



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Roma, Sezione Ottava Civile, composta dai magistrati:

dott. Nicola Pannullo	Presidente
dott. Gisella Dedato	Consigliere
dott. Paolo Russo	Consigliere rel.

ha pronunciato, mediante lettura in aula del dispositivo, la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 2769 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2016 e vertente

TRA

[REDACTED] e [REDACTED] elettivamente domiciliati in Roma, via [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende per procura in calce all'atto di citazione in appello

appellanti

E

[REDACTED] rappresentati e difesi, congiuntamente e disgiuntamente, dagli avv.ti [REDACTED] per procure in calce alla comparsa di risposta del primo grado di giudizio - [REDACTED] it. [REDACTED] g,

appellati

Oggetto: appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 22882/2015 del 12/11/2015.

RAGIONI DELLA DECISIONE

La vicenda da cui ha tratto origine il presente giudizio di appello è così riassunta nella sentenza impugnata:

"Il contendere trae origine dalla notificazione del decreto ingiuntivo n. 24246/2013, emesso in data 13 novembre 2013 per la complessiva somma di € 8.096,71, pretesa – dalle parti ingiungenti – quanto ad € 1.400,00 a titolo di canoni dei mesi di ottobre e novembre 2012, quanto ad € 5.700,00 a titolo di canoni del semestre di preavviso obbligatorio dovuto, dal conduttore, in caso di suo recesso contrattuale, il resto per spese di utenza ed oneri accessori dovuti nello stesso periodo, il tutto in forza del contratto di locazione sottoscritto, con i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] con la garanzia di [REDACTED] in data 6 – 10 ottobre 2012, e per la durata di diciotto mesi a decorrere dal 1 gennaio 2013.

A motivo di opposizione le parti attrici eccepivano:



- di non essere tenuti a versare alcunché, alle parti ingiungenti, in forza della "scrittura privata" datata 6.10.2012, avendo saldato quanto dovuto per il mese di novembre 2012 (€ 700,00), ed avendo altresì corrisposto, alle locatrici, la somma di € 650,00 a titolo di caparra confirmatoria;
- di non avere avuto accesso all'immobile di proprietà delle controparti in data anteriore alla firma di tale scrittura, bensì i primi giorni del mese di novembre 2012, rilevando una serie di criticità e di vizi intrinseci, a carico dell'immobile (appartamento) oggetto dell'accordo locativo, che ne frustravano integralmente la fruibilità;
- di avere tempestivamente denunciato, alle proprietarie, tutti i vizi, i difetti e le carenze manutentive analiticamente indicati nel ricorso introduttivo della lite, ottenendo solo rassicurazioni verbali, ma nessun intervento di ripristino;
- che nel corso del mese di dicembre 2012, perdurando l'inerzia delle parti locatrici, ed a fronte del mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] si erano risolti a recedere, per gravi motivi, dall'accordo locativo con le controparti e, dopo aver tentato inutilmente di restituire le chiavi dell'immobile alle proprietarie, le avevano lasciate alla vicina di casa, dopo avere avvertito le locatrici;
- che inoltre la sottoscrizione apparentemente apposta, da [REDACTED] sul contratto del 12.10.2012 era falsa, sì che quest'ultimo non poteva ritenersi fideiussore, né garante, per l'adempimento delle obbligazioni assunte, in quel documento contrattuale, dai conduttori;
- che il contratto del 12.10.2012, in quanto mai portato a registrazione, doveva ritenersi definitivamente nullo o inefficace, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 346 L. n°311/2004;
- che le parti ingiungenti avevano preteso pagamenti già ricevuti dalle parti ingiunte (mese di novembre 2012), ovvero neppure dovuti (mese di ottobre 2012, semestre di preavviso obbligatorio), anche a tenore del contratto tra le parti (oneri accessori, oneri consortili).

Per queste ragioni le parti attrici chiedevano, oltre alla revoca del decreto ingiuntivo opposto, in via riconvenzionale di ritenere e dichiarare il grave inadempimento dei sigg.ri [REDACTED] alle obbligazioni nascenti dalla scrittura del 6.10.2012; dichiarare legittimo il recesso dal contratto del 6.10.2012, esercitato dai sigg.ri [REDACTED] dichiarare [REDACTED] obbligati a corrispondere a [REDACTED] ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 1385 c.c., la somma di € 1.300,00, pari al doppio della caparra confirmatoria ricevuta, oltre ancora € 700,00 quale somma ricevuta per il godimento dell'immobile per il mese di novembre.

Chiedevano inoltre la rifusione delle spese della lite e la pronuncia di condanna, per lite temeraria, a carico delle ingiungenti.

