

TI_GERICHTE 12.2010.196 vom 11. Januar 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-01-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.196

FR: TI_GERICHTE 12.2010.196 du 11 janvier 2011

IT: TI_GERICHTE 12.2010.196 del 11 gennaio 2011

Regeste

Locazione, obbligo della conciliazione preventiva per risarcimento del danno, eccezione di mancata conciliazione non costituisce abuso di diritto nel caso concreto

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 11.01.2011 12.2010.196

Locazione, obbligo della conciliazione preventiva per risarcimento del danno, eccezione di mancata conciliazione non costituisce abuso di diritto nel caso concreto

Incarto n. 12.2010.196 Lugano 11 gennaio 2011 /rs In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. DI.2010.407 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 (procedura speciale per locazione) promossa con petizione (correttamente: istanza) 10 marzo 2010 da AO 1 AO 2 tutti rappr. dall' RA 1 contro AP 1 AP 2 AP 3 tutti rappr. dall' RA 2 con cui gli istanti hanno chiesto la condanna dei convenuti al pagamento di fr. 154'060.- oltre interessi con riserva di maggiorazione, a titolo di risarcimento del danno nell'ambito di un contratto di locazione di locali commerciali; e ora sull'eccezione di carenza del presupposto processuale dell'esperimento di conciliazione dinnanzi al competente Ufficio sollevata dai convenuti e che il Pretore, con decreto 4 ottobre 2010, ha respinto; appellanti i convenuti con atto di appello 15 ottobre 2010, corredato di una richiesta di effetto sospensivo, con cui chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'eccezione della mancata conciliazione preliminare relativa alla procedura di risarcimento danni, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre gli istanti con osservazioni 15 novembre 2010 postulano la rieiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; richiamata l'ordinanza 18 ottobre 2010 con cui il Pretore del Distretto di Lugano, sezione 4, ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: che fra le parti era in essere un contratto di locazione avente quale oggetto l'esercizio pubblico denominato Bar _____, sito nello stabile Palazzo _____ di via _____ a L_____, di durata indeterminata e che poteva essere disdetto con un preavviso di 6 mesi per le scadenze del 29 marzo e del 29 settembre, la prima volta per il 29 marzo 2000 (doc. C), con una pigione mensile di fr. 4'875.- da versarsi in rate trimestrali oltre a un importo di fr. 350.- annui quale acconto per le spese di riscaldamento (doc. C); che con petizione (correttamente: istanza) 10 marzo 2010 i conduttori hanno postulato la condanna dei locatori al pagamento dell'importo di fr. 154'060.-, oltre interessi, con riserva di maggiorazione a dipendenza delle risultanze di causa, a titolo di risarcimento danni; che nel corso dell'udienza tenutasi il 19 aprile 2010, i convenuti hanno sollevato l'eccezione secondo cui la procedura non sarebbe stata sottoposta alla conciliazione obbligatoria,

