

Questo giudice ritiene la propria incompetenza per materia relativamente alla lite in esame, essendo il giudice di pace non competente a conoscere di questioni concernenti le locazioni, pur riguardanti l'ACER.

*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. Cassazione civile, sez. III, 31 gennaio 2006, n. 2143*

*Infatti come da motivazione " 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". Cassazione civile, 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. Cassazione civile, 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. 82 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 trasmigrate 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 attribuiscono 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. (Motivazione Cass. 25 febbraio 2003, n. 2842)*

Le controversie che riguardano le locazioni sono perciò di competenza esclusiva del Tribunale, essendo il giudice di pace funzionalmente incompetente per materia. Inoltre specificamente per quanto riguarda soltanto – se del caso e comunque a completamento del quadro in esame - le domande di ingiunzione:

*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. . 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.*

Né si potrà ulteriormente sostenere che la norma di cui all'art. 32 R.D. n. 1165/1938 (che prevede che *“gli istituti per case popolari, riconosciuti a sensi di legge, nella ipotesi di mancato pagamento di rate di fitto, possono richiedere lo sfratto dell'inquilino moroso con ricorso al conciliatore, al pretore od al presidente del tribunale, rispettivamente competenti, a norma del codice di procedura civile, a conoscere dell'azione per pagamento e sfratto; ..... il decreto è titolo per procedere sia alla esecuzione sui beni mobili del debitore, sia allo sfratto”*.) possa derogare alla ritenuta incompetenza, posto che tale norma (fra l'altro vigente decenni prima della riforma citata che ha attribuito dapprima al Pretore (e non al Giudice di Pace) e poi solo al Tribunale la competenza funzionale in materia di locazioni) è stata appunto in seguito superata, anzi travolta, dalle relative norme relative ai vari passaggi di competenza funzionale e non è affatto rimasta come deroga alle stesse o caso speciale rispetto ad esse.

Infatti, seppure con sentenza n. 354 del 13.1.93 la Suprema Corte di Cassazione all'apparenza risulterebbe aver mantenuto a favore di ogni giudice competente per valore (e quindi anche il giudice di pace nella fascia di competenza di valore dello stesso) rispetto alla generale competenza funzionale attribuita invece al Pretore (e poi al Tribunale) dalle riforme citate, in realtà a ben vedere (vale a dire leggendo la motivazione di detta sentenza e non solo le massime, spesso troppo riassuntive e persino apparentemente fuorvianti se mal formulate o artefatte) ha di fatto ribadito – se mai ve ne fosse bisogno – che in verità la competenza resta assegnata al giudice competente (sia esso il conciliatore, pretore o tribunale – il gdp non vi era ancora) e quindi, con le intervenute novelle, ora soltanto di competenza del Tribunale.

*“Le innovazioni sulla competenza introdotte con la legge 30 luglio 1984 n. 399, che, all’art. 6 n. 3, ha modificato l’art. 661 c.p.c., stabilendo la competenza inderogabile del pretore per le intimazioni di licenza o di sfratto, non influiscono sui criteri di competenza stabiliti per il procedimento previsto dall’art. 32 r.d. 28 aprile 1938 n. 1165, a norma del quale gli istituti autonomi delle Case Popolari, in caso di mancato pagamento delle rate di affitto, possono richiedere lo sfratto con ricorso al conciliatore, al pretore o al presidente del tribunale competente a conoscere dell’azione per il pagamento o lo sfratto, perché tale procedimento, concludendosi con un decreto che ha il contenuto di una ingiunzione di pagamento, ancorché destinato, in caso di inadempimento, ad assumere le funzioni di titolo anche per l’esecuzione dello sfratto, oltre che per l’espropriazione mobiliare dei beni dell’inquilino debitore, ha la natura di uno speciale procedimento di ingiunzione e non quella di un procedimento di sfratto” (Cass. 13.1.93 n. 354).*

