



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Brescia

SEZIONE LOCAZIONE

Il Giudice Onorario del Tribunale di Brescia, dott. Antonio Cocchia, all'udienza di discussione del 30/06/2021 mediante lettura del dispositivo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 13750/2020 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ con entrambi il patrocinio dell'avv. ██████████ e con elezione di domicilio in Indirizzo Telematico presso avv. ██████████ giusta procura;

ATTORE

contro:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ e con elezione di domicilio in VIA ██████████ 25121 BRESCIA, presso e nello studio dell'avv. ██████████ giusta procura;

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Per parte attrice intimante: in via preliminare

1) dichiarare l'improcedibilità del giudizio di merito per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria da parte dell'intimata-opponente;

2) per l'effetto, dichiarare definitiva l'ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] emanata in data 11 dicembre 2020;

- nel merito, nel caso non dovesse essere dichiarata l'improcedibilità di cui sopra, respinta ogni contraria domanda ed eccezione, in quanto infondate in fatto e in diritto:

1) convalidare l'intimato sfratto per morosità con la fissazione della più vicina esecuzione;

2) dichiarare che il precisato contratto di locazione si è risolto per fatto e colpa dell'intimata-opponente sig.ra [REDACTED]

3) ordinare alla medesima intimata-opponente sig.ra [REDACTED] il pagamento a favore dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] della somma complessiva di € 6.159,62 oltre interessi al saggio legale alla scadenza di ogni singolo canone e sino al soddisfo e per i canoni ancora da scadere e fino al rilascio dell'immobile;

4) con vittoria di spese, diritti, onorari e CPA.

Per parte convenuta intimata, in via preliminare, dichiararsi la improcedibilità del giudizio per il mancato esperimento del procedimento di mediazione da parte degli intimanti, ai quali l'obbligo incombeva sia in ordine alla domanda di risoluzione del contratto che a quella di pagamento dei canoni;

- conseguentemente dichiararsi l'inefficacia della ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. pronunciata da questo Giudice in data 11.12.2020.

IN VIA SUBORDINATA :

- respingere nel miglior modo le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto, per i motivi esposti in narrativa;

- dirsi gli attori tenuti e conseguentemente condannarsi gli stessi ad eseguire tutti i lavori necessari per la eliminazione dei vizi da cui è gravato l'appartamento locato

e per renderlo conforme all'uso convenuto nonché ad eseguire tutte le riparazioni di loro competenza, ai sensi degli artt. 1575 e seguenti c.p.c.;

- dirsi altresì detti attori tenuti a rimborsare alla convenuta l'importo di euro 1.525,00=, sborsato dalla medesima per le riparazioni urgenti effettuate nell'appartamento nonché l'ulteriore importo di euro 1.876,34=, di cui alla fattura di A2A prodotta sub doc. 4 (salvo che nel frattempo la stessa non venga annullata), nonché a risarcire tutti i danni dalla stessa subiti e subendi per i fatti di cui in premesse;

- ridursi, nella misura che sarà accertata in corso di causa, l'importo del canone pattuito nel contratto di locazione del 18.2.2020;

- compensarsi i crediti reciprocamente vantati dalle parti, previo loro accertamento, condannandosi gli attori a pagare alla convenuta l'eventuale differenza. IN OGNI CASO: Con vittoria di spese e compensi.

IN VIA ISTRUTTORIA: si chiede l'ammissione dei mezzi istruttori dedotti e non ammessi.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

In data 17/07/2020 gli intimanti sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] notificavano alla sig.ra [REDACTED] atto di intimazione di sfratto per morosità per l'udienza del 5/11/2020. Si costituiva ritualmente la convenuta la sig.ra [REDACTED] la quale eccepiva l'inadempimento dei locatori ai sensi degli artt. 1577 e 1578 c.c., chiedendo in via riconvenzionale di essere rimborsata delle spese sostenute per interventi di manutenzione dell'immobile. Il giudicante tentava la conciliazione ed invitava le parti ad effettuare un sopralluogo con i tecnici di parte, disponendo un rinvio all'udienza dell'11/12/2020. All'esito, i procuratori delle parti davano atto del fallito tentativo di qualsivoglia trattativa e, pertanto, considerato che parte conduttrice ha autonomamente sospeso il pagamento del canone di locazione a fronte di contestazioni che, se provate nella fase di merito, possono giustificare una

