

## **TI\_GERICHTE 12.2015.90 vom 15. März 2016**

TI Tribunale d'appello, 2016-03-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2015.90](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2015.90)

FR: TI\_GERICHTE 12.2015.90 du 15 mars 2016

IT: TI\_GERICHTE 12.2015.90 del 15 marzo 2016

### **Regeste**

Locazione: riduzione della locazione per difetto nell'ente locato

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 15.03.2016 12.2015.90

Locazione: riduzione della locazione per difetto nell'ente locato

Incarto n. 12.2015.90 Lugano 15 marzo 2016 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Bozzini, vicepresidente, Balerna e Walser vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa - inc. n. SE.2013.50 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città - promossa con petizione 11 novembre 2013 da AP 1 rappr. dall' RA 1 contro AO 1 AO 2 tutti rappr. dall' RA 2 con cui l'attrice ha chiesto la riduzione della pigione mensile da fr. 2'200.- a fr. 1'928.- (fr. 272.-) dal 1° settembre 2013, la modifica del conteggio delle spese accessorie per il periodo 1.7.2012 – 30.6.2013, la condanna al versamento in suo favore di fr. 15'232.- a titolo di pigioni non dovute (fr. 272.- x 56 mesi) e di fr. 2'800.- a titolo di spese accessorie pagate in eccesso (fr. 700.- x 4 anni); domande avversate integralmente dai convenuti in via principale e, in via subordinata, riconosciute limitatamente all'importo di fr. 373.10; richieste sulle quali il Pretore ha statuito con decisione 13 aprile 2015, con cui ha accolto parzialmente la petizione, riducendo la pigione mensile del 4% dal 9 settembre 2013 fino al momento della cessazione dell'uso da parte della conduttrice di due superfici non oggetto del contratto di locazione, rispettivamente riducendola dell'8,84% dal momento della cessazione di tale uso e fino alla fine della locazione, riducendo altresì l'importo a copertura delle spese accessorie, da ricalcolare dal 9 settembre 2013 sulla base della perizia giudiziaria, tenendo conto della minore superficie locata; appellante l'attrice con atto di appello 13 maggio 2015 con cui chiede la riforma del giudizio impugnato, nel senso di accogliere parzialmente la petizione, riducendo la pigione dell'8,84% dal 1° settembre 2013 e fino al termine della locazione, ricalcolando i conguagli per spese accessorie dal 1° luglio 2012 “tenendo conto delle superfici dell'ente locato calcolate a pagina 3 del referto peritale giudiziario”, condannando i convenuti al pagamento di fr. 10'920.- a titolo di pigioni non dovute, e al “risarcimento e rimborso del danno cagionato dal pagamento di spese accessorie eccessive determinato su 4 anni in base alla differenza tra quanto conteggiato dai convenuti e quanto risulta dal (ri)computo che andrà effettuato tenendo conto delle superfici dell'ente locato calcolate a pagina 3 del referto peritale giudiziario”, il tutto con protesta di tasse, spese e ripetibili di primo e secondo grado di giudizio; mentre con risposta 8 luglio 2015 i convenuti postulano la reiezione del gravame, pure con protesta di spese e ripetibili di secondo grado; preso atto degli scritti 14 luglio 2015 e 3 agosto 2015 delle parti; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. Il 25 novembre 2008  
\_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, rappresentata dai figli AO 1 e AO 2, come

