

## LOCAZIONI COMPETENZA

### IL GIUDICE DI PACE NON E' COMPETENTE IN MATERIA DI LOCAZIONI

#### UFFICIO GIUDICE DI PACE DI REGGIO EMILIA

Il GIUDICE DI PACE di Reggio Emilia, in persona del dr. ALFREDO CARBOGNANI

- visto il ricorso per decreto ingiuntivo R.G. 309/13 promosso da :

XXX - ricorrente – avv. XXX

contro

XXX XXX

Questo giudice ritiene la propria incompetenza per materia relativamente alla domanda monitoria svolta dalla parte ricorrente per le motivazioni di seguito articolate, essendo il giudice di pace non competente a conoscere di questioni concernenti le locazioni-

E' ormai opinione costante in dottrina e in giurisprudenza sia di legittimità che di merito che "tutte le controversie in materia di locazioni immobiliari esulano dalla competenza del giudice di pace, perché, a seguito della soppressione dell'ufficio del pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 c.p.c. ad opera del d.lg. 19 febbraio 1998 n. 51, la competenza in materia di locazione di immobili urbani è stata attribuita alla competenza del tribunale". "Secondo il recente e consolidato orientamento giurisprudenziale di questa S.C. (v. per tutte, ex plurimis, Cass. 3, 28.5.04, n. 10300; Cass. 3, 20.2.02, n. 2471), a seguito della soppressione dell'ufficio del Pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 c.p.c. ad opera del D. Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, art. 49, e l'istituzione del Giudice unico di primo grado, disposte dalla stessa fonte normativa, le cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani (unitamente a quelle di comodato e di affitto di azienda) sono devolute alla competenza del Tribunale con la stessa natura e qualificazione che avevano davanti al Pretore, e cioè *ratione materiae*". (Cass. civ., sez. III, 31 gennaio 2006, n. 2143). "Tutte le controversie in materia di locazioni immobiliari esulano dalla competenza del giudice di pace, sia perché questi è competente soltanto per le cause relative a beni mobili, sia perché, a seguito della soppressione dell'ufficio del pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 c.p.c. ad opera del d.lg. 19 febbraio 1998 n. 51, la competenza in materia di locazione di immobili urbani è stata attribuita alla competenza del tribunale". ( Cass. civ., sez. III, 28 maggio 2004, n. 10300)

Ancora: "Occorre stabilire se, con la soppressione dell'ufficio del pretore e l'istituzione del giudice unico di primo grado, avvenuta, con decorrenza dal 2 giugno 1999, in forza del decreto legislativo 19 febbraio 1998 n. 51, le "cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani", rientranti a suo tempo (dal 30 aprile 1995) nella competenza funzionale del pretore, ai sensi del previgente art. 8 2 comma n. 3 C.p.c., debbano intendersi distribuite, secondo il criterio del valore, tra il giudice di pace (cosa astrattamente possibile, giacché tra le "cause relative a beni mobili", che l'art. 7, 1 comma C.p.c. attribuisce, in difetto di disposizioni contrarie, al giudice di pace, sicuramente vanno incluse quelle in cui si controverta di un diritto personale di godimento su un bene immobile) e il tribunale, oppure siano trasigrate tutte, a prescindere dal loro

valore, nella competenza per materia del tribunale. Numerosi argomenti militano a favore di quest'ultima soluzione.

Anzitutto, con l'art. 1 del decreto citato, è stato disposto che, soppresso dall'art. 49 l'ufficio del pretore (salva la definizione degli affari pendenti), "le relative competenze sono trasferite al tribunale ordinario", a meno che non sia previsto diversamente "dal presente decreto"; norma questa che si coordina e integra col successivo art. 244 2 comma, a tenore del quale "le funzioni del pretore non attribuite espressamente ad altra autorità giudicante sono attribuite al tribunale in composizione monocratica".

L'eccezione alla regola del trasferimento al tribunale delle competenze un tempo pretorile dovrebbe rinvenirsi dunque non soltanto nello stesso provvedimento normativo, ma altresì, ciò che più conta, in modo "espresso", ossia con norme che attribuiscano in modo diretto una certa competenza, già del pretore, a un giudice diverso dal tribunale.

