N. R.G. 3468/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile

in persona del giudice unico dott. Giuseppe Campagna, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.3468 del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2018 e riservata in decisione all'udienza di discussione del 30.03.2021, vertente

TRA

[redacted] **(cod. fisc.:** [redacted]**,** rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] giusta procura a margine dell'atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida, presso il cui studio in Reggio Calabria alla via [redacted] ha eletto domicilio

-attrice-

E

[redacted] **(cod. fisc.:** [redacted]**,** rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta, presso il cui studio in Reggio Calabria alla via [redacted] ha eletto domicilio

-convenuto-

OGGETTO: **risoluzione del contratto di locazione per finita locazione**.

DISPOSITIVO

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Calabria, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui all'epigrafe, così provvede;

Firmato Da: CAMPAGNA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d991313585a38e37fc5164e5752b978

-dichiara improcedibili la domanda principale e la domanda spiegata in via riconvenzionale, per le causali di cui in parte motiva;

-compensa interamente tra le altre parti le spese di giudizio.

Reggio Calabria, 30 marzo 2021.

Il Presidente

dott. Giuseppe Campagna

CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 30.03.2021 i procuratori delle parti concludevano come da verbale di udienza.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione notificato il 23.07.2018, [redacted] deduceva che:

1) era proprietaria, in ragione di 2/3 indivisi, dell'unità immobiliare ad uso diverso da abitazione ubicata in Reggio Calabria alla via [redacted], piano terra, per successione del suo dante causa [redacted]

2) tale immobile era originariamente condotto in locazione da [redacted] in forza di contratto stipulato l'01.05.1963 con la sorella del [redacted] e che successivamente all'originario conduttore era succeduto [redacted] quale nuovo affittuario;

3) tale contratto, una volta entrata in vigore, era soggetto alla disciplina della legge sull'equo canone n.392/1978, che prevedeva la sua rinnovazione ogni sei anni ma che con una prima missiva risalente all'ottobre 2013 aveva già comunicato al [redacted] che non avrebbe avuto intenzione di rinnovarlo alla scadenza di legge;

4) aveva chiesto più volte al conduttore il rilascio dell'immobile, essendo il contratto scaduto.

Firmato Da: CAMPAGNA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d991313585a38e37fc5164e5752b978

Tanto premesso, l'istante chiedeva convalidarsi lo sfratto per finita locazione ovvero in caso di opposizione dichiararsi la risoluzione del contratto medesimo, con vittoria di spese e competenze di lite.

Si costituiva [redacted] il quale eccepiva, in via preliminare, l'omessa registrazione del contratto; deduceva l'erronea indicazione della data di scadenza che in forza dell'entrata in vigore della legge sull'equo canone sarebbe andato a scadere nel 2023, essendo intervenute nelle more una serie di rinnovazioni tacite; assumeva a suo dire che sussisteva litispendenza del presente giudizio con altro procedimento di divisione ereditaria pendente sempre davanti al Tribunale di Reggio Calabria; spiegava, infine, domanda riconvenzionale con la quale chiedeva il riconoscimento in suo favore dell'indennità per l'avviamento commerciale pari a 18 mensilità.

Con provvedimento del 02 ottobre 2018 il Giudice negava lo sfratto, attesa l'opposizione formulata dal [redacted] né emetteva l'ordinanza di rilascio; disponeva il mutamento del rito, con l'assegnazione del termine alle parti per il deposito di memorie integrative e documenti, assegnando alla parte attrice l'ulteriore termine di quindici giorni per promuovere la mediazione.

In assenza di attività istruttoria, all'udienza del 30.03.2021 la causa veniva discussa e decisa, sulle conclusioni di cui al verbale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' dirimente rilevare l'improcedibilità della domanda di intimazione di sfratto per finita locazione svolta dalla parte attrice nell'atto introduttivo del giudizio, per omesso esperimento della procedura di mediazione ex art.5 comma 1 bis D.Lgs. n.28 del 2010, vertendosi in materia di controversie soggette a tale obbligatoria condizione di procedibilità, il cui mancato espletamento è preclusivo dell'esame del merito della lite.

Ed infatti, con ordinanza del 02.10.2018 è stato assegnato all'attrice il termine di 15 giorni per la proposizione della domanda di mediazione, ai sensi dell'articolato legislativo sopra indicato.

Firmato Da: CAMPAGNA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d991313585a38e37fc5164e5752b978

Orbene, ad esame degli atti risulta incontestata la circostanza che tale incombente non sia stato mai eseguito, né prima, né dopo la scadenza del termine indicato nel detto provvedimento; non v'è dubbio, d'altronde, che la materia locatizia sia annoverata tra le controversie soggette a mediazione obbligatoria, *ex lege*.

Ed infatti, il D.Lgs. n.28 del 2010, all'art.5 ha introdotto, quale condizione di procedibilità per le controversie aventi ad oggetto i contratti locativi, l'esperimento di un procedimento di mediazione, prevedendo, altresì, che qualora il mancato esperimento della mediazione venga eccepito dal convenuto o rilevato dal giudice entro la prima udienza, quest'ultimo assegni alle parti il termine di quindici giorni per l'avvio del procedimento in parola.

La disposizione normativa in questione, infatti, recita: *"chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di...locazione...è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione (comma 1')... I commi 1 e 2 non si applicano: b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile (comma 2)".*

Dunque, la domanda attrice deve essere dichiarata improcedibile.

Alle medesime conclusioni deve poi pervenirsi per ciò che concerne la domanda spiegata in via riconvenzionale dal [redacted] non avendo quest'ultimo, a sua volta, esperito il tentativo di mediazione con riguardo alla domanda di riconoscimento in suo favore dell'indennità per l'avviamento commerciale pari a 18 mensilità.

Firmato Da: CAMPAGNA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d991313585a38e37fc5164e5752b978

Ed invero, ritiene il Giudicante che il tentativo di mediazione deve essere esperito (anche) per la domanda riconvenzionale proposta dal convenuto in relazione a materie per le quali esso è obbligatorio, sia perché il termine "convenuto" è riferibile anche all'attore rispetto alla riconvenzionale, sia perché bisogna garantire parità di trattamento dell'attore posto che, ai fini della valutazione sulla necessaria attivazione del tentativo, occorre tener conto del contenuto della domanda e non della parte da cui essa proviene, sia –infine- perché la norma non esclude l'esperibilità del procedimento per le domande cumulate (Trib. Bari 28.11.2016).

Avuto riguardo alla reciproca soccombenza, si reputa di giustizia compensare interamente tra le parti le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Calabria, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui all'epigrafe, così provvede;

-dichiara improcedibili la domanda principale e la domanda spiegata in via riconvenzionale, per le causali di cui in parte motiva;

-compensa interamente tra le altre parti le spese di giudizio.

Reggio Calabria, 30 marzo 2021.

Il Presidente

dott. Giuseppe Campagna

Firmato Da: CAMPAGNA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6d991313585a38e37fc5164e5752b978