locatrice, e la AP 1, quale conduttrice, hanno stipulato un contratto di locazione di durata indeterminata, con inizio al 1° gennaio 2009, avente per oggetto una superficie commerciale adibita a negozio fiori, ubicata al piano terreno di uno stabile in via \_\_\_\_\_ a L \_\_\_\_\_, e composta di 3 locali, WC separato, per complessivi 98,1 m<sup>2</sup>, da una cantina di 31,1 m<sup>2</sup>, una cella frigorifera e una vetrina espositiva. Il canone di locazione è stato fissato in fr. 2'200.- mensili indicizzati dal quarto anno, oltre fr. 200.- a titolo di acconto per le spese accessorie con conguaglio al termine del relativo esercizio (doc. B). B. Con gli scritti 18 luglio, 12 agosto e 30 agosto 2013 la locatrice ha invitato la conduttrice a volere rimuovere le decorazioni che aveva apposto al soffitto del corridoio dello stabile, non essendo tale superficie oggetto dell'ente locato (doc. D). Con lettera 9 settembre 2013 la AP 1 ha comunicato alla locatrice che la superficie locata poteva essere considerata conforme al contratto di locazione "solo se comprensiva dei due spazi in prossimità delle vetrine verso la piazza" (doc. D), di modo che l'uso di tale spazio sarebbe adeguato. In caso contrario la pigione mensile di fr. 2'200.- stabilita nel contratto per una superficie di 98,1 m<sup>2</sup>, non sarebbe corretta e andrebbe ridotta proporzionalmente dall'inizio della locazione. C. Con istanza 11 settembre 2013 AP 1 ha adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di L \_\_\_\_\_, chiedendo la convocazione delle parti allo scopo di chiarire le condizioni del contratto di locazione, in particolare in merito alla superficie dell'ente locato (inc. rich. UC 131/2013, doc. I). Costatata l'impossibilità di giungere a un accordo, l'Ufficio di conciliazione ha rilasciato alla conduttrice l'autorizzazione ad agire giusta l'art. 209 CPC (doc. A). D. Con petizione 11 novembre 2013 la AP 1 ha adito la Pretura di L \_\_\_\_\_, postulando la riduzione del canone mensile da fr. 2'200.- a fr. 1'928.- dal 1° settembre 2013, la modifica del conteggio delle spese accessorie per il periodo 1° luglio 2012 – 30 giugno 2013, il pagamento in suo favore dell'importo complessivo di fr. 15'232.- pari alla differenza tra quanto versato a titolo di pigioni e quanto dovuto (per 56 mesi), nonché di fr. 2'800.- pari alla differenza di quanto versato a titolo di spese accessorie durante quattro anni e quanto invece dovuto. Con osservazioni 20 dicembre 2013 AO 1 e AO 2 si sono opposti integralmente alla petizione e, in via subordinata, hanno riconosciuto l'importo di fr. 373.10 a titolo di spese accessorie per il periodo 2012/2013. Esperita l'istruttoria, le parti hanno rinunciato al dibattimento finale. Nelle conclusioni scritte 26 febbraio 2015 esse hanno sostanzialmente ribadito le loro contrapposte tesi. E. Con decisione 13 aprile 2015 il Pretore ha parzialmente accolto la petizione, riducendo del 4% la pigione mensile (pari a fr. 88.- mensili) dal 9 settembre 2013 e sino al momento in cui la conduttrice cesserà l'uso delle superfici di 7,26 m<sup>2</sup> e 10,51 m<sup>2</sup> esterne al negozio, rispettivamente dell'8,84% (pari a fr. 195.- mensili) da quest'ultima, eventuale, data e fino alla fine della locazione, e riconoscendo che, "con effetto dal 9 settembre 2013, i conguagli per spese accessorie andranno (ri)computati tenendo conto delle superfici dell'ente locato calcolate a pag. 3 del referto peritale giudiziario". Le spese processuali sono state poste a carico della AP 1 in ragione di  $\frac{3}{4}$ , obbligandola a rifondere a AO 1 e AO 2 fr. 1'500.- a titolo di spese ripetibili ridotte. F. Con appello 13 maggio 2015 AP 1 chiede la riforma della decisione impugnata, nel senso di accogliere parzialmente la petizione e di riconoscere una riduzione della pigione mensile dell'8,84% (pari a fr. 195.-) dal 1° settembre 2013 e sino al termine della locazione, di ricalcolare i conguagli per spese accessorie con effetto dal 1° luglio 2012 "tenendo conto delle superfici dell'ente locato calcolate a pagina 3 del referto peritale giudiziario" (appello, pag. 2), di condannare AO 1 e AO 2 al pagamento in suo favore dell'importo di fr. 10'920.- pari alla differenza tra le pigioni versate e quelle effettivamente dovute (56 mesi x fr. 195.-) nonché al "rimborso del