Le convenute opposte, costituitesi in giudizio, confutavano le ragioni di controparte esponendo, in particolare: (i) che le parti attrici non avevano versato alcuna somma, né alla firma della scrittura preliminare del 6.10.2012, né alla firma del contratto di locazione del 12.10.2012, salvo la somma di € 950,00, a titolo di deposito cauzionale; (ii) che gli attori avevano abbandonato le chiavi dell'immobile senza dare alcun avviso ad esse proprietarie-locatrici, le quali erano venute a conoscenza dell'accaduto solo ai primi del mese di febbraio 2013, essendo state avvisate dalla vicina di casa; (iii) che non fosse vero che l'immobile locato si trovasse in "pessimo stato di manutenzione", non avendo i conduttori rilevato alcunché, in sede di redazione e sottoscrizione dell'inventario del mobilio e dei beni presenti al suo interno, in data coeva alla sottoscrizione del contratto di locazione; (iv) che la firma disconosciuta da [REDACTED] era invece autentica; (v) di

avere pertanto diritto ad ottenere tutte le somme indicate nel ricorso monitorio; per tali ragioni le convenute opposte chiedevano il rigetto dell'opposizione, con la conferma del decreto opposto, ed il favore delle spese di giudizio”.

Con la sentenza n. 22882/2015 del 12/11/2015 il Tribunale di Roma, così decideva:

“- accoglie per quanto di ragione l'opposizione proposta da [REDACTED] e per l'effetto accertata la nullità, o comunque l'inefficacia ex art. 1 comma 346, L. n°311/2004, dei contratti in data 6.10.2012, ed in data 12.10.2012, all. 1 e 2 al ricorso ingiuntivo di [REDACTED] iscritto al n°59071/2013 r.g., ed esitato nel decreto ingiuntivo n°24246/2013:

- Rigetta le domande formulate da [REDACTED] ai danni di [REDACTED] nel ricorso ingiuntivo n°59071/2013 r.g.;

- Revoca il decreto ingiuntivo n°24246/2013, emesso in data 13 novembre 2013, su istanza di [REDACTED] ai danni degli attori opposenti;

- Rigetta le domande riconvenzionali svolte da [REDACTED] ai danni di [REDACTED]

- dichiara le spese della lite integralmente compensate tra le parti”.

A fondamento della decisione il giudice di primo grado ha innanzitutto osservato come il contratto in data 12.10.2012, costituente titolo delle domande delle ingiungenti, non sia stato mai portato a registrazione (né sia più registrabile, essendo venuto meno, come è evidente, anche l'accordo delle parti, costituente suo requisito essenziale ai fini della stessa esistenza di un contratto registrabile: art. 1325 comma 1° n°1 c.c.). Il Tribunale ha, quindi, concluso che “l'omessa registrazione dei contratti sopra indicati, a termini dell'art. 1 comma 346 L n°311/2004, abbia in effetti prodotto la nullità radicale (od inefficacia) dei medesimi accordi locativi, e ciò basta al rigetto delle azioni contrattuali svolte dalle parti ingiungenti, ed alla revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Con atto di citazione notificato il 25/04/2016 [REDACTED] hanno proposto appello, deducendo la nullità ed illegittimità della sentenza impugnata per omessa mediazione obbligatoria e chiedendo che la Corte voglia dichiarare nulla e illegittima la sentenza del Tribunale di Roma n. 22882/2015 e per l'effetto dichiarare irrevocabile e definitivo il Decreto Ingiuntivo n. 24246/2013 emesso dal Tribunale di Roma.

Si sono costituiti in giudizio gli appellati [REDACTED] che hanno eccepito preliminarmente l'inammissibilità e/o improponibilità del gravame e ne hanno comunque contestato la fondatezza, chiedendo il rigetto dell'appello.

All'esito della verifica della costituzione delle parti, all'udienza del 22/09/2016 è stato disposto il mutamento del rito da ordinario e locatizio, con la concessione alle parti di termini per il deposito di memorie integrative.

Acquisito il fascicolo di primo grado e concessi alle parti ulteriori termini per memorie conclusive, all'udienza di discussione del 6 maggio 2021 la Corte ha deciso la causa, dando lettura del dispositivo sotto riportato.

L'appello è fondato su un unico motivo, con cui gli appellanti hanno eccepito la “Nullità e illegittimità della sentenza impugnata per omessa mediazione obbligatoria...”, non avendo il Giudice di prime cure, a seguito dell'udienza del 27.06.2014, cui è seguita la riserva giudiziale



sciolta il 16.07.2014 e depositata il 21.7.2014, disposto la mediazione, il cui onere, secondo la tesi sostenuta dagli appellanti, sarebbe dovuto gravare sull'opponente, quale convenuto in senso sostanziale, e dalla cui omissione deriverebbe l'improcedibilità della spiegata opposizione e, dunque, la conferma ed irrevocabilità del d.i. opposto.

