Comuni conformemente alla legge concernente il promovimento, il coordinamento e il sussidiamento delle attività sociali a favore delle

persone anziane (Legge anziani, RL 6.4.5.1). Essa ha stipulato con AO 1 un "contratto di concessione appartamento protetto" con oggetto l' appartamento n. _____ al terzo piano, composto da atrio, cucina, servizi, soggiorno, camera e terrazza (doc. A, clausola n. 1). Nel contratto è previsto che la "concessione", di durata indeterminata e che è iniziata nell' aprile 2007, può essere disdetta dall' ospite per la fine di ogni mese con preavviso di un mese, mentre la AP 1 potrà chiedere l' abbandono della casa solo nei casi esplicitamente previsti nel contratto (loc. cit., clausola n. 3). La clausola n. 11 prevede che quest' ultima "potrà chiedere all' ospite di lasciare la casa nei seguenti casi: a) stato di dipendenza tale da non più poter permettere la qualifica dell' autosufficienza; b) grave disturbo o contravvenzione alle regole della casa o gravi violazioni del regolamento; c) ritardo nel pagamento di 3 mensilità da parte dell' ospite o del responsabile dei pagamenti". L' "affitto" è stato stabilito in fr. 7' 440.- annui da pagare anticipatamente in fr. 620.- mensili ed è comprensivo dell' "uso e godimento dell' appartamento e servizi comuni; spese accessorie: riscaldamento - luce - acqua; pulizia parti comuni dello stabile e giardino; assistenza morale e sanitaria come indicato; spese di amministrazione" (loc. cit. clausola n. 9). Il contratto prevede inoltre la messa a disposizione degli "spazi e servizi comuni della casa; un servizio permanente infermieristico con la collaborazione e assistenza dell' ufficio attività sociali; un servizio centralizzato, sussidiario all' impegno individuale (prioritario) per la cucina (solo pranzo); l' organizzazione di un' attività comune nell' interesse degli ospiti della casa; l' aiuto nel disbrigo di piccole necessità di ordine amministrativo" (loc. cit., clausola n. 6). B. Tra il gennaio e il febbraio 2008 il direttore della AP 1, _____, ha chiesto a AO 1 di trasferirsi a partire dall' aprile 2008 in un "appartamento singolo", ovvero in un monolocale. _____ ha motivato la richiesta con il fatto che al momento della concessione dell' appartamento doppio l' ospite era stato avvertito del fatto che ciò avveniva "a titolo straordinario" e per la durata di un anno. Dopodiché si sarebbe data priorità a una coppia (doc. B e C). AO 1 si è opposto al trasferimento, sostenendo che al momento della sottoscrizione del contratto gli era stato assicurato di potervi soggiornare per almeno tre anni. Il 10 luglio 2008 l' Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Locarno, al quale si era rivolta la AP 1 per confermare la propria decisione di trasferimento, ha ritenuto che tale decisione era una disdetta della locazione e, siccome non era stata notificata mediante modulo ufficiale, l' ha ritenuta nulla (inc. rich. 68/08). C. Nel frattempo, il 25 giugno 2008, la AP 1 ha notificato su modulo ufficiale a AO 1 la disdetta della locazione con effetto dal 1° agosto 2008 (doc. FF). L' Ufficio di conciliazione, adito da AO 1, il 4 settembre 2008 ha dichiarato la disdetta valida ma con effetto dal 30 ottobre 2008 e ha concesso una prorogazione unica e definitiva della locazione fino al 31 marzo 2009 (inc. rich. 103/08). Con istanza 2 ottobre 2008 AO 1 ha adito la Pretura della giurisdizione di Locarno campagna, chiedendo di annullare la decisione dell' Ufficio di conciliazione 4 settembre 2008, di "ritenere giustificata l' ulteriore concessione dell' appartamento attualmente occupato sino a quando il mio comportamento e le mie condizioni di salute saranno compatibili con il contratto di concessione stipulato", di adeguare il "contratto di concessione nei limiti delle mie possibilità finanziarie", in via subordinata di concedergli una prorogazione del contratto fino al 30 aprile 2010 e il riconoscimento delle spese "come da proposta a verbale da parte dell' UC del 12 agosto 2008 e lettere _____ del 14 e 28 aprile 2008", così come, "nell' ipotesi di un trasferimento in un appartamento monolocale, oltre a quanto menzionato al punto 4 [richiesta precedente], venga eliminato il malfunzionamento dell' impianto di ventilazione prima del trasferimento medesimo". Egli ha altresì affermato che il contratto di