danno cagionato dal pagamento di spese accessorie eccessive determinate su 4 anni in base alla differenza tra quanto conteggiato dai convenuti e quanto risulta dal (ri)computo che andrà effettuato tenendo conto delle superfici dell'ente locato calcolate a pagina 3 del referto peritale giudiziario ” (appello, pag. 3), il tutto con protesta delle spese processuali e delle ripetibili di entrambi i gradi di giudizio. Con risposta 8 luglio 2015 AO 1 e AO 2 postulano la reiezione del gravame, con protesta di spese e ripetibili di appello. Le parti hanno inoltrato degli allegati spontanei il 14 luglio 2015, rispettivamente il 3 agosto 2015 (sull'ammissibilità dell'allestimento di allegati spontanei, cfr. DTF 137 I 195 consid. 2.3.1). Delle argomentazioni delle parti si dirà, se e per quanto necessario, nei prossimi considerandi. e considerato in diritto:

1. Nelle controversie patrimoniali con valore di almeno fr. 10'000.-, la decisione del Pretore è impugnabile mediante appello (art. 308 cpv. 2 CPC) entro il termine di 30 giorni. Nella fattispecie la decisione impugnata è stata notificata il 13 aprile 2015 e l'appello del 13 maggio è tempestivo, così come lo è la risposta dell'8 luglio 2015, inoltrata entro il termine di 30 giorni impartito da questa Camera.

2. Giusta l'art. 311 CPC l'atto di appello deve essere proposto all'autorità superiore in forma scritta ed essere motivato. Per “motivato” s'intende provvisto delle conclusioni, dall'appello dovendo risultare non solo che la sentenza di primo grado è impugnata e per quali ragioni, ma anche in che misura ne sia chiesta la riforma (DTF 137 III 618 consid. 4.2 con riferimenti, Seiler, Die Berufung nach ZPO, n. 884). Pretese pecuniarie, in particolare, devono essere cifrate, sia perché l'appello preclude l'efficacia e l'esecutività della decisione impugnata unicamente nei limiti delle conclusioni, sia perché entro tali limiti l'autorità superiore deve statuire nel merito (e non può - almeno di norma - rinviare gli atti in prima sede per nuovo giudizio), sia perché la controparte deve avere modo di difendersi adeguatamente e valutare - dandosi il caso - se introdurre un appello incidentale (DTF 137 III 619 consid. 4.3 con riferimenti). È vero che l'esigenza di formulare conclusioni pecuniarie cifrate non deve trascendere nell'eccesso di formalismo. Un appello con richieste pecuniarie non quantificate può rivelarsi eccezionalmente ammissibile, di conseguenza, ove dalla sua motivazione - eventualmente in combinazione con la sentenza impugnata - si evinca quale sia l'ammontare della somma pretesa (DTF 137 III 621 consid. 6.2 con riferimenti). Se anche tale ricerca risulta infruttuosa, l'appello va dichiarato irricevibile, senza che l'appellante possa contare sull'assegnazione di un termine supplementare giusta l'art. 132 cpv. 1 e 2 CPC entro cui sanare il difetto (DTF 137 III 622 consid. 6.4 con riferimenti). Per quanto concerne la richiesta di rimborso dell'importo che la locatrice sarebbe tenuta a versare alla conduttrice quale differenza tra quanto pagato a titolo di spese accessorie e quanto avrebbe invece dovuto per gli ultimi quattro anni si rileva che l'appellante non ha indicato, nella richiesta di giudizio, l'ammontare della somma. Essa si è limitata a riprendere la formulazione usata dal Pretore (cfr. sentenza impugnata, dispositivo n. 1), secondo cui i conguagli per spese accessorie per gli ultimi quattro anni andranno (ri)computati “tenendo conto delle superfici dell'ente locato calcolate a pag. 3 del referto peritale giudiziario”, senza specificare l'entità effettiva della superficie da considerare per il calcolo, rispettivamente l'importo complessivo richiesto a titolo di differenza tra quanto versato e quanto dovuto. Nella motivazione l'appellante contesta la data riconosciuta dal Pretore dalla quale i conteggi per spese accessorie andrebbero (ri)computati in base alla superficie dell'ente locato e chiede di (ri)calcolare i conguagli delle spese accessorie sulla base di una superficie di 89,42 m<sup>2</sup> (corrispondente alla superficie dei locali interni del negozio, senza quella degli spazi esterni di 7,26 m<sup>2</sup>, rispettivamente di 10,51 m<sup>2</sup>, che la locatrice le avrebbe concesso in uso gratuitamente, cfr. appello, pag. 11). Ciò non basta