Se questo è vero, è facile constatare che nessuna disposizione del recente intervento riformatore contempla l'attribuzione al giudice di pace di una competenza specifica sulle controversie locative.

Inoltre, che nelle cause locative la competenza non si determini adesso in ragione del valore è lecito arguire anche dalla mancata sostituzione, con analoghe disposizioni, del 2 comma dell'art. 12 C.p.c., recante i criteri di calcolo del valore delle cause in materia di locazione, già abrogato, dal 30 aprile 1995, dall'art. 89 della legge 26 novembre 1990 n. 353.

Ed infine, l'art. 447 'bis' C.p.c., nel richiamare, tra le norme applicabili alle controversie in materia di locazione, anche gli artt. 433 e segg., individua chiaramente, come giudice competente in secondo grado, in tali controversie, la corte d'appello, la quale, a norma dell'art. 341 dello stesso codice, è il giudice del gravame avverso le sentenze del tribunale.

Devesi perciò concludere che, dopo la soppressione dell'ufficio del pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 C.p.c. ad opera dell'art. 49 del cit. decreto legislativo, e l'istituzione del giudice unico di primo grado, disposte dalla stessa fonte normativa, le cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani unitamente a quelle di comodato e di affitto di azienda) sono devolute alla competenza del tribunale con la stessa natura e qualificazione che avevano davanti al pretore, e cioè "ratione materiae".

Principio questo peraltro già desumibile, con riferimento alle cause locative pendenti innanzi al pretore (non in fase decisoria) all'entrata in vigore della riforma, da Cass. 1 marzo 2000 n. 2294 e 7 febbraio 2000 n. 1334.

Tutto ciò premesso, avendo questa Corte, nel vigore del previgente art. 8 2 comma n. 3 c.p.c., ritenuto rientrare nella competenza funzionale del pretore qualsiasi controversia attinente a un rapporto di locazione, e quindi anche quella concernente il pagamento di somme comunque dovute in dipendenza di un siffatto rapporto (Cass. 6 ottobre 1998 n. 9907), non v'è dubbio che la causa in esame, relativa al pagamento di rivalutazione monetaria e interessi su canoni ed oneri condominiali, sia da considerare di natura locativa, come tale inclusa, per quanto esposto, nell'attuale competenza per materia del tribunale. Conclusivamente, in accoglimento del ricorso, va dichiarata la competenza del Tribunale. (Cass. 25 febbraio 2003, n. 2842)

A completamento del quadro giurisprudenziale, infine, in ordine specificamente all'ingiunzione, si rammenta che: "La domanda di ingiunzione va rivolta al giudice che sarebbe competente per la domanda proposta in via ordinaria. Deve escludersi, pertanto, che il giudice cui è proposta la domanda di ingiunzione

è competente per il solo fatto di essere stato adito con tale tipo di domanda, come emerge, del resto, dalla circostanza che lo stesso può rilevare il proprio difetto di competenza rigettare per questo motivo l'istanza. Qualora, peraltro, detto giudice non rilevi la propria incompetenza l'opposizione deve essere rivolta a quel giudice e, con l'opposizione, la parte può rilevare la questione di competenza." (Cass. Civ. , sez. III, 20 marzo 2007, n. 6672

Pertanto, alla luce di tale giurisprudenza, dovendo la domanda di ingiunzione essere rivolta al giudice che sarebbe competente per la domanda proposta in via ordinaria, conseguentemente pure nel procedimento monitorio – così come sopra ampiamente evidenziato per il procedimento ordinario - in tema di locazioni la domanda deve essere presentata al Tribunale funzionalmente competente per materia.

Infatti, ripercorrendo l'iter delle modifiche legislative, il giudice conciliatore è stato soppresso nel 1990 (art. 89 L. 26/11/90 n. 353) mentre il giudice di pace è stato istituito nel 1991 (L. 21/11/91 n. 374).