riduzione del canone ma non la sua integrale sospensione, in quanto la conduttrice ha continuato a godere dell'immobile locato seppur lamentandone un diminuito e difficoltoso godimento, veniva disposto ex art. 665 c.p.c. il provvisorio rilascio dell'immobile locato dal sig. [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] entro il 9 marzo 2021, con riserva delle eccezioni di parte intimata, disponendo il mutamento del rito e l'espletamento del tentativo di mediazione entro 15 giorni, fissando udienza ex art. 420 c.p.c. In tale occasione, i procuratori davano atto di non aver espletato il tentativo obbligatorio di mediazione e, pertanto, il giudicante fissava udienza di precisazione delle conclusioni e lettura del dispositivo al 30/06/2021 in cui la causa veniva decisa dando lettura del dispositivo in pubblica udienza con deposito contestuale delle motivazioni

MOTIVI DELLA DECISIONE

Tutte le domande formulate nel presente giudizio sono improcedibili.

È pacifico che il D.Lgs. 28/2010 all'art. 6 impone l'obbligatorietà dell'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione a pena di improcedibilità e che la stessa può essere rilevata d'ufficio. Le parti hanno dichiarato di non aver proposto tale tentativo e, pertanto, accertato il mancato esperimento di tale tentativo si deve concludere ritenendo improcedibili tutte le domande spiegate nel presente giudizio senza esaminarle nel merito.

Con riferimento all'ordinanza emessa ai sensi dell'art. 665 c.p.c., si è recentemente pronunciato il Tribunale di Milano che, con la sentenza numero 5466 del 16 settembre 2020, ha stabilito che l'ordinanza di rilascio mantiene le sue caratteristiche di esecutività anche se la causa non sia conclusa da una sentenza, statuendo come ai sensi dell'articolo 5, comma 1 bis del D.lgs 28/2010 sia onere dell'inquilino che si è opposto alla convalida attivare il procedimento di mediazione obbligatoria senza il quale l'azione diviene improcedibile e l'ordinanza mantiene l'efficacia di titolo esecutivo per il rilascio dei locali. La citata sentenza n.

5466/2020 del Tribunale di Milano, riprendendo le sentenze 1382 del 14.2.1997 e n. 3730 del 29.03.1995 della Corte di Cassazione, secondo cui “nel procedimento di convalida di sfratto, qualora sia stata emessa ordinanza di rilascio con riserva dell'eccezioni del convenuto, la mancata riassunzione del giudizio nel termine perentorio fissato ai sensi dell'art. 667 c.p.c. non determina la perdita di efficacia di detta ordinanza”. In particolare, la giurisprudenza ha sancito che l'ordinanza provvisoria di rilascio deve essere qualificata come provvedimento di condanna con riserva delle eccezioni del convenuto ed ha natura di provvedimento sostanziale provvisorio i cui effetti, cioè la cessazione della locazione e conseguente diritto al rilascio dell'immobile, restano validi fino a quando non siano eventualmente annullati a conclusione del giudizio di cognizione dalla sentenza di merito. È la stessa Corte di Cassazione che in diverse pronunce ha sancito il principio della conservazione dell'efficacia del titolo esecutivo costituito dall'ordinanza mentre resta onere dell'intimato iniziare un nuovo giudizio per dimostrare l'infondatezza della pretesa del locatore e far perdere efficacia al titolo esecutivo emesso. Analogamente, il Tribunale di Rimini con sentenza del 24.5.2016 ha dichiarato l'improcedibilità del giudizio stante la mancata attivazione della mediazione obbligatoria, dando atto che risultava per l'effetto stabilizzata l'ordinanza provvisoria di rilascio e compensando tra le parti le spese di lite. In senso conforme si veda anche il Tribunale di Monza, con sentenza del 1.12.2017, in cui, concessa l'ordinanza provvisoria di rilascio, provvedeva a mutare il rito, aderendo all'orientamento in questione, premetteva che il giudizio, che “non è un giudizio di opposizione ma un giudizio di convalida in cui, a seguito dell'opposizione alla convalida, è stato mutato il rito”, concludendo dichiarando l'improcedibilità del giudizio stante la mancata attivazione della mediazione obbligatoria, dando atto che risulta stabilizzata l'ordinanza di rilascio e compensando tra le parti le spese di lite. Conferma tale orientamento anche il