tuttavia per dedurre l'ammontare della somma pretesa quale differenza tra quanto versato e quanto dovuto a titolo di spese accessorie durante gli ultimi quattro anni, mancando qualsiasi indicazione in merito all'importo complessivo delle spese accessorie effettive da ripartire in base alla superficie locata per gli anni in questione, rispettivamente in merito alla somma effettivamente versata dalla conduttrice come conguaglio per gli anni considerati. Neppure la decisione impugnata può essere d'ausilio interpretativo, ritenuto che il primo giudice si è limitato a riconoscere la pretesa pro-futuro, dal 9 settembre 2013, respingendo quella volta alla restituzione degli importi versati a copertura delle spese accessorie per il periodo precedente, senza entrare nel merito dell'entità di tale somma (cfr. decisione impugnata, consid. 7, 8, 9). Ne discende che su questo punto l'appello è irricevibile. Si rileva abbondanzialmente che la pretesa andrebbe comunque disattesa anche nel merito poiché non provata. Agli atti non vi è infatti alcuna prova su quanto effettivamente è stato versato dalla conduttrice a titolo di spese accessorie per gli anni in questione, rispettivamente sull'ammontare delle spese effettive da ripartire in base alla superficie dell'ente locato.

3. L'appellante contesta il Pretore per avere riconosciuto, in applicazione del principio di equità, una riduzione della pigione mensile unicamente del 4% dal 9 settembre 2013 e fino al momento in cui la conduttrice cesserà l'uso delle due superfici esterne al negozio, anziché dell'8,84% corrispondente all'effettiva differenza di metratura della superficie dei locali locati, così come calcolato dal perito giudiziario.

3.1 Il Pretore ha già illustrato i principi giurisprudenziali e dottrinali della riduzione della pigione in caso di difetto dell'ente locato giusta gli artt. 258, 259a-i e 259d CO, ai quali si rimanda (cfr. decisione impugnata, consid. 2 e 4). In questa sede è sufficiente aggiungere che l'entità della riduzione della pigione deve essere calcolata applicando per analogia i criteri sviluppati dalla dottrina e dalla giurisprudenza nell'ambito di azioni estimatorie del contratto di compravendita (Weber, Basler Kommentar, n. 6 ad art. 259d CO; SVIT Kommentar, 3 a ed., n.14 ad art. 259d CO; DTF 130 III 504 consid. 4.1). Quando l'uso della cosa è impedito o limitato, si giustifica una riduzione della pigione proporzionale al difetto: per determinarla occorre paragonare il valore oggettivo della cosa con i difetti al suo valore oggettivo senza di essi, tenendo presente lo scopo della norma, che si prefigge di ristabilire l'equilibrio tra le reciproche prestazioni delle parti (DTF 130 III 504 consid. 4.1; Higi, Zürcher Kommentar, n. 5 ad art. 259 CO). In difetto di una precisa normativa sui parametri di calcolo della percentuale da ridurre, spetta al giudice, secondo il suo libero potere di apprezzamento e previa valutazione di tutte le circostanze del caso concreto, effettuare tale quantificazione. Egli decide secondo equità, potendo far riferimento all'esperienza generale della vita, al buon senso e alla casistica giurisprudenziale (DTF 130 III 504 consid. 4.1 e sentenza del Tribunale federale inc. 4C.97/2003 del 28 ottobre 2003, consid. 3.5, con la quale ha confermato la sua precedente sentenza inc. 4C.527/1996 del 29 maggio 1997, consid. 4a). A questo proposito va rilevato che nei casi in cui il giudice è tenuto a giudicare secondo il suo libero apprezzamento, applicando quindi le regole del diritto e dell'equità ai sensi dell'art. 4 CC, l'autorità di appello può riesaminare una tale valutazione ma con estrema prudenza, intervenendo solo quando le decisioni rese secondo il libero apprezzamento siano manifestamente ingiuste o inique (DTF 130 III 504 consid. 4.1 e giurisprudenza ivi citata).

