

TI_GERICHTE 16.2019.15 vom 25. Mai 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-05-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2019.15

FR: TI_GERICHTE 16.2019.15 du 25 mai 2020

IT: TI_GERICHTE 16.2019.15 del 25 maggio 2020

Regeste

Locazione: tentativo obbligatorio di conciliazione nelle controversie in materia di locazione con un valore litigioso fino a 5000 franchi – competenza dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione e non del Giudice di pace

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate nella procedura semplificata sono impugnabili con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC), sempre che si tratti di controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–. In concreto, tale presupposto è dato anche considerando che alla petizione con un valore di fr. 4999.– è stata contrapposta una domanda riconvenzionale del valore di fr. 4498.– (cfr. art. 94 cpv. 1 CPC), donde la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta alla convenuta al più presto il 21 gennaio 2019. Il reclamo datato 15 febbraio 2019 ma impostato il 18 febbraio 2019 (cfr. timbro postale sulla busta d'invio) è pertanto tempestivo.

E. 2

Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte della giurisdizione inferiore. Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivedere i fatti soltanto se essi sono stati accertati in modo manifestamente errato (DTF 142 II 380 consid. 4.3 con rinvii).

E. 3

Al reclamo la RE 1, oltre a documenti già presenti nell'incarto trasmesso d'ufficio dal Giudice di pace, allega delle dichiarazioni scritte di _____ R _____, _____ S _____ e _____ D _____ del 9, 10 e 12 febbraio 2019. Alle osservazioni al reclamo CO 1 acclude il formulario per la notificazione di attività alimentari del 2 maggio 2018. Nella procedura di reclamo, tuttavia, nuove conclusioni, nuovi fatti o nuovi mezzi di prova sono esclusi (art. 326 cpv. 1 CPC). Non sottoposti al Giudice di pace, questi documenti sono perciò inammissibili.

E. 4

La reclamante chiede il semplice annullamento della decisione impugnata. Ora, è vero che di principio il reclamo è un rimedio cassatorio, ma un reclamante non può tuttavia limitarsi a postulare l'annullamento della decisione impugnata, ma deve indicare anche quali siano le

modifiche proposte affinché l'autorità giudiziaria superiore possa statuire nel caso in cui la causa sia matura per il giudizio nel senso dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC (Jeandin in: Commentaire romand, CPC, 2^a edizione, n. 5 ad art. 321; cfr. I CCA, sentenza inc. 11.2018.88 dell'11 novembre 2019 consid. 3a con rinvio). In concreto, dalla motivazione del memoriale, letta in parallelo con la decisione impugnata, emerge ad ogni modo senza ombra di dubbio che la reclamante vuole ottenere l'integrale reiezione della petizione e l'accoglimento della sua domanda riconvenzionale.

E. 5

Nella fattispecie, CO 1 rivendica l'importo di fr. 4999.– quale risarcimento del danno per l'inadempimento di un contratto da parte della convenuta. La qualifica giuridica del loro accordo non è tuttavia stata precisata dalle parti né è stata stabilita dal Giudice di pace. Questi ha invero definito “affitto” il corrispettivo che l'attore era tenuto a pagare alla convenuta ciò che potrebbe fare pensare a un contratto di locazione o simili. Prima di vagliare il reclamo occorre quindi determinare la natura dell'accordo tra le parti, valutando l'insieme delle circostanze del caso concreto, (sentenza del Tribunale federale 4A_21/2015 dell'8 marzo 2016, consid. 3 con riferimenti). Tale disamina va svolta a maggior ragione ove si pensi che in virtù dell'art. 31 cpv. 2 lett. b LOG in materia di locazione i giudici di pace non hanno competenza né per fungere da autorità di conciliazione né per statuire sulle controversie anche quando il valore litigioso non supera fr. 5000.–. a) In concreto, il Giudice di pace ha accertato che le parti avevano concluso un accordo orale secondo cui “l'attore avrebbe potuto tenere un banco fisso di vendita di derrate alimentari all'interno del lido di _____ e che raggiunta una certa soglia di guadagno avrebbe dovuto corrispondere alla convenuta un compenso (20% del guadagno lordo conseguito)”. In realtà, dagli atti risulta che per la stagione 2018 l a convenuta concedeva all'attore l'uso gratuito di una superficie all'interno del lido patriziale di _____ per potere installare un banco per la vendita di dolci e popcorn dietro pagamento di “un minimo rimborso per l'elettricità” da lui utilizzata (cfr. e-mail del 9 aprile 2018 della RE 1 a CO 1). La convenuta, inoltre, in occasione di eventi musicali e durante i fine settimana, concedeva altresì all'attore l'uso di una superficie nell'area del lido dove posizionare il suo food truck e contro pagamento di un corrispettivo “pari al 20% sul venduto” (cfr. e-mail del 9 aprile 2018 della RE 1 a CO 1). b) Le parti hanno quindi pattuito due accordi. Il primo con elementi riconducibili al comodato , il quale pur essendo di principio gratuito non esclude che il comodatario sia tenuto ad assumersi gli oneri legati o generati dal suo utilizzo, quali i costi della corrente elettrica (art. 307 cpv. 1 CO ; Higi in: Zürcher Kommentar, 3^a edizione, n. 11 ad art. 307 CO). Quanto al secondo accordo, nella misura in cui la RE 1 cedeva in uso a CO 1 una parte di superficie del fondo da lei gestito per una certa durata dietro pagamento di una parte della cifra d'affari, le parti si sono accordate sui quattro elementi essenziali della locazione nel senso dell'art. 253 CO, ovvero l a cessione dell'uso, di un bene, per una certa durata e un certo corrispettivo (Bohnet/ Dietschy-Martenet in: Bohnet/Carron/Montini [curatori], Droit du bail à loyer et à ferme – Commentaire pratique, 2^a edizione, n. 58 ad art. 253 CO), fermo restando che il corrispettivo può consistere in una pigione proporzionale alla cifra d'affari (DTF 116 II 587 consid. 2a; Lachat , Commentaire romand, CO I, 2 a edizione, n. 23 ad. 269a CO). c) In concreto, sapere se le parti abbiano pattuito un contratto misto (di comodato e locazione) o un contratto composto (da un contratto di comodato e uno di locazione) non è decisivo. Dandosi come elemento preponderante l'aspetto locativo, un eventuale litigio va sottoposto previamente alle autorità di conciliazioni paritetiche. Il problema è che secondo l'art. 4 della legge di applicazione del codice di diritto processuale

