



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE OTTAVA CIVILE

in composizione monocratica, in persona del giudice dr. Andrea De Magistris, ha reso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 25897//2018 del ruolo generale degli affari contenziosi

TRA

██
██████████ 1) rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ ██████████ ██████████

ATTORE

E

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ C. (p.i. ██████████) in persona del legale
rappresentante pro tempore ██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ██████████

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Parte attrice:

piaccia all'Ill.mo Giudice adito contrariis rejectis :

- accertare e dichiarare la risoluzione del contratto di locazione concluso tra le parti per fatto e colpa della conduttrice, condannandola al rilascio dell'immobile;
- confermare comunque l'ordinanza provvisoria di rilascio;
- in ogni caso, condannare controparte al pagamento in favore di ██████████ ██████████ s.p.a., della somma di € 35.681,17, oppure delle diverse somme che saranno ritenute di giustizia, oltre agli importi ed oneri accessori scaduti e a scadere sino al rilascio, nonché gli interessi di mora dal dì del dovuto al soddisfo;



- tutto con ogni relativo e conseguente accertamento e statuizione;

- vinte le spese di lite.

Parte convenuta:

richiama le conclusioni di cui alle note conclusive con compensazione delle spese.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione la società attrice [REDACTED] (anche [REDACTED]) ha intimato sfratto per morosità dall'immobile sito nel fabbricato viaggiatori di [REDACTED] [REDACTED] 2 (Fg. 18, part. [REDACTED] sub [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] snc di [REDACTED] conduttrice, lamentando come la convenuta si fosse resa morosa nel pagamento del conguaglio sul minimo garantito, come da estratto conto, per € 35.681,17 e fatture (tra cui n. [REDACTED] del 1.8.2012 e n. [REDACTED] del 1.7.2013), cui dovevano aggiungersi interessi di mora, spese, importi e oneri accessori ulteriormente scaduti e non corrisposti, ivi inclusi quelli del terzo e quarto trimestre 2018 dovuti a [REDACTED] in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale, per sei anni rinnovabili, con decorrenza dal 1.7.2009 e (prima) scadenza al 30.06.2015.

All'udienza di convalida l'intimato si è costituito opponendosi allo sfratto ed ha chiesto il mutamento del rito.

E' stata concessa ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. ed è stato disposto il mutamento del rito.

La mediazione ha avuto esito positivo.

In seguito alla trasformazione del rito la parte ricorrente ha depositato memoria integrativa con la quale ha chiesto di dichiarare risolto per grave inadempimento del conduttore il contratto di locazione sottoscritto e per l'effetto confermare comunque l'ordinanza provvisoria di rilascio e condannare la convenuta al pagamento in favore di [REDACTED] [REDACTED] s.p.a., della somma di € 35.681,17, oltre ai canoni di locazione oneri accessori insoluti scaduti e a scadere fino all'effettivo rilascio.

Si è costituita la convenuta [REDACTED] snc con memoria integrativa con la quale ha fatto rilevare che era stato raggiunto un accordo tra le parti con la mediazione che, pertanto, aveva avuto esito positivo.

Dopo alcuni rinvii dettati dalla necessità di verificare il corretto adempimento dell'accordo raggiunto in sede di mediazione, all'odierna udienza le parti discutevano la causa ex art 429 c.p.c. ed il giudice riservava la decisione sulle conclusioni delle parti.



2. Il contratto di locazione ad uso commerciale stipulato tra le parti, con decorrenza dal 1.7.2009, ha ad oggetto un immobile sito nella stazione di [REDACTED]

Lamenta parte locatrice l'inadempimento del conduttore per canoni non versati e spese accessorie non onorate dovuti a [REDACTED]

Eccepisce il conduttore, in via preliminare, la cessazione della materia del contendere per essere intervenuto l'accordo in sede di mediazione.

E' agli atti l'accordo con il quale le parti, davanti al mediatore, in data 24.1.2019 hanno trovato l'accordo conciliativo prevedendo un rinvio della presente procedura per verificare l'adempimento del conduttore rispetto al contenuto dell'accordo (vd verbale mediazione).

Si legge nel verbale del 24.1.2019 che "parte istante preso atto della proposta sopra indicata, conferma la propria accettazione delle proposte formulate".

Occorre pertanto pronunciare la cessazione della materia del contendere.