3.2 L'appellante rimprovera il Pretore per avere applicato il principio di equità nella determinazione della riduzione della pigione. A suo dire ciò sarebbe possibile "solo quando il calcolo proporzionale risulta di difficile attuazione" (appello, consid. 8 pag. 7), ciò che non sarebbe il caso nella fattispecie a fronte di una superficie definita "puntualmente ed esattamente nel contratto di locazione per rapporto a una superficie effettiva pure definita

puntualmente ed esattamente da un referto peritale" (appello consid. 8 pag. 6). Il Pretore nella decisione impugnata, dopo avere premesso che dall'esame del contratto di locazione non appariva chiaro a quali locali si riferisse la superficie di 98,1 m<sup>2</sup> indicata, è partito dal presupposto che tale superficie corrispondesse a quella colorata in rosa nella planimetria allegata alla perizia giudiziaria e che il perito aveva calcolato essere 89,42 m<sup>2</sup>, concludendo che la superficie locata era di 8,68 m<sup>2</sup> inferiore a quella promessa (pari a -8,84%). Il primo giudice ha poi accertato che la conduttrice sin dall'inizio della locazione (1° gennaio 2009) aveva di fatto usufruito di altre due superfici esterne al negozio situate a ridosso delle vetrine (di 7,26 m<sup>2</sup>, rispettivamente di 10,51 m<sup>2</sup>, per un totale complessivo di 107,19 m<sup>2</sup>, superfici indicate in arancione e in giallo nella planimetria del perito giudiziario), oltre ad avere fatto un uso accresciuto di altre parti comuni dello stabile, in particolare del cortile. Il Pretore ha quindi concluso che la richiesta della conduttrice di ottenere una completa riduzione del canone di locazione sfiorava il manifesto abuso di diritto e, in equità, ha quindi fissato al 4% la percentuale di riduzione della pigione fino alla cessazione dell'uso delle superfici esterne al negozio. Su questo punto l'appellante non spende una parola, limitandosi a ribadire che le due superfici esterne al negozio sono state concesse in uso gratuitamente, di modo che la censura è inammissibile per carente motivazione, non adempiendo i presupposti sviluppati da dottrina e giurisprudenza in tema di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). La stessa è comunque infondata. Contrariamente a quanto pretende l'appellante infatti, l'applicazione del principio di equità non è possibile solo nel caso in cui il semplice calcolo matematico risulta di difficile attuazione. Dottrina e giurisprudenza ammettono un apprezzamento in equità per esempio nei casi in cui il difetto è di media gravità e l'applicazione del metodo relativo porterebbe a un risultato iniquo (DTF 130 III 540, Weber, Basler Kommentar, n. 6 ad art. 259d CO e riferimenti). Determinante è quindi lo scopo della norma. Nei casi in cui l'applicazione del metodo relativo non conduce a ristabilire l'equilibrio tra le prestazioni delle parti, il giudice può determinare la riduzione della pigione in equità. Nel caso concreto, a fronte della constatazione che la conduttrice dall'inizio della locazione ha potuto comunque usufruire gratuitamente di due ulteriori superfici di 7,26 m<sup>2</sup>, rispettivamente di 10,51 m<sup>2</sup>, esterne al negozio ma a ridosso delle vetrine del negozio e interne allo stabile, non si vede alcun motivo per cui la decisione del Pretore risulterebbe arbitraria. Del resto l'appellante stessa non spiega in che maniera la riduzione della superficie dell'ente locato ne abbia limitato o impedito l'uso. Al contrario è la soluzione prospettata dall'appellante di una riduzione dell'8,84% della pigione nonostante l'uso di tali ulteriori superfici coperte, che si trovano a ridosso delle vetrine del negozio e che sono usate a scopo espositivo, a risultare iniqua. La conduttrice potrebbe infatti usufruire di fatto di uno spazio commerciale di 107,19 m<sup>2</sup> (quindi superiore a quanto indicato nel contratto) per una pigione corrispondente a una superficie di 89,42 m<sup>2</sup>. L'ulteriore censura dell'appellante, secondo cui le due superfici esterne considerate dal Pretore non avrebbero lo stesso valore rispetto alle aree commerciali situate all'interno del negozio, è irricevibile poiché sollevata per la prima volta, e quindi irritualmente (art. 317 CPC), in questa sede. 4. L'appellante rimprovera il Pretore per avere ritenuto non provata la circostanza secondo cui la locatrice era a conoscenza del difetto dall'inizio della locazione, cioè dal 1° gennaio 2009. A suo dire, la convenuta sapeva sin dall'inizio della locazione che la superficie dell'ente locato non corrispondeva a quella indicata nel contratto. A sostegno di questa tesi la conduttrice rinvia alla planimetria allegata allo scritto della locatrice di data 30 agosto 2013 (doc. H), che corrisponderebbe a quella prodotta quale doc. E e datata 1° febbraio 2008. Va anzitutto precisato che

