

## **TI\_GERICHTE 13.2019.81 vom 29. Januar 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-01-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_13.2019.81](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_13.2019.81)

FR: TI\_GERICHTE 13.2019.81 du 29 janvier 2020

IT: TI\_GERICHTE 13.2019.81 del 29 gennaio 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

La decisione con cui l'autorità di conciliazione non entra nel merito della lite per manifeste e palesi violazioni di presupposti processuali applicabili anche alla procedura di conciliazione - fra questi la competenza territoriale e materiale (cfr. sotto, consid. 5.1) - è finale. Come tale essa risulta impugnabile con appello o reclamo in funzione del suo valore litigioso (art. 308, 319 CPC) (Trezzini, in: Trezzini e al., Commentario pratico al CPC, II a ed., 2017, n. 6 ad Osservazioni preliminari agli art. 202-207; Lachat/Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, pag. 147 ad 6.6 nota 129; Zürcher, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur ZPO, 2016, n. 6c ad art. 59; Zingg, in: Berner Kommentar, ZPO, 2012, n. 32 ad art. 60). In particolare, reclamo se il valore litigioso è inferiore a fr. 10'000.- (art. 319 lett. a CPC in combinazione con l'art. 308 cpv. 2 CPC) e appello se è uguale o superiore a tale cifra (art. 308 CPC). Trattandosi di procedura semplificata (art. 243 cpv. 2 lett. c CPC) il rimedio giuridico ha da proporsi nel termine di 30 giorni dalla notificazione della decisione (art. 321 cpv. 1 CPC rispettivamente art. 311 CPC). 2.1 Quando il litigio verte sulla disdetta di un contratto di locazione di durata indeterminata, il valore litigioso si determina secondo la pigione dovuta per il periodo durante il quale il contratto sussiste necessariamente, supponendo che la contestazione sia accolta. Esso si estende fino alla prima data in cui potrà essere data una nuova disdetta nell'eventualità che quella litigiosa sia annullata, oppure è stata data effettivamente: per determinare la prossima scadenza possibile occorre dunque supporre che la contestazione sia ammessa, ossia che la disdetta sub iudice non sia valida (DTF 137 III 389 consid. 1.1; Trezzini, op. cit., n. 11 ad art. 92; Lachat/Lachat, op. cit., pag. 69 ad 4.4). 2.2 Più specificatamente, se la locazione beneficia della protezione contro le disdette conferita dagli art. 271 seg. CO e la contestazione emana dall'inquilino, occorre - salvo eccezione - prendere in considerazione il periodo di tre anni previsto all'art. 271a cpv. 1 lett. e CO, durante il quale il locatore non può validamente dare la disdetta: il dies a quo di questo termine - nell'ottica del calcolo del valore litigioso - è la data della decisione cantonale impugnata. Occorre poi porsi alla scadenza di questo periodo di protezione per determinare il termine di disdetta più vicino (DTF 137 III 389 consid. 1.1; Trezzini, op. cit., n. 12 ad art. 92; Lachat/Lachat, op. cit., pag. 69 ad 4.4).

#### **E. 3**

Tutto ciò considerato, se ne deduce anzitutto che la decisione 24 settembre 2019 con cui l'UC si è dichiarato incompetente per materia, ha disposto l'inammissibilità di quest'istanza e quindi stralciato dai ruoli la relativa procedura, ha da considerarsi finale (sopra, consid. 2). 3.1 A fronte poi, per quanto qui è dato di sapere, di una controversia improntata sull'esistenza di un preteso contratto di sublocazione di durata indeterminata di cui è contestata la disdetta, il valore litigioso della causa in esame è stimabile in almeno fr.

18'900.-, ovvero il totale complessivo di fr. 6'300.- (cfr. contratto 5/7 dicembre 2018) trattenuto dalla convenuta sullo stipendio dell'istante a titolo di spesa d'alloggio per la durata minima di tre anni di cui si è detto (sopra, consid. 2.2). Sicché, la cifra essendo superiore a fr. 10'000.-, contro la decisione finale 24 settembre 2019 è stato correttamente proposto l'appello (sopra, consid. 2). Diventa così priva di pertinenza ogni argomentazione contraria invocata dalla convenuta a sostegno della via del reclamo (osservazioni, pag. 2 in basso e pag. 3). 3.2 La decisione impugnata è stata d'altro canto presa all'udienza di conciliazione 24 settembre 2019 e notificata alle parti quel medesimo giorno. Motivo per cui, spedito il 3 ottobre 2019, l'appello è senz'altro tempestivo (sopra, consid. 2) e anche da questo punto di vista ammissibile. 3.3 Infine, trattandosi di un gravame proposto avverso una decisione finale di spettanza della competente Camera di merito, del presente appello se ne occupa la terza Camera civile del Tribunale d'appello in applicazione dell'art. 48 lett. c cifra 2 LOG.

