Repubblica Italiana

In Nome del Popolo Italiano

Tribunale Ordinario di Roma

Sezione 6^ Civile

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, nell'udienza del 29/03/2021, a seguito di discussione mediante note di trattazione scritta, udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., mediante lettura del dispositivo la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 63539 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2019

tra

[redacted] CF. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] entrambi residenti in Roma via [redacted], rappresentati e difesi dall'Avv. [redacted] del Foro di Roma (c.f. [redacted] presso il cui studio in Roma al Viale [redacted] n. [redacted] hanno eletto domicilio, giusta procura in atti

ATTORI

e

[redacted], residente in Roma, rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] giusta procura in atti, presso il cui studio in Roma via [redacted] ha eletto domicilio

CONVENUTA

Conclusioni: come in atti

Fatto e diritto

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 02.09.2019, [redacted]

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 11f722688a07cb89c6838c30e76ea2d8

e [redacted] hanno intimato a [redacted] lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Roma, [redacted], piano terra.

L'unità immobiliare è stata concessa alla convenuta in locazione ad uso abitativo con contratto registrato in data 25.02.2015, al canone mensile di euro 470,00.

L'attrice ha dedotto il mancato pagamento dei canoni di locazione dei mesi da marzo ad agosto 2019, per una somma insoluta complessiva di 2.820,00 euro e ha concluso per la convalida dello sfratto, l'emissione del decreto monitorio dei canoni scaduti e a scadere, con applicazione degli interessi moratori di cui all'art. 1224 c.c., oltre che per la condanna alle spese.

La convenuta si è opposta alla richiesta convalida di sfratto, opposizione che è stata rigettata per difetto di prova scritta con ordinanza dell'8.10.2019.

Alla prima udienza di discussione e trattazione del 24.02.2020, il Giudice ha rilevato d'ufficio il mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria e invitato le parti a provvedervi, fissando successiva udienza per il 15.06.2020.

Alla detta udienza le parti hanno dichiarato di non aver provveduto all'esperimento della procedura di mediazione, il Giudice ha rilevato il mancato avvio della mediazione e ritenuta la causa matura per la decisione ha fissato udienza per la discussione finale.

Le parti hanno precisato le loro conclusioni tramite deposito di note di trattazione scritta, concludendo, l'attore per l'accoglimento delle domande formulate in citazione, il convenuto per la declaratoria di improcedibilità, con condanna dell'intimante alle spese di lite.

Ritiene questo Giudice che le domande attoree non sono procedibili, con le precisazioni che seguono.

Gli attori non hanno provveduto ad esperire la procedura di mediazione obbligatoria di cui all'art. 5 d.lgs. n. 28 del 2010.

Come noto, le cause in materia di locazione rientrano tra quelle per cui è stata introdotta, quale condizione obbligatoria di procedibilità, la procedura di mediazione.

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 11f722688a07cb89c6838c30e76ea2d8

Nei procedimenti di sfratto, in particolare, la procedura di mediazione deve essere esperita, a pena di improcedibilità della domanda, una volta disposto il mutamento di rito ai sensi degli artt. 426 e 667 c.p.c.

Nel caso di specie, la circostanza che la mediazione non sia stata avviata a seguito del mutamento di rito è stata ammessa dalle stesse parti in udienza, dunque è pacifica. Così come è pacifico che gli attori sono rimasti inerti anche dopo l'invito da parte del Giudice a provvedervi, con assegnazione del termine ordinario di giorni 15, di cui all'art. 5, comma 1, d.lgs. n. 28/2010.

Considerato il mancato esperimento della procedura di mediazione, pertanto, nonché il tempestivo rilievo d'ufficio dello stesso – avvenuto alla prima udienza - indiscussa è l'improcedibilità delle domande attoree e la prosecuzione del giudizio.

Alla improcedibilità per difetto di mediazione segue la condanna alle spese di lite di parte attrice.

Appare in tal senso fondata e corretta la tesi formulata dalla convenuta circa la sussistenza dell'onere e responsabilità esclusiva del locatore in ordine al mancato esperimento della mediazione obbligatoria, richiamando in tal senso giurisprudenza di merito secondo cui "*spetta al locatore-intimante l'onere di introdurre la mediazione, a pena di improcedibilità delle domande avanzate in sede di intimazione di sfratto*" (Tribunale Busto Arsizio, 20 Marzo 2018 e Tribunale Roma sentenza 29 maggio-2019).

La determinazione della parte gravata dall'onere di avviare la procedura di mediazione, infatti, deve essere effettuata avuto riguardo alla parte che promuove il giudizio, proponendone la relativa domanda introduttiva, ovvero la parte che ha interesse attuale e concreto alla prosecuzione della causa.

Del resto l'art. 5, comma 1, d.lgs. n. 28 del 2010 stabilisce puntualmente che "*chi intende esercitare in giudizio un'azione*" - rientrante tra quelle indicate dalla medesima norma – "*è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione*".

Alla soccombenza, sia pure in rito, va collegata la regolamentazione delle spese di lite liquidate come in dispositivo.

Per Questi Motivi

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 11f722688a07cb89c6838c30e76ea2d8

Il Tribunale di Roma, sez.VI civile, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] e [redacted] così provvede:

dichiara improcedibile la domanda attorea;

condanna gli attori alla refusione delle spese di lite in favore della parte convenuta e che liquida in euro 1.400,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario (15%) da distrarsi in favore del difensore antistatario.

Fissa in giorni trenta il termine per il deposito della motivazione

Roma 29.3.21

Il giudice

Dott.ssa Roberta Nardone

Provvedimento redatto con la collaborazione della dott.ssa Rosaria Multari, Mot D.M. 2 marzo 2021.

Firmato Da: NARDONE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 11f722688a07cb89c6838c30e76ea2d8