"concessione" non era una locazione e, quindi, ha contestato la competenza dell' Ufficio di conciliazione. All' udienza di discussione 6 novembre 2008 la convenuta si è opposta alle richieste di controparte. Esperita l' istruttoria, le parti si sono confermate nei loro rispettivi punti di vista. Statuendo con sentenza 26 gennaio 2009 il Pretore ha ritenuto che la fattispecie non soggiaceva alle norme sulla locazione e ha quindi dichiarato l' istanza inammissibile, dando atto che la decisione 4 settembre 2008 dell' Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Locarno era nulla. D. Con appello 3 febbraio 2009 la convenuta chiede la riforma della sentenza impugnata nel senso di respingere l' istanza di controparte e di porre gli oneri processuali di prima sede a carico di quest' ultimo, con l'obbligo di versarle un importo indeterminato a titolo di ripetibili. Nelle sue osservazioni 25 febbraio 2009 l' istante postula invece la conferma della sentenza pretorile e "un risarcimento di fr. 5' 000.- per spese amministrative in quanto, essendo ipovedente, ha dovuto far capo a terze persone per la redazione di tutta la documentazione come pure le relative rappresentanze presso gli uffici coinvolti". Considerato in diritto:

1. Preliminarmente questa Camera provvede a rettificare d'ufficio la denominazione della parte convenuta da "_____ " in "AP 1", così come emerge dall' estratto del registro di Commercio (doc. 4). La convenuta non si è lamentata dell' errata denominazione riportata nella sentenza impugnata. La sua identità era perfettamente riconoscibile, di modo che l' inesattezza dell' indicazione è assimilabile a un errore di scrittura la cui rettifica è sempre ammessa. 2. Il Pretore non ha stabilito il valore della causa, contrariamente a quanto prevede l'art. 13 CPC. Gli atti dovrebbero quindi essere ritornati al primo giudice perché fissi il valore della vertenza. Tuttavia, si prescinde da tale rinvio qualora il valore di causa appaia, come nella fattispecie, manifestamente superiore al limite di fr. 8' 000.- (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, n. 2 ad art. 16). La sentenza impugnata è invero senz' altro appellabile sia che ci si trovi in presenza di una controversia in materia di locazione (e quindi all' applicazione dell' art. 8 CPC), sia che, come ritenuto dal Pretore, ciò non sia il caso (cfr. art. 7 CPC). Basti pensare, al riguardo, che tra le altre domande l' istante ha chiesto la concessione dell' appartamento sino a quando il suo comportamento e le sue condizioni di salute sarebbero state compatibili con il contratto di concessione stipulato. Applicando l' art. 7 cpv. 3 CPC (prestazioni periodiche di durata incerta) il valore di causa sarebbe di fr. 148' 800.- (fr. 7' 440.- annui moltiplicati per venti annualità), mentre applicando l' art. 8 CPC esso è stabilito in fr. 22' 320.- (canone di locazione per trentasei mesi, fino alla data in cui sarebbe possibile dare disdetta ordinaria del contratto, ovvero fino al termine del periodo di protezione di tre anni fissato dall'art. 271a lett. e CO; sentenza del Tribunale federale del 14 marzo 2006 4C.418/2005 consid. 2; cfr. anche Cocchi/Trezzini, CPC-TI, op. cit., n. 1 ad art. 8; Cocchi/ Trezzini, CPC-TI, App. 2000/2004, Lugano 2005, n. 18 ad art. 8). Ciò posto, nulla osta alla trattazione dell' appello. 3. Il Pretore ha ritenuto che la controversia non soggiace alle norme sulla locazione e, quindi, ha dichiarato l' istanza inammissibile e ha constatato la nullità della decisione 4 settembre 2008 emanata dall' Ufficio di conciliazione in materia di locazione. Egli ha spiegato che l' uso dell' appartamento in una residenza per anziani riveste un ruolo secondario, considerato che è necessario per ottenere le altre prestazioni previste contrattualmente, ovvero la cura, l' assistenza e le attività comuni. A suffragio di tale tesi vi è poi il fatto, secondo il Pretore, che i motivi di allontanamento dalla struttura stabiliti alla clausola n. 11 del contratto di "concessione" si distanziano da quelli previsti dalla normativa sulla locazione. 4. L' appellante afferma che "per quanto attiene ai fatti materiali ci si riferisce agli allegati presentati dall' avv. _____, argomenti e fatti dati qui per riprodotti, senza necessità di