Infatti nella motivazione (trascritta integralmente) si legge:

*Con l'unico motivo il ricorrente, denunciando la violazione dell'art. 32, primo comma del T.U. approvato con R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., critica la declinatoria della competenza affermata dal Conciliatore torinese a seguito dell'entrata in vigore della legge 30 luglio 1984, n. 399 che all'art. 6 n. 3 ha modificato l'art. 661 cod. proc. civ., stabilendo la competenza inderogabile del Pretore per tutte le intimazioni di licenza o di sfratto.*

*La censura, che per la prima volta viene all'esame di questa Corte regolatrice, è fondata e va accolta. Deve al riguardo premettersi che, per la corretta impostazione del problema, occorre qualificare la natura giuridica dello speciale procedimento di cui all'art. 32 del T.U. n. 1165 del 1938, il quale prevede che gli Istituti per case popolari, nella ipotesi di mancato pagamento di rate di affitto, possono richiedere lo sfratto dell'inquilino moroso con ricorso al Conciliatore, al Pretore, od al Presidente del Tribunale competenti a conoscere dell'azione per pagamento e sfratto. Se fin qui il dato letterale potrebbe ancora ingenerare perplessità circa la natura di sfratto del ricorso, esse sfumano ove si tenga presente (terzo comma dell'art. citato) che il giudice, mediante decreto in calce al ricorso, ingiunge al debitore di pagare entro il termine di 10 giorni dalla notificazione, trascorso il quale, in caso di inadempienza, si procede allo sfratto, costituendo tale decreto anche titolo per la esecuzione mobiliare (quarto comma).*

*Orbene, i lineamenti dell'istituto, così come tratteggiati, evidenziano che non si verte in tema di intimazione di sfratto, bensì di procedimento ingiuntivo, adattato alla particolare natura degli Istituti autonomi per case popolari, ai quali viene consentito, per esigenze di speditezza processuale, di ottenere contestualmente l'ordine di pagamento e, in caso di inottemperanza, quello di sfratto. Nello stesso schema interpretativo, del resto, si è già mossa la Corte Costituzionale, che ha dichiarato la illegittimità dell'art. 32 nelle parti in cui per il pagamento dei canoni scaduti e per l'opposizione al decreto fissa termini diversi da quelli previsti dall'art. 641 cod. proc. civ., per l'ordinario procedimento ingiuntivo (sentenza 22 dicembre 1969, n. 159); con ciò evidentemente inquadrando la procedura de qua nell'ambito del procedimento d'ingiunzione e non di quello per convalida di sfratto.*

*Così stando le cose, nessuna rilevanza possono avere le innovazioni di competenza introdotte dalla legge n. 399 del 1984 che, com'è noto, non ha toccato il procedimento monitorio.*

*Concludendo, il ricorso va accolto e va dichiarata la competenza funzionale del Giudice Conciliatore di Torino a conoscere della presente opposizione.*

Travisare allora tale sentenza, nel senso di far trasmigrare tout court la competenza del conciliatore al giudice di pace, è una palese forzatura, neppure corretta se la si attribuisce alla Corte di Cassazione, dato che mai vi è stata appunto passaggio delle competenze del conciliatore al giudice di pace.

Infatti il giudice conciliatore è stato soppresso nel 1990 mentre il giudice di pace è stato istituito nel 1991 con questa successione di leggi.

*Art. 43 L. 21.11.91 n. 374 – Cause pendenti - . 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” (per l'art. 49 il Giudice di Pace è entrato in “servizio” effettivo in data 01.05.1995).*

La soppressione del Giudice Conciliatore invece risale ad un anno prima (art. 89 L. 26.11.90 n. 353) e prescinde perciò del tutto dall'istituzione del giudice di pace, essendo infatti le funzioni del Conciliatore passate al Pretore in data 30.4.95 per la predetta legge e poi dal Pretore al Tribunale per l'art. 49 del D. L.vo n. 51 19.2.98. Le competenze del Conciliatore sulle locazioni non sono mai passate al Giudice di Pace, né dallo stesso neppure temporaneamente “transitate”.