Gli appellanti hanno dedotto, in particolare, che "nel giudizio di primo grado...il Giudice non ha rilevato alla prima udienza la mancanza dell'istanza di mediazione né ha disposto d'ufficio la stessa, demandando al convenuto l'obbligo dell'attivazione della mediazione, con ciò ponendo in essere la violazione di legge, recata ex lege n. 98 del 09.08.2013, in vigore dal 20.09.2013".

Il motivo è infondato, alla stregua del recente arresto della Corte di Cassazione - Sez. Un. - Sentenza n. 19596 del 18/09/2020 che ha affermato il principio secondo cui "Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, i cui giudizi vengano introdotti con richiesta di decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1-bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo".

Le Sezioni Unite sono pervenute a conclusioni difformi da quelle accolte dal precedente pronuncia della S.C. - sentenza n. 24629/2015, valorizzando: a) l'elemento letterale della norma (art. 4 co. 2 ed art. 5 comma 1 bis) secondo cui la parte che intende agire in giudizio è tenuta ad esperire il procedimento di mediazione attraverso una istanza che, tra l'altro, deve indicare specificamente "l'oggetto e le ragioni della pretesa" - essendo quindi l'attore la parte più idonea ad esporre tali ragioni -, e che produce altresì un effetto interruttivo della prescrizione analogo a quello prodotto dalla domanda, risultando quindi coerente ritenere coincidente la parte attrice -nella specie in senso sostanziale- con quella che presenta la istanza di mediazione; b) l'elemento logico sistematico - applicato alla stregua dell'insegnamento del Giudice delle Leggi che riguarda con sfavore l'effetto decadenziale dall'azione giudiziaria per omesso esperimento di forme di accesso alla giurisdizione - secondo cui la finalità deflattiva da riconoscere al sistema della mediazione non può comportare il sacrificio del diritto di difesa in favore del principio di efficienza e ragionevole durata del processo, tanto più considerando che non sarebbe possibile assimilare l'inerzia dell'opponente sanzionata dall'art. 647 c.p.c. con l'esecutività del decreto, alla diversa ipotesi in cui l'opponente, notificando l'atto di opposizione e costituendosi tempestivamente in giudizio, e dunque pure avendo manifestato ritualmente di volere contestare la pretesa, riceverebbe la medesima sanzione per non aver proceduto al tentativo di mediazione

Il Legislatore, disciplinando la condizione di procedibilità, non ha inteso prevedere un mezzo diretto a realizzare il principio di ragionevole durata del processo, ma un "mezzo alternativo" di definizione della lite, che ha ritenuto maggiormente idoneo a risolvere il conflitto rispetto all'esercizio della funzione giudiziaria: privilegiare obbligatoriamente tale mezzo impone a colui che intende avvalersi del diverso rimedio giurisdizionale - dunque al ricorrente monitorio, cui va riconosciuta la posizione di attore sostanziale - l'onere di tentare preventivamente la mediazione del conflitto. Tale soluzione interpretativa delle norme del D.lgs. n. 28/2010 non trova ostacolo nella previsione normativa che posterga l'insorgenza della condizione di procedibilità allo svolgimento della udienza in cui vengono assunti dal Giudice i provvedimenti interinali ex artt. 648 e 649 c.p.c.. La sanzione della improcedibilità va riferita alla domanda monitoria (in tal modo dovendo intendersi il richiamo alla "domanda giudiziale" contenuto nella norma di cui all'art. 5 Dlgs n. 28/2010) e non alla opposizione del debitore, che non riveste funzione impugnatoria, ma modalità di introduzione della fase a cognizione piena, dovendo quindi provvedere il Giudice - in caso di mancato assolvimento da



parte del creditore monitorio all'onere di previo svolgimento del procedimento di mediazione - a revocare il decreto ingiuntivo opposto.

La Corte non ha motivo di discostarsi dalle conclusioni raggiunte dal recente intervento delle Sezioni Unite, e dunque l'appello deve essere respinto, perché privo di fondamento.

Ricorrono le condizioni per disporre la compensazione delle spese di lite del presente grado fra le parti, tenuto conto dell'evoluzione della giurisprudenza intervenuta in epoca successiva alla proposizione del gravame.

Sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. n.115/02, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/12, conseguentemente l'appellante è tenuto al pagamento di un ulteriore importo pari a quello già versato a titolo di contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) Rigetta l'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Roma n. 22882/2015 del 12/11/2015.
- 2) Compensa fra le parti le spese di lite del presente grado.
- 3) Dichiara la sussistenza dei presupposti di cui di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. n.115/02, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/12, per il versamento, da parte degli appellanti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello.

Così deciso in Roma in data 06/05/2021

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

dott. Paolo Russo

IL PRESIDENTE

dott. Nicola Pannullo