ripetizione in esteso" (memoriale, pag. 1). Prima delle proprie richieste di giudizio egli rinvia "a quanto esposto negli allegati presentati dall' avv. _____" (loc. cit., pag. 8). Se non che, il richiamo alle motivazioni espresse dinanzi al primo giudice è inconciliabile con l' esigenza di una motivazione chiara degli allegati di appello (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, App. 2000/2004, Lugano 2005, n. 36 ad art. 309). Su questo punto l' appello è dunque irricevibile. 5. Nella fattispecie non vi è dubbio che si sia in presenza di un cosiddetto "contratto misto". I contratti misti si caratterizzano per il fatto che le parti combinano nello stesso accordo più prestazioni appartenenti a dei contratti diversi previsti dalla legge (Tercier, *Les contrats spéciaux*, Zurigo/Basilea/Ginevra 2003, 3 a edizione, n. 298, pag. 46; Honsell, *Schweizerisches Obligationenrecht*, Berna 2003, 7 a edizione, pag. 16 segg.; Engel, *Contrats de droit suisse*, Berna 2000, 2 a edizione, pag. 740). Nei contratti misti, alla risoluzione si applicano tuttavia le norme del contratto che presenta l'aspetto preponderante (Lachat, *Le bail à loyer*, Losanna 2008, pag. 88). 6. La convenuta rimprovera anzitutto al Pretore, che ha ritenuto inapplicabile alla fattispecie la normativa sulla locazione, di non aver indicato quale altra regolamentazione sarebbe applicabile. Essa soggiunge che le parti mai avrebbero sostenuto l' esistenza di un contratto misto (appello, pag. 3). Quest' ultima censura va immediatamente disattesa, considerato che nella propria istanza AO 1 ha invocato l' incompetenza dell' Ufficio di conciliazione poiché fondata "su quanto previsto dal CO senza tenere conto di altri fattori altrettanto importanti; innanzitutto l' appartamento in uso mi è stato concesso e non locato. Inoltre nel contratto di concessione sono previsti dei servizi aggiuntivi (es. servizio infermieristico, cucina in comune) che non trovano riscontro in altri ambiti locativi (...)". Per il resto, si ricorda all' appellante che a norma dell' art. 87 cpv. 1 CPC il giudice applica d'ufficio il diritto federale, senza essere vincolato dalle motivazioni giuridiche, talvolta erranee, prospettate dalle parti (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano, 2000, m. 1 ad art. 87). Secondo la giurisprudenza allorché il giudice si appresta a fondare la propria decisione su una norma o un principio giuridico non evocati nella procedura anteriore e del quale nessuna delle parti in causa si è avvalsa o poteva supporre l' esistenza, egli deve garantire il contraddittorio fra le parti per assicurare loro il diritto di essere sentito. Tuttavia, come esposto sopra l' istante ha messo in dubbio da subito l' applicabilità della normativa sulla locazione. Quanto alla critica sull' assenza di indicazione relativa alla regolamentazione applicabile alla fattispecie, va detto che il primo giudice, ritenuta inapplicabile quella sulla locazione, ha dichiarato inammissibile l' istanza, presentata in una procedura per controversie in materia di locazione e ha constatato la nullità della decisione dell' Ufficio di conciliazione. Non gli incombeva pertanto più determinarsi sul quesito di sapere quale altro diritto, al di fuori di quello relativo alla locazione, fosse applicabile alla fattispecie. 7. La convenuta reputa che alla fattispecie siano applicabili le normative sulla locazione. 