#### **E. 4**

Per l'art. 310 CPC, con il rimedio dell'appello possono essere censurati l'errata applicazione del diritto (lett. a) e l'errato accertamento dei fatti (lett. b).

#### **E. 5**

L'appellante sostiene che l'UC ha dichiarato la propria incompetenza nella fattispecie in esame e l'inammissibilità dell'istanza stralciando la procedura dai ruoli, in palese violazione delle norme del CPC sulla procedura di conciliazione. Considera tale sua decisione del tutto arbitraria e inammissibile proceduralmente, avendole ingiustamente precluso la possibilità di proseguire la procedura. 5.1 Gli art. 202 a 207 CPC sono silenti sul tema dei presupposti processuali e l'art. 60 CPC - che appunto dispone l'obbligo per il giudice di esaminare d'ufficio i presupposti processuali - trova applicazione analogica soltanto parziale alla procedura di conciliazione, ossia limitatamente a quei presupposti che mantengono la loro attualità anche per questa procedura (in primo luogo la competenza territoriale e materiale), ma non per gli altri che ne esulano ( Trezzini, op. cit., n. 4 e 5 ad Osservazioni preliminari agli art. 202-207). Limitatamente alla sua funzione conciliativa, l'autorità di conciliazione deve esaminare d'ufficio la sua competenza materiale ma pur sempre in modo sommario ( Lachat/Lachat , op. cit., pag. 63 ad 3.1.6) - in modo puntuale, per contro, se chiamata a decidere nel merito (art. 212 CPC) o a formulare una proposta di giudizio (art. 210 CPC) ( Zürcher, op. cit., n. 6d ad art. 59; Püntener, Das mietrechtliche Schlichtungsverfahren in der Ziviprozessordnung, pag. 271, in: mp 2011 pag. 243 segg.) - e laddove dovesse considerarsi manifestamente incompetente non deve rilasciare né l'autorizzazione ad agire, né formulare una proposta di giudizio, né emettere una decisione ( Lachat/Lachat , op. cit., pag. 63 ad 3.1.6 e pag. 146 seg. ad 4.6.6; Zürcher, op. cit., n. 6b ad art. 59). Di un possibile ragionevole dubbio l'autorità di conciliazione deve per contro far partecipe l'istante e, qualora questi dovesse mantenere la sua richiesta, rilasciargli l'autorizzazione ad agire demandando al tribunale di prima istanza il compito di decidere su questo punto previo esame più approfondito della questione ( Lachat/Lachat , op. cit., pag. 147 ad 4.6.6; Zürcher, op. cit., n. 6b ad art. 59). 5.2 Per quel che ne è della competenza materiale, diventa evidentemente determinante l'esistenza di un contratto di locazione, fra cui rientrano pure le controversie circa l'esistenza di un siffatto contratto, il concetto di locazione dovendo essere interpretato in modo esteso ( Lachat/Lachat , op. cit., pag. 60 ad 3.3.1.3; Püntener, op. cit., pag. 271). Come tale poi, il contratto di sublocazione è un contratto a tutti gli effetti che sottostà agli art. 253 segg. CO, indipendente dal contratto di

locazione principale a cui si sovrappone ( Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny , Le bail à loyer, 2019, pag. 720 ad 25.2.1 e pag. 739 ad n. 25.6.1). Come il contratto di locazione principale, esso non impone la forma scritta ( Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny , op. cit., pag. 739 n. 25.6.2).