civile svizzero (LACPC; RL 270.100) gli Uffici di conciliazione in materia di locazione istituiti nel Cantone Ticino sono competenti per le controversie in materia di locazione e affitto di abitazioni e di locali commerciali, come pure di posteggi. Con l'entrata in vigore, il 14.11.2014, della modifica di tale norma, il Cantone Ticino ha sostanzialmente esteso la competenza di tali uffici paritetici a tutte le liti formulate nel quadro di un rapporto di locazione riferite a tutti i beni immobiliari (cfr. Messaggio 25 giugno 2013 n. 6823 del Consiglio di Stato, pag. 8 ; Rapporto 27 agosto 2014 n. 6823 R della Commissione della legislazione, pag. 11), salvo gli appartamenti di vacanza locati per meno di tre mesi (Trezzini , Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, Vol. 2, 2^a edizione, n. 3 ad art. 201 con rinvio alla nota 73). In circostanze siffatte, l'istanza di conciliazione andava obbligatoriamente preceduta da un tentativo di conciliazione davanti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Minusio, con giurisdizione nel comune di Ascona (art. 4 lett. h LACPC). d) Certo , la convenuta non ha eccepito la mancanza di una valida autorizzazione ad agire né ha contestato la competenza materiale del giudice adito. Resta il fatto che l'esistenza di una valida autorizzazione ad agire è una condizione di ricevibilità dell'azione (presupposto processuale) che il giudice deve esaminare d'ufficio (art. 60 CPC; DTF 141 III 163 consid. 2.1 con rinvio; 140 III 229 consid. 3.2). Spetta quindi al giudice del merito verificare che l'autorizzazione ad agire sia stata rilasciata dall'autorità di conciliazione competente (sentenza del Tribunale federale 4A_135/2020 consid. 7.1). Inoltre, dandosi un'autorità materialmente incompetente, la decisione è a rischio nullità (DTF 142 II 187 consid. 2.2.3). Ne segue che sotto questo profilo in mancanza di una valida autorizzazione ad agire, la petizione deve essere dichiarata inammissibile. e) Relativamente alla domanda riconvenzionale è vero che essa è un'azione indipendente e che di principio sussiste anche in casi di non entrata in materia sull'azione principale. Se non che, venendo meno la possibilità di trattare in un solo procedimento la pretesa e la contro pretesa senza poi correre il rischio di giudizi contraddittori, si giustifica eccezionalmente di non entrare nel merito nemmeno della domanda riconvenzionale (cfr. Willisegger in: Basler Kommentar, ZPO, 3^a edizione, n. 19 e 57 ad art. 224; Pahud in: Brunner/Gasser/Schwander [curatori], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, Vol II, 2^a edizione, n. 30 ad art. 224).

E. 6

Le spese del giudizio odierno seguirebbero il vicendevole grado di soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC), ma le circostanze del caso specifico inducono a rinunciare – eccezionalmente – a ogni prelievo (art. 107 cpv. 1 lett. f CPC). Non si pone problema di ripetibili o indennità di inconvenienza, oltre a non essere state rivendicate, le parti non si sono avvalse del patrocinio di legali e le stesure dei loro rispettivi memoriali non hanno verosimilmente causato spese di rilievo (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC). L'esito del giudizio impone una modifica del dispositivo sugli oneri processuali di primo grado che sono suddivisi tra le parti in ragione di metà ciascuno. Non ricorrono invece gli estremi per attribuire alle parti un'indennità d'inconvenienza (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC). Per questi motivi, decide: I. Il reclamo è parzialmente accolto nel senso che la decisione impugnata è così riformata: 1. La petizione è irricevibile. 2. La domanda riconvenzionale è irricevibile. 3. Le spese processuali di complessivi fr. 480.–, compresa la tassa di giustizia della procedura di conciliazione, anticipate dall'attore, sono poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuno. II. Non si prelevano spese processuali. III. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Giudicatura di pace del circolo delle Isole. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente

La

vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile 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 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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