Infatti, la mediazione consiste in una modalità di risoluzione delle controversie alternativa e complementare rispetto al modello giurisdizionale ed incide sui diritti sostanziali e processuali delle parti. Deve ritenersi che l'aver aderito all'accordo abbia comportato, sul piano processuale, la rinuncia alle domande qui formulate con conseguente necessità di giungere alla pronuncia di cessata materia del contendere.

Gli effetti dell'accordo sono infatti disciplinati dall'art 12 co. 1 D.Lgs n. 28/2010 "Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale".

La definizione della controversia raggiunta in sede di mediazione preclude la valutazione delle domande formulate dalle parti nel presente giudizio. A ciò osta la natura di procedimento deflattivo del contenzioso che il legislatore ha voluto assegnare alla soluzione concordata in quella sede attribuendo alla stessa la funzione di condizione di procedibilità. Nel caso all'esame del giudice la mediazione si è conclusa con un accordo che preclude il giudizio sulle domande implicitamente rinunciate.

Residua la sola questione relativa alla regolazione delle spese di lite.

La pronuncia in questione va emessa, d'ufficio o su istanza di parte, quando i contendenti si diano reciprocamente atto dell'intervenuto mutamento della situazione evocata in giudizio,



potendo al più residuare un contrasto solo sulle spese di lite, che il giudice deve risolvere secondo il criterio della cosiddetta “soccombenza virtuale” e, cioè, delibando solo a fini di regolamentazione delle spese la fondatezza delle domande ed eccezioni originarie delle parti (cfr. in tal senso: Cass. n. 6395/2004, Cass. n. 6403/2004, Cass. SU n. 13969/2004, Cass. n. 11962/2005)

Tuttavia, non è applicabile al caso in esame il criterio della soccombenza virtuale perché l'accordo tra le parti è intervenuto in un momento successivo all'instaurazione del giudizio ma prima di espletare l'istruttoria e non vi è, quindi, possibilità, per il giudice, di stabilire quale parte sarebbe risultata soccombente in assenza di accordo.

Soccorre il diverso criterio della causalità ovvero in tali casi, è da ritenere che le spese debbano essere regolate secondo il principio di causalità, di cui la soccombenza, anche virtuale, è espressione (cfr. Cass. n. 7625/2010), nel senso che le spese, in forza del criterio generale di cui all'art. 91 c.p.c., vanno poste a carico della parte che abbia dato causa al processo o alla sua protrazione.

E' pacifico tra le parti che il conduttore sia risultato moroso del versamento dell'indennità per il quarto trimestre 2020 per euro 3410,36, rata poi successivamente onorata e del cui pagamento le parti hanno dato atto all'udienza di discussione, ma con pacifica protrazione dell'inadempimento del conduttore rispetto alla prima rata del 2021 (vd verbale udienza del 22.4.2021).

L'inadempimento della società convenuta rispetto al termine per il pagamento dell'ultima rata dell'indennità di occupazione ha comportato la protrazione del giudizio, quanto meno in ordine alle spese successivamente maturate che, per il richiamato principio di causalità, devono essere poste a carico della convenuta.

Le diverse domande formulate dalle parti all'udienza di discussione e relative al contenuto dell'accordo e all'inadempimento successivo, con conseguente richiesta di condanna della convenuta al pagamento di quanto dovuto anche in forza dell'accordo, sono domande nuove e quindi inammissibili perché l'oggetto del giudizio è determinato dalle parti con gli atti introduttivi del giudizio a nulla rilevando, se non al fine della valutazione della soccombenza sulle spese, quanto successivamente dedotto.

3. Le spese seguono la soccombenza e sono poste a carico del convenuto e sono liquidate, al minimo stante la natura e la difficoltà della causa, come in dispositivo, esclusa la fase studio



e la fase introduttiva perché antecedenti all'accordo di mediazione e la fase istruttoria perché non svolta.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta, così dispone:

- 1) Dichiara cessata la materia del contendere;
- 2) Condanna la convenuta [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] [REDACTED] SPA le spese processuali, che liquida in 1957,00 per compensi (di cui euro 573,50 per fase trattazione ed euro 1383,50 per fase decisionale) oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CPA.
- 3) indica in giorni quindici il termine per il deposito della motivazione.

Così deciso in Torino all'udienza del 22.4.2021.

Il Giudice
Dott. Andrea De Magistris