Ed ai sensi dell'art. 43 L. 21/11/91 n. 374 per le Cause pendenti è previsto che: "Sono decise dal conciliatore, dal pretore o dal tribunale secondo le norme anteriormente vigenti le cause pendenti dinanzi agli stessi organi anche se attribuite dalla presente legge alla competenza del giudice di pace. Tuttavia, i giudizi dinanzi al pretore sono da quest'ultimo decisi qualora rientrano nella sua competenza ai sensi della nuova formulazione dell' articolo 8 del codice di procedura civile, ancorché il pretore fosse incompetente a deciderli ai sensi della legge anteriore" (e per l'art. 49 il Giudice di Pace è entrato in "servizio" effettivo in data 01/05/1995).

Pertanto la soppressione del Giudice Conciliatore prescinde del tutto dall'istituzione del giudice di pace, essendo le funzioni del Conciliatore passate al Pretore in data 30/04/95 per la predetta legge (art. 89 L. 26/11/90 n. 353) e successivamente dal Pretore al Tribunale per l'art. 49 del D. Lgs n. 51 19/02/98.

Consequentemente, le competenze del Conciliatore sulle locazioni non sono mai passate al Giudice di Pace, né dallo stesso sono neppure temporaneamente "transitate".

Del resto fra l'entrata in vigore di una legge (353/90) e dell'altra (374/91) è stato lasciato esattamente e volutamente un giorno, sufficiente proprio per far passare al Pretore e non al giudice di pace la materia locatizia, di ogni genere e trattata con ogni genere di processo (ordinario, monitorio o speciale

Le controversie che riguardano le locazioni, ripetesì, sono perciò di competenza esclusiva del Tribunale, qualunque ne sia il valore (anche irrisorio), essendo il giudice di pace funzionalmente incompetente per materia ad emettere ingiunzione in materia di locazioni.

La domanda di ingiunzione va rivolta al giudice che sarebbe competente per la domanda proposta in via ordinaria. Deve escludersi, pertanto, che il giudice cui è proposta la domanda di ingiunzione è competente per il solo fatto di essere stato adito con tale tipo di domanda, come emerge, del resto, dalla circostanza che lo stesso può rilevare il proprio difetto di competenza e rigettare per questo motivo l'istanza.

Cassazione civile , sez. III, 20 marzo 2007, n. 6672

Infatti (motivazione): "La domanda d'ingiunzione va rivolta al giudice che sarebbe competente per la domanda proposta in via ordinaria (art. 637 c.p.c., comma1). Non si può allora sostenere che il giudice cui è proposta la domanda d'ingiunzione è competente per il solo fatto d'essere stato adito con tale tipo di domanda e ciò è tanto vero che questo giudice può egli stesso rilevare il proprio difetto di competenza, già in questo fase, e rigettare per questo motivo la domanda di ingiunzione (Corte cost. 3 novembre 2005 n. 410). Se però non lo rileva, a quel giudice andrà bensì rivolta l'opposizione (art. 645 c.p.c.), ma con

l'opposizione, come è stato fatto, se si tratta di territorio derogabile, la parte può sollevare la questione di competenza". Cassazione civile , sez. III, 20 marzo 2007, n. 6672.

Ogni pronuncia perciò, stante la ritenuta incompetenza, può e deve essere omessa.

La domanda di emissione di decreto ingiuntivo di pagamento per canoni di locazioni, pur ridotti, pertanto va rigettata essendo stato il decreto ingiuntivo richiesto ad un giudice incompetente per materia, con conseguente rigetto della domanda di emissione appunto dello stesso decreto ingiuntivo.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di Reggio Emilia, definitivamente decidendo nel procedimento monitorio n. 309/13 di emissione di decreto ingiuntivo di pagamento di canoni di locazioni insoluti, per le ragioni esposte

**RIGETTA**

il ricorso stante la sussistenza della propria incompetenza per materia. Si comunichi a parte ricorrente per fax ex L. 80/05, salvo che la stessa ne prenda visione.

Reggio Emilia 1 febbraio 2013

IL GIUDICE DI PACE

(Alfredo Carbognani)