mentre gli istanti hanno sostanzialmente osservato che tra le parti erano pendenti diverse procedure aventi per oggetto la locazione del Bar _____ e che pertanto l'Ufficio di conciliazione già si sarebbe chinato sull'intera fattispecie; che con decreto 4 ottobre 2010 il Pretore del Distretto di Lugano, sezione 4, ha respinto l'eccezione sollevata dai convenuti, poiché, pur ammettendo che la vertenza non era stata preventivamente sottoposta all'Ufficio di conciliazione, quest'ultima autorità aveva già avuto modo di conoscere l'oggetto della lite nell'ambito di una precedente procedura sempre relativa alla locazione del medesimo esercizio pubblico, di modo che l'eccezione della mancata conciliazione preliminare relativa alla procedura di risarcimento danni costituiva un abuso di diritto; che con appello 15 ottobre 2010, avverso della controparte, i convenuti chiedono che l'eccezione sia accolta sostenendo che ogni controversia riguardante la locazione deve obbligatoriamente essere sottoposta alla conciliazione, non avendovi le parti rinunciato e rilevando che l'udienza conciliativa a cui si è riferito il Pretore nel decreto impugnato risale al 20 aprile 2010 ed è dunque successiva all'inoltro della causa, avviata il 10 marzo 2010, avendo inoltre diverso oggetto; gli appellanti rilevano inoltre che le altre procedure conciliative riguardanti la locazione dell'esercizio pubblico sono state stralciate ed avevano comunque come oggetto questioni differenti; che ai sensi 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 133 III 645; Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 1 e segg. ad art. 404); che l'eccezione della mancata conciliazione preliminare relativa alla procedura di sfratto configura un abuso di diritto quando l'Ufficio di conciliazione ha già avuto modo di conoscere l'oggetto della lite (sentenza del Tribunale federale dell'8 novembre 2002, 4C.252/2002; II CCA 14 giugno 2006 inc. 12.2006.43; Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., m. 20 ad art. 404); che nella fattispecie è pacifico che la contestazione riguardante il risarcimento danni nell'ambito del contratto di locazione, inoltrata con atto 10 marzo 2010, non è stata preventivamente sottoposta al competente Ufficio di conciliazione come disposto dall'art. 274a CO; che la procedura di conciliazione preventiva è una condizione di ricevibilità dell'azione giudiziaria in materia di locazione (art. 19 della Legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali, RL 3.3.2.1.4); che dal carteggio processuale (incarto 053/2010-Ov Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Lugano n. 3 OVEST) non risulta in alcun modo che l'Ufficio di conciliazione abbia avuto modo di conoscere l'oggetto della lite qui in esame; che infatti l'Ufficio di conciliazione è stato adito in quell'occasione per discutere una disdetta straordinaria del contratto per mora del conduttore e gli istanti si sono limitati a opporre in compensazione della pigione un loro credito di fr. 154'060.- per asseriti danni, senza dare alcuna indicazione al riguardo, come hanno poi fatto nell'atto introduttivo della causa qui in esame, del 10 marzo 2010; che gli istanti affermano che nel corso degli anni vi sono state diverse procedure conciliative tra le parti, sicché un'ulteriore procedura di conciliazione non potrebbe aver buon esito, anche in considerazione del comportamento dei convenuti, che rifuggono dalla conciliazione; che le procedure conciliative evocate dal Pretore e dagli istanti si riferivano a contestazioni della disdetta (incarti no 054/2009-Ov, 053/2010-Ov), e non sono state conciliate, mentre una procedura conciliativa relativa al deposito della pigione per difetti (no 139/2009-Ov) è stata sospesa su richiesta delle parti (lettera 23 marzo 2010 dell'Ufficio di conciliazione, incarto richiamato); che in tali circostanze non si può ritenere che la vertenza relativa al risarcimento del danno derivante dalle turbative asseritamente provocate dal cantiere per la ristrutturazione dello stabile sia

stata sottoposta preventivamente all'Ufficio di conciliazione, come esige la legge; che di conseguenza l'appello si rivela fondato e l'eccezione sollevata dai convenuti in sede di udienza del 19 aprile 2010 deve essere accolta, con conseguente irricevibilità dell'istanza 10 marzo 2010; che la tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC), e sono commisurate al valore di causa di fr. 154'060.-; Per questi motivi, richiamati gli art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, dichiara e pronuncia I. L'appello 15 ottobre 2010 di AP 1, AP 2 e AP 3 è accolto. Di conseguenza il decreto 4 ottobre 2010 del Pretore del Distretto di Lugano, sezione 4, è così riformato: 1. L'eccezione sollevata dai locatori in sede di udienza del 19 aprile 2010 è accolta. L'istanza 10 marzo 2010 è irricevibile. 2. Annullato. 3. La tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 50.- anticipate dagli istanti restano a loro carico in solido, i quali, sempre con il vincolo della solidarietà, rifonderanno ai convenuti complessivi fr. 300.- a titolo di ripetibili. 4. Invariato. II. Gli oneri processuali di complessivi fr. 300.- (tassa di giustizia di fr. 250.- e spese di fr. 50.-), anticipate dagli appellanti, sono integralmente poste a carico degli appellati in solido, i quali, sempre con il vincolo della solidarietà, rifonderanno a controparte fr. 400.- complessivi a titolo di ripetibili di appello. 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 in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 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.