7.1 Al riguardo, l' appellante afferma anzitutto che il Pretore avrebbe accertato erroneamente che la " _____ " ospiterebbe anziani parzialmente non più autosufficienti (sentenza impugnata, pag. 2). Il primo giudice ha fondato il proprio giudizio sulla lettera 14 aprile 2008 del Capo dell' Ufficio degli anziani, _____, nel quale questi definiva in tal senso la struttura in questione. Dallo scopo della convenuta iscritta a registro di commercio non emerge tuttavia una tale limitazione, dato che essa si prefigge in particolare la costruzione, la conduzione e la gestione di un istituto a favore delle persone anziane del comune di _____ e dei comuni vicini (doc. 4). Al di là di considerazioni di carattere generale, occorre tuttavia rifarsi, come pertinentemente allegato dall' appellante, a quanto previsto nel caso concreto. Nel "contratto di concessione appartamento protetto" è indicato che la

"casa viene qualificata quale casa di appartamenti protetti per persone autosufficienti" e che è "aperta a tutte le persone anziane che hanno 60 anni o che, al disotto di questo limite, rappresentano casi speciali, senza limitazione, che soddisfano al requisito dell' autosufficienza" (doc. A: clausola n. 5). Tant' è che la AP 1 si è riservata la possibilità di chiedere all' ospite di lasciare la casa nell' eventualità in cui questi raggiunga uno stato di dipendenza tale da non poter più permettere la qualifica dell' autosufficienza (loc. cit.: clausola n. 11 lett. a). In tal caso essa si è impegnata a cercare, in collaborazione con il competente servizio cantonale, una sistemazione in un altro istituto (loc. cit.: clausola n. 13). Di conseguenza, l' autosufficienza dell' ospite dell' istituto dev' essere considerata ai fini della qualifica contrattuale, non viceversa. 7.2 L' appellante sostiene che nella fattispecie preponderante è la locazione dell' appartamento, tant' è che il contratto è denominato proprio di "concessione appartamento protetto" e che tale concessione è regolata nelle prime cinque clausole del contratto. Essa riferisce di mettere a disposizione alcune facilitazioni, di cui l' ospite, che ribadisce essere autosufficiente, può se del caso avvalersi, ma precisa che le stesse sarebbero del tutto secondarie alla locazione dell' appartamento. Tant' è che la struttura sarebbe stata realizzata, in applicazione della Legge sugli anziani, quale "casa per appartamenti protetti" destinata unicamente a persone "autosufficienti". Si tratterebbe quindi di un limitato servizio infermieristico, ma non medico, della possibilità di prendere un pasto alla mensa centrale, ma dietro pagamento separato dall' "affitto", e quella di partecipare ad attività di animazione. D' altra parte, l' appellante precisa che l' "affitto" comprende prestazioni caratteristiche della locazione, ovvero l' uso dell' appartamento e dei servizi comuni, determinate spese accessorie (riscaldamento, luce ed acqua), la pulizia delle parti comuni e le spese di amministrazione (doc. A: clausola n. 9). Quanto all' assistenza morale e sanitaria, pure elencata tra le prestazioni indicate sopra, l' appellante reputa che dare importanza preponderante alla stessa equivarrebbe a dire che l' istante avrebbe concluso un contratto di assistenza morale e sanitaria, per realizzare il quale avrebbe dovuto occupare un appartamento, e di cui peraltro nulla si sa sul contenuto dell' assistenza morale (appello, pag. 3 segg.). 7.3 Il Pretore ha motivato la propria sentenza riferendosi alla dottrina, secondo la quale nei contratti in cui è concesso l' uso di appartamenti in residenze per anziani che dispensano cure (e strutture affini) non domina la componente locativa, bensì l' offerta delle altre prestazioni. Al riguardo, egli ha rinviato al Commentario SVIT. Nel passaggio menzionato è spiegato che sebbene nei contratti che concernono il soggiorno in case di cura o simili vi sia una componente locativa, dal punto di vista finanziario dominano le altre prestazioni, quali la completa assistenza sociale e psicologica, eventualmente