E se mai vi fosse una possibile interpretazione diversa della predetta sentenza citata (dato che, pur nel 1993 ed in riferimento a fatti del 1986, dice pur sempre che, trattandosi di ingiunzione e non di sfratto, seppure poi lo sfratto consegue all'ingiunzione, rimane una competenza del giudice ordinario competente e non quella nuova funzionale del Pretore) non può essere affatto condivisa, anche perché – ripetesi – ben anteriore (nei fatti storici ma anche alla progressione delle modifiche legislative) alla novella citata.

Né sta scritto nella sentenza della Consulta che segue, in argomento, che la competenza sia del giudice di pace.

*Non è fondata, in riferimento agli art. 3 e 24 cost., la q.l.c. dell'art. 32 r.d. 28 aprile 1938 n. 1165, il quale, prevedendo che gli istituti per le case popolari possono richiedere al giudice di ingiungere, con decreto, all'inquilino moroso di pagare il dovuto entro un certo termine dalla notifica, trascorso il quale si procede allo sfratto e che contro il decreto l'inquilino può proporre opposizione, e il giudice può in casi gravi sospendere l'esecuzione, assoggetterebbe gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica ad una disciplina ingiustificatamente deteriore rispetto agli altri conduttori di locazioni abitative, ledendo il loro diritto di difesa. Premesso che la peculiarità della disciplina sostanziale delle locazioni di edilizia residenziale pubblica comporta che anche il loro trattamento processuale può essere diverso da quello delle altre locazioni ad uso abitativo, la norma censurata prevede una particolare tutela processuale mediante uno speciale procedimento di natura monitoria in linea con la peculiarità di disciplina sostanziale delle locazioni di edilizia residenziale pubblica e, rispetto alla previsione di siffatta tutela - che è di per sé espressione di discrezionalità legislativa -, è ininfluenza il rilievo delle differenze riscontrabili tra questo procedimento e quelli cui possono ricorrere i locatori nelle comuni abitazioni locative: il legislatore può, infatti, discrezionalmente prevedere differenziate tipologie di procedimenti, in ragione di esigenze che le giustificano, non essendo costituzionalmente tenuto ad una costante uniformità di disciplina; né eccede tale discrezionalità il fatto che l'assegnatario debba ricorrere alla difesa tecnica per opporsi al decreto di ingiunzione e sfratto, giacché la possibilità della difesa personale, quale deroga alla regola generale del processo civile in tema di difesa tecnica, non può essere estesa a casi non previsti, se non sulla base di valutazioni discrezionali del legislatore. Tenuto quindi conto del fatto che la pronuncia prevista dalla disposizione censurata cumula l'ordine di sfratto con quello del pagamento della somma dovuta nel termine per l'opposizione e che quindi l'ordine di rilascio non è immediato, ma è condizionato al mancato pagamento nel termine di quaranta giorni previsto per l'opposizione, il procedimento di cui all'art. 32 esprime un non irragionevole bilanciamento fra le contrapposte esigenze di assicurare all'assegnatario un regime*

*sostanziale particolarmente favorevole (specie nell'attuale disciplina improntata alla progressiva liberalizzazione del canone locatizio) e all'ente locatore un peculiare strumento processuale di tutela di fronte alla morosità. Corte costituzionale, 11 giugno 2003, n. 203*

Tale sentenza dice solo che il gravoso procedimento previsto dal R.D. del 1938 resta fermo, ma nulla stabilisce circa la competenza del giudice che lo deve emettere, essendo la competenza effettiva poi fissata dalle altre citate leggi.

In conclusione oggi le locazioni, anche quelle già regolate in forma speciale dal R.D. 1165/38 sono di competenza esclusiva del Tribunale.