quest'ultima planimetria è stata contestata dalla locatrice già con la risposta di causa (risposta 20 dicembre 2013, act. II, ad 5, pag. 3) e il Pretore, con l'ordinanza sulle prove del 21 maggio 2014 (act. V), ha respinto la richiesta della locatrice di sentire come teste l'architetto che avrebbe allestito tale planimetria, poiché "con riferimento a questo documento (doc. E, N.d.R.), risulta chiaro che lo stesso corrisponde alla calcolazione della superficie effettuata dall'attrice e non dall'arch. \_\_\_\_\_". Contrariamente a quanto ritiene l'appellante poi, la planimetria di cui al doc. E non è graficamente identica a quella allegata allo scritto 30 agosto 2013 (doc. H). Oltre al fatto che quest'ultima planimetria non è datata, pure il rilievo dei locali è differente, mancando in particolare la superficie equivalente alla parte triangolare del negozio fiori, in corrispondenza alle vetrine poste all'entrata del negozio. Non essendoci agli atti altri riscontri, a giusta ragione il Pretore ha concluso che la locatrice fosse venuta a conoscenza del difetto solo con la comunicazione del 9 settembre 2013 (doc. D). Ne discende che la richiesta di restituzione dell'importo complessivo di fr 10'920.- per pigioni non dovute e quella relativa alla modifica del conteggio delle spese accessorie per gli anni 2012-2013 devono essere respinte. 5. L'appello, per quanto ricevibile, deve essere respinto. Le spese processuali per la procedura d'appello seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC), che deve inoltre rifondere alla controparte un'equa indennità per ripetibili (art. 95 cpv. 1 lett. b). Il valore litigioso determinante per un eventuale ricorso al Tribunale federale supera ampiamente la soglia di fr. 15'000.- (art. 74 cpv. 1 lett. a LTF), ove appena si consideri la differenza di fr. 107.- mensili tra quanto riconosciuto dal Pretore a titolo di riduzione della pigione da settembre 2013 e quanto richiesto in questa sede dall'appellante (fr. 195.- ./ fr. 88.-) che, essendo di durata incerta, va calcolato moltiplicando per venti l'importo annuo delle prestazioni contese (art. 51 cpv. 4 LTF). Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 106 e 95 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: 1. L'appello 13 maggio 2015 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. 2. Gli oneri processuali di fr. 1'000.-, già anticipate, restano a carico dell'appellante, che rifonderà AO 1 e AO 2 in solido fr. 1'000.- per ripetibili d'appello. 3. Notificazione: -; -. Comunicazione alla Pretura. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è ammissibile il ricorso in materia civile al Tribunale federale entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF) se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto d'importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 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).