anche medica, l' assunzione delle questioni amministrative, la consegna della posta, l' allestimento di eventi culturali, la pulizia, il servizio di lavanderia, il vitto, le commissioni ecc. L' autore ha poi aggiunto che di regola tali infrastrutture permettono all' ospite, anche se eventualmente contro pagamento, l' utilizzo di altre prestazioni rispetto a quelle contenute nel contratto di base ("Grundvertrag"). Al contrario di un contratto "normale" di locazione ("normale Mietvertrag"), il soggiorno in una casa di cura non concerne unicamente la questione locativa, bensì offre all' ospite un' offerta completa di prestazioni ("umfassendes Dienstleistungsangebot") di cui può avvalersi a seconda dell' evoluzione nel tempo dei propri bisogni individuali. L' autore ha al riguardo spiegato che tra tali prestazioni si annovera spesso l' assicurazione che in caso di necessità l' ospite potrà beneficiare in maniera prioritaria di un posto nel reparto di cure interno alla struttura, in maniera tale da non doversi allontanare dai propri parenti (SVIT-Kommentar, 3^a ed., n. 42 ad

Vorbemerkungen Art. 253-274g OR). 7.4 Alla luce del passaggio menzionato, il Pretore ha paragonato a torto le prestazioni previste nel contratto di cui al doc. A con quelle illustrate sopra. Invero, nella fattispecie trattasi anzitutto di persone autosufficienti (vedi sopra, consid. 5.1). Qualora dovesse venir meno tale qualifica, la AP 1 si è inoltre riservata la facoltà di disdetta (doc. A: clausola n. 11 lett. a). Al contrario degli istituti descritti sopra, poi, nella fattispecie le uniche prestazioni che esulano dalla messa a disposizione dell' alloggio sono il servizio infermieristico permanente (e non parziale come indicato dall' appellante, pag. 6, ma non dimostrato) con la collaborazione e assistenza dell' ufficio attività sociali, il servizio di cucina, che però è limitato al pranzo ed è sussidiario all' impegno individuale, definito prioritario, l' organizzazione di un' attività comune e il disbrigo di necessità di ordine amministrativo, purché siano "piccole" e, comunque, anch' esse limitate a un "aiuto" (doc. A: clausola n. 6). Anche dal profilo finanziario non vi è motivo di credere che esse incidano di più dell' aspetto locativo sull' "affitto", fissato in fr. 620.- mensili per un bilocale, pur ricordando che trattasi di affitto "differenziato" secondo il modello previsto per gli istituti per anziani riconosciuti e sussidiati dall' Ente pubblico. Al riguardo, giova peraltro rinviare a quanto illustrato dall' autore David Lachat (*Le bail à loyer*, Losanna 2008, pag. 90). Egli ha invero spiegato che in caso di soggiorno in una casa per anziani, occorre analizzare in concreto le prestazioni offerte. Qualora l' aspetto locativo fosse preponderante, per esempio perché l' appartamento è indipendente con un servizio annesso di infermeria, occorrerà considerare, in particolare per la disdetta del contratto, la normativa sulla locazione. Ciò non sarebbe invece il caso qualora le prestazioni mediche fossero molto importanti. Anche l' autore Higi sembra condividere tale approccio. Egli ha invero spiegato che è senz' altro possibile prevedere l' applicazione, in caso di disdetta, delle norme sul mandato in presenza di contratti ove la prestazione principale consiste nell' assistenza di una delle parti (*Zürcher Kommentar* 1995, Art. 266-268b OR, n. 183 ad *Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR*). Ne consegue che tale normativa non è applicabile ai casi in cui questo aspetto è solo secondario. L' autore ha anche ribadito tale concetto laddove ha spiegato che il contratto di ospizio ("*Heimvertrag*"), dove vi sono componenti di alloggio, vitto e assistenza, si avvicina a quello di ospedalizzazione a dipendenza dell' assistenza fornita. Nella fattispecie, l' istante nemmeno assevera che il servizio infermieristico sia essenziale al suo soggiorno. Lo stesso dicasi per l' organizzazione di un' attività comune, peraltro indicata nel contratto in