Tribunale di Napoli con sentenza del 14.3.2016, laddove il Giudice, premesso che l'intimazione di sfratto per morosità e la contestuale richiesta di convalida contenevano la domanda di pronuncia costitutiva di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore e che gli attori con la citazione hanno proposto anche una domanda di pagamento dei canoni e degli oneri condominiali rimasti insoluti oltre i canoni a scadere, non limitandosi a chiedere la condanna al rilascio dell'immobile, nonché che a tale domanda si era aggiunta, con la memoria integrativa depositata dal convenuto, anche la richiesta di revoca della ordinanza provvisoria di rilascio, affermava che in ordine alla domanda di condanna al pagamento dei canoni scaduti ed a scadere andava dichiarata la improcedibilità, in assenza di svolgimento del tentativo di mediazione, così come per la richiesta di revoca della ordinanza provvisoria di rilascio.

A fortiori, si rammentano le sentenze di merito del Tribunale di Alessandria del 29.01.2018 e del Tribunale di Bologna del 17.11.2015 secondo cui l'ordinanza di rilascio non risulta intaccata da un'eventuale pronuncia di improcedibilità. La sentenza del Tribunale di Viterbo del 7.11.2018 n. 1489 che in assenza di esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, ha confermato i provvedimenti assunti nella fase sommaria del procedimento, dichiarando improcedibile ogni ulteriore accertamento, così come le sentenze del Tribunale di Busto Arsizio del 15/06/2012 e del Tribunale di Roma del 23/02/2017.

Si ritiene, dunque, impropria la controversia sollevata dalle parti del presente giudizio di rimpallarsi l'onere di attivare il tentativo obbligatorio di mediazione, in quanto la distribuzione dell'onere di attivazione della mediazione obbligatoria grava in capo ad entrambe le parti, seppure con diversi effetti stante la indiscutibile esistenza del provvedimento giurisdizionale consistente nella ordinanza di rilascio, tipico esempio di condanna con riserva, nella fattispecie con riserva delle eccezioni dell'intimato opponente. L'improcedibilità del giudizio a cognizione piena travolge

tutte le domande delle parti che siano ulteriori rispetto alla domanda di rilascio dell'immobile. La preservazione dell'efficacia dell'ordinanza di rilascio è idonea a dispiegare i propri effetti al di fuori del processo, in quanto non travolta dalla declaratoria di improcedibilità. Ciò in quanto il provvedimento anticipatorio di condanna al rilascio è sottoposto alla condizione risolutiva consistente nella pronuncia di successiva sentenza di merito negativa, mentre la declaratoria di improcedibilità opera in rito. Conseguentemente, non è condivisibile nemmeno la tesi della sostanziale soccombenza del convenuto a fronte del provvedimento di rilascio ottenuto dal locatore ai sensi dell'art. 665 c.p.c., poiché ove l'attore intenda giovare unicamente degli effetti di tale ordinanza deve arrestarsi a quella fase, mentre ove intenda coltivare le ulteriori domande, ivi compresa quella di condanna alle spese, diviene egli stesso parte che aveva interesse ad introdurre la mediazione onde avverare la condizione di procedibilità, di talché laddove ciò non abbia fatto ed insista nella successiva fase di merito nel coltivare domande palesemente improcedibili, mostra di abusare dello strumento processuale, contravvenendo proprio alla ratio delle norme di cui al D.lgs 28/2010 ragione che impedisce di riconoscerli alcun titolo a vedersi liquidate spese ex art 91 c.p.c.

Si può, dunque, pacificamente affermare che, quando l'azione viene dichiarata improcedibile per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, il giudizio si deve concludere con una pronuncia di diritto che come tale non è adatta a far perdere l'efficacia esecutiva all'ordinanza provvisoria di rilascio emessa a norma dell'articolo 665 c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, dichiara improcedibile il giudizio atteso il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione. Nulla sulle spese.

Così deciso in data 30 giugno 2021 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Brescia.

il Giudice

Dott. Antonio Cocchia