## **E. 6**

Nel caso concreto la controversia che vede opposte le parti ed è sfociata nella decisione di inammissibilità 24 settembre 2019 verte appunto sulla pretesa esistenza di contratto di sublocazione stipulato il 1° giugno 2017, tesi questa sostenuta dall'appellante ma contestata dalla convenuta. 6.1 Diversamente da quanto quest'ultima pretende, nella sua istanza di conciliazione l'appellante ha più volte espressamente invocato l'esistenza di questo contratto, lamentando al riguardo la lesione delle prescrizioni di forma della disdetta e relative modalità ad opera della convenuta (istanza, pag. 2 seg.). D'altro canto poi, dal contratto di lavoro - che figura nel incarto dell'UC - risulta oggettivamente una trattenuta sul salario a titolo di spesa d'alloggio. E nell'ambito di un giudizio sommario (sopra, consid. 5.1), ritenuto appunto che la forma scritta non è imposta dalla legge (sopra, consid. 5.2), a queste condizioni non è possibile escludere a priori l'ipotesi che le parti siano effettivamente legate da un contratto di locazione. 6.2 La convenuta obietta che l'unico contratto stipulato dalle parti è stato il contratto di lavoro, di cui la questione alloggio costituiva una mera prestazione accessoria: pretende che, in deroga alla regola generale valida per i contratti misti che prescrive l'applicazione delle norme del contratto di lavoro e di locazione a dipendenza che sia in discussione la prestazione lavorativa o quella locativa, in punto alla disdetta di un siffatto contratto restano comunque determinati le norme legali valide per la prestazione preponderante. Ma è proprio perché entrano in gioco motivi di protezione sociale - di cui il tema della protezione dalle disdette nella locazione è un esempio - che diventa centrale e rilevante stabilire se al relativo contratto misto o composto con aspetti tipici locativi, vanno applicate le norme di legge sul contratto di locazione o quelle sul contratto di lavoro ( Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny , op. cit., pag. 74 seg. ad 2.3.1). E questo, a ben vedere, è un tema che la decisione 24 settembre 2019 nemmeno affronta, l'UC essendosi limitato a dichiarare in modo sommario la propria incompetenza in quanto "la fattispecie esula dal diritto di locazione". 6.3 Se ne deve così dedurre che, in assenza di una puntuale giustificazione, mal si vede come l'incompetenza materiale dell'UC possa considerarsi manifesta con l'argomento che la controversia esulava dal diritto della locazione. La contestazione dell'appellante merita quindi protezione.

## **E. 7**

L'appellante eccepisce invero anche la violazione dell'art. 204 cpv. 2 CPC, giacché a nome e per conto della convenuta all'udienza di conciliazione non era comparsa una persona fisica iscritta a Registro di commercio, rispettivamente legittimata a rappresentarla in virtù di un'autorizzazione scritta (appello, pag. 4 n. 6). Tuttavia su questo punto l'UC nemmeno si è espresso, ed è quindi un aspetto che esula dalla decisione 24 settembre 2019. Al riguardo ogni argomento cade così nel vuoto. Sia come sia, basti qui aggiungere che laddove ingiustificatamente la parte convenuta non dovesse comparire all'udienza, per l'art. 206 cpv. 2 CPC l'autorità di conciliazione procede come in caso di mancata conciliazione (art. 209-212). Motivo per cui, tale circostanza non avrebbe ostacolato il rilascio dell'autorizzazione ad agire e non sarebbe quindi stata pregiudizievole per l'appellante.

## **E. 8**

L'appello merita per finire di essere accolto, nel senso che la decisione di inammissibilità 24 settembre 2019 per incompetenza materiale dell'UC è annullata. L'incarto viene rinviato alla medesima autorità di conciliazione (art. 318 cpv. 1 lett. c CPC) affinché proceda con la conciliazione tra le parti e, se dati i presupposti, rilasci all'istante l'autorizzazione ad agire. Sarà poi, se del caso, il giudice ordinario ad esaminare la validità dell'autorizzazione ad agire in punto alla competenza materiale, esame che non gli è precluso né limitato in alcun modo dalla presente sentenza.

#### **E. 9**

Il procedimento di conciliazione in materia di locazione e di affitto di locali commerciali è gratuito (art. 113 CPC). La gratuità del procedimento non si estende alla procedura di ricorso (Lachat/Lachat, op. cit., pag. 77 segg.). Di conseguenza, le spese processuali del presente giudizio, stabilite in fr. 300.– in applicazione degli art. 5 e 17 della legge sulla tariffa giudiziaria (LTG) - considerato il valore di fr. 18'900.– (sopra, consid. 3.1) - e tenuto conto della natura e della complessità della causa (art. 2 cpv. 1 LTG), sono poste a carico della convenuta che ha resistito all'appello ed è quindi risultata soccombente. Non si assegnano ripetibili (art. 113 cpv. 1 CPC).

#### **E. 10**

Non trattandosi di questioni di principio, il gravame può essere evaso dalla Camera nella composizione a giudice unico (art. 48b cpv. 1 lett. b cifra 3 LOG). Per i quali motivi, pronuncia:

1. L'appello 3 ottobre 2019 di AP 1 è accolto. Di conseguenza, è annullata la decisione 24 settembre 2019 con cui l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di \_\_\_\_\_ ha dichiarato inammissibile per incompetenza la relativa istanza, stralciandola dai ruoli. Gli atti sono ritornati al citato Ufficio di conciliazione affinché proceda ai sensi dei considerandi. 2. Le spese processuali dell'appello, stabilite in fr. 300.– e già anticipate dall'appellante, sono poste a carico di CO 1. 3. Notificazione: – ; – .

Comunicazione alla Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Agno. Per la terza Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente \_\_\_\_\_ La vicecancelliera Rimedi giuridici

Contro la presente sentenza 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). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile 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 di 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 dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (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.