maniera del tutto generica. Sul servizio infermieristico, poi, occorre precisare che trattasi, al contrario di quanto indicato dall' autore testé menzionato, di prestazioni per l' appunto "infermieristiche" e non "mediche". Inoltre, come detto, nel contratto è evidenziata l' autosufficienza dell' ospite. Si ribadisce, inoltre, che gli altri servizi si caratterizzano per essere limitati a un "aiuto", sia per quanto concerne le pratiche amministrative, che devono peraltro essere "piccole", sia per quel che riguarda il vitto, definito "sussidiario" all' impegno personale e limitato al solo pranzo. Tant' è che anche alla clausola n. 10 è stabilito che "l' ospite si impegna, nel limite delle sue possibilità, ad accudire alla cucina in proprio, ricorrendo alla cucina comune in via sussidiaria". Inoltre, anche la pulizia del proprio appartamento è a carico dell' ospite (loc. cit.). 7.5 Il Pretore ha reputato inapplicabile la normativa sulla locazione anche alla luce del contratto di cui al doc. A. Egli ha spiegato che le parti hanno "ristretto" contrattualmente i casi in cui la convenuta è in diritto di allontanare l' istante dalla struttura, come risulta dalla clausola n. 11, e che tali motivi riguardano piuttosto le funzioni dell' ospite così come il suo comportamento all' interno della struttura, non solo all' interno dell' appartamento (sentenza impugnata, pag. 5). La clausola testé menzionata prevede che la convenuta "potrà

chiedere all'ospite di lasciare la casa nei seguenti casi: a) stato di dipendenza tale da non più poter permettere la qualifica dell'autosufficienza; b) grave disturbo o contravvenzione alle regole della casa o gravi violazioni del regolamento; c) ritardo nel pagamento di 3 mensilità da parte dell'ospite o del responsabile dei pagamenti". A ben vedere, la lettera a) testé menzionata suffraga, semmai, il fatto che la componente "infermieristica" sia limitata rispetto a quella locativa, tant'è che qualora l'ospite dovesse perdere la sua autosufficienza gli potrà essere chiesto di lasciare la casa. Le altre due condizioni, poi, non sono altro che concretizzazioni di quanto previsto dalla normativa sulla locazione. Il dovere di diligenza secondo l'art. 257f CO contempla non solo il riguardo per la cosa locata, ma anche quello per i vicini. L'argomentazione secondo la quale nel contratto l'accento è messo sul modo in cui la persona si comporta all'interno della casa e non solo all'interno dell'appartamento non è quindi pertinente. Per quanto riguarda, poi, la mora nel pagamento dell'"affitto", essa è prevista anche dall'art. 257d CO. Il primo giudice ritiene che la stessa non debba essere invece confusa con tale norma, dato che l'"affitto" non è dovuto solo per l'uso dell'appartamento, ma anche per gli altri servizi, di modo che non è possibile determinare in quale proporzione la mensilità copra le varie prestazioni previste contrattualmente. L'argomentazione non è tuttavia di ausilio ai fini del giudizio sulla rescissione contrattuale. Invero, come spiegato (sopra, consid. 5), non vi è dubbio che i contratti misti si caratterizzano per il fatto che le parti combinano nello stesso accordo più prestazioni appartenenti a dei contratti diversi previsti dalla legge. Ciò nondimeno, alla risoluzione si applicano le norme del contratto che presenta l'aspetto preponderante. La circostanza, quindi, che l'"affitto" contenga non solo l'uso della cosa, ma anche altre prestazioni, non è tale, perlomeno a sé stante, da inficiare l'applicabilità della normativa sulla locazione alla disdetta del contratto. 8. Alla luce di quanto suesposto l'elemento locativo del contratto di cui al doc. A è da ritenersi preponderante e, di conseguenza, alla rescissione dello stesso dev'essere applicata la normativa sulla locazione (cfr. anche Weber, Basler Kommentar, OR-I, 4 a ed., n. 18 ad art. 253a/253b). Non occorre quindi dilungarsi sulle altre argomentazioni sollevate dall'appellante. Ne consegue che il Pretore ha a torto dichiarato l'istanza irricevibile e ritenuto nulla per difetto di competenza la decisione 4 settembre 2008 emanata dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione. Al riguardo, va precisato che la competenza per materia di tale Ufficio di conciliazione sarebbe del resto data anche qualora l'elemento locativo del contratto fosse ritenuto accessorio rispetto a quello di assistenza. In un recente caso in cui era dibattuta l'esistenza o meno di un contratto di locazione, il Tribunale federale, pur lasciando la questione indecisa, ha ribadito che la nozione di "controversia in materia di locazione" va intesa in senso ampio (DTF 133 III 645; sentenza inedita del Tribunale federale 4C.405/2006 del 1° giugno 2007, consid. 3.3). 9. Con l'appello la convenuta chiede la reiezione dell'istanza. Tale richiesta non può essere accolta. Il Pretore ha ritenuto irricevibile l'istanza e non è entrato nel merito della lite, motivo per cui gli atti gli devono essere rinviati perché statuisca sull'istanza. Non è infatti compito di questa Camera statuire nel merito come se fosse un'autorità di primo grado, sottraendo alle parti un grado di giurisdizione. 10. Gli oneri del giudizio odierno seguono la vicendevoles soccombenza. L'appellante ottiene causa vinta sul principio dell'applicazione alla disdetta della normativa sulla locazione, ma è impossibile prevedere già oggi quale sarà l'esito della sentenza di merito. Equitativamente appare giusto, perciò, suddividere la tassa di giustizia e le spese di appello a metà fra le parti, compensando le ripetibili. AO 1 ha chiesto il "risarcimento di fr. 5'000.- per spese amministrative in quanto, essendo ipovedente, ha dovuto far capo a terze persone per la

redazione di tutta la documentazione come pure le relative rappresentanze presso gli uffici coinvolti". Tale richiesta, per nulla dimostrata, non può essere accolta. Non è necessario riformare il dispositivo sugli oneri processuali di prima istanza, dato che il Pretore ha rinunciato a prelevarli e non ha assegnato ripetibili. D' altra parte, l' appellante non ha indicato l'importo di cui in concreto postula l'attribuzione in riforma della sentenza impugnata, di modo che, in base alla giurisprudenza, applicabile anche in caso di appello contro i dispositivi sulle spese e sulle ripetibili (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, n. 10 ad art. 309; Rep. 1993 p. 227; RtiD II-2004 531; per tante II CCA 17 novembre 2005 inc. n. 12.2004.125, 23 giugno 2006 inc. n. 12.2005.159), un' eventuale domanda di aumento dell'indennità ripetibile, o in questo caso di attribuzione di ripetibili, avrebbe comunque dovuto essere considerata irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. e cpv. 5 CPC; Cocchi/Trezzini, CPC-TI, n. 9 seg. ad art. 309; sentenze Rep. e II CCA citate). Il valore litigioso determinante per l'impugnabilità al Tribunale federale supera fr. 15'000.- (sopra, consid. 2). Per i quali motivi richiamati gli art. 148 CPC e la TG, dichiara e pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l' appello 3 febbraio 2009 di AP 1, _____, è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 26 gennaio 2009 della Pretura della giurisdizione di Locarno campagna è annullata e gli atti sono rinviati al Pretore per nuova decisione nel senso dei considerandi. 2. Gli oneri di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 150.- b) spese fr. 50.- fr. 200.- anticipati dall' appellante, sono posti per metà a suo carico e per l'altra metà a carico di AO 1. Le ripetibili sono compensate. 3. Intimazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno campagna. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La

presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario 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), se il valore litigioso ammonta ad almeno fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e ad almeno fr. 30'000.- negli altri casi; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale. 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.