



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Bari –terza sezione civile- composta dai Magistrati

- Dott. Michele ANCONA	Presidente
- Dott. Vittorio GAETA	Consigliere
- Dott. Antonello VITALE	Consigliere rel.

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello in materia locativa, iscritta al numero di ruolo 1582/2019
affari contenziosi civili, avente ad oggetto "contratto di locazione"

tra

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dagli avv.ti ██████████ ██████████ e ██████████
██████████

-ricorrente-

o/

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ██████████ ██████████

-resistente-

All'udienza del 20/10/2021, all'esito della discussione, la causa è stata decisa con lettura di
dispositivo

Motivazione

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, e
richiesta di emissione di decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni ed oneri accessori
dovuti, ██████████ ██████████ proprietario di immobile in Triggiano <meglio descritto in atti>
concesso in locazione per uso abitativo a ██████████ ██████████ conveniva tale ultimo in giudizio,
innanzi al Tribunale di Bari, al fine di chiedere la convalida dell'intimato sfratto, con fissazione
della data per l'esecuzione e rilascio.

Si evidenziava al riguardo che il conduttore si era reso moroso nel pagamento di diverse
mensilità di canone, e di oneri condominiali, precisando sì che il ██████████ aveva manifestato la
volontà di lasciare l'immobile per asseriti vizi dello stesso, ma che comunque non aveva
rispettato il termine semestrale per la disdetta.

Il ██████████ proponeva opposizione all'intimazione, deducendo di aver legittimamente
esercitato il diritto di recesso per aver riscontrato gravi vizi dell'immobile, che avrebbero
potuto arrecare pregiudizi alla salute.

Disposto <dopo vari rinvii concessi per bonario componimento> il mutamento del rito, il
Giudice di prime cure assegnava all'intimato conduttore –il Narciso- termine di 15 gg. per
l'esperimento del procedimento di mediazione.

Non essendosi dato corso a tanto, veniva dall'intimante/locatore [REDACTED] eccepita la improcedibilità dell'opposizione.

All'esito della discussione sulla questione di specie, il Tribunale emetteva la sentenza n. 3383/2019 pubblicata il 9/9/2019, con la quale:

1) Dichiarava improcedibile l'opposizione;

Ritenendo che, essendo l'onere di esperire il procedimento di mediazione stato posto a carico della parte opponente <il conduttore [REDACTED] e non avendovi dato corso la parte onerata ed interessata all'opposizione, a tanto dovesse conseguire la declaratoria di improcedibilità per quanto previsto *ex lege*, e nella specie dall'art. 5 comma 1bis del D.Lvo n. 28 del 2010

2) Dichiarava cessata la materia del contendere sulla domanda di risoluzione del contratto.

Ritenendo potersi formulare valutazioni sulla domanda dell'intimante, e considerando che l'immobile era già stato rilasciato in corso di causa

3) Condannava l'intimato [REDACTED] al pagamento delle somme dovute per canoni ed accessori per € 4.056,42, oltre accessori

4) Condannava il [REDACTED] al pagamento delle spese di lite.

Avverso tale pronuncia proponeva appello il conduttore [REDACTED] chiedendone la riforma e la declaratoria di improcedibilità della domanda proposta dal locatore [REDACTED] con vittoria di spese.

Si deduceva al riguardo che la declaratoria di improcedibilità doveva esser data nei termini di cui innanzi, atteso che, dopo la fase della convalida di sfratto, e con l'introduzione del giudizio *ex artt. 447bis* e ss. c.c. a seguito della opposizione, la domanda introduttiva del giudizio dovesse esser comunque considerata la richiesta di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore e pagamento delle somme dovute, come da richiesta del locatore, dovendosi pertanto ritenere tale ultimo il soggetto onerato di esperire la mediazione, essendo il locatore la parte interessata a coltivare la domanda *de qua* ed azionata originariamente.

Rilevando quindi che il locatore di specie non si era attivato in tal senso, chiedeva disporsi la conseguente declaratoria di improcedibilità, e per l'effetto disporsi la riforma sulle statuizioni di cessata materia del contendere e di condanna al pagamento di somme, per non esser tali richieste più suscettibili di valutazione e decisione, in conseguenza della rilevabile improcedibilità.

Il locatore [REDACTED] [REDACTED] costituendosi nel giudizio di appello, contestava le avverse deduzioni e richieste, rilevando che l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione, era stato dal Tribunale posto espressamente a carico della parte opponente <il conduttore [REDACTED] che non aveva adempiuto a tanto, asserendo doverne conseguire l'improcedibilità dell'opposizione, come ritenuto dal Giudice di primo grado, richiamando a sostegno una pronuncia della S.C. dell'anno 2015, resa in materia di opposizione a d.i. (la n. 24629/2015).

Si chiedeva in conseguenza di confermare le altre statuizioni rese in prime cure, dovendo esser dichiarata improcedibile la sola opposizione.

L'appello è fondato e deve essere accolto.

Va premesso che vertendosi nella specie in tema di controversia soggetta alla obbligatoria condizione di procedibilità, costituita dal tentativo di mediazione (secondo quanto disposto

dall'art. 5 comma *1bis* del D.Lvo n. 28/2010), deve esser resa la correlata dichiarazione, laddove sia stato omesso l' esperimento del relativo procedimento.

Deve anche esser considerato che la constatata improcedibilità deve ritenersi preclusiva dell'esame delle questioni di merito della controversia.

Nella specie l'appellante lamenta l'erroneità della decisione assunta in primo grado, atteso che è stata ritenuta e dichiarata la improcedibilità della opposizione proposta dal conduttore, ritenendo il medesimo onerato <ed essendo stato all'uopo espressamente onerato dal Giudice> ai fini dell'espletamento del procedimento di mediazione.

L'assunto del Tribunale deve esser ritenuto erroneo, e pertanto la sentenza va riformata, con declaratoria di improcedibilità della domanda dell'intimante.

A tale declaratoria consegue peraltro la preclusione dell'esame di qualsivoglia questione di merito, dovendo quindi esser la sentenza oggetto di impugnazione, integralmente riformata, e per aver proceduto a valutare le domande e questioni oggetto delle richieste dell'intimante.

Deve al riguardo esser difatti considerato che la domanda introduttiva proposta con l'intimazione per convalida di sfratto, integra una richiesta di risoluzione contrattuale per inadempimento del conduttore <che è anche, nella specie corredata da richieste di condanna al pagamento di quanto dovuto dal conduttore medesimo per canoni ed accessori>.

La richiesta di convalida introduce la fase sommaria del giudizio di cognizione, che poi è seguita dal giudizio che si andrà a svolgere ex artt. 447bis e ss. c.p.c., sulla scorta del provvedimento di mutamento del rito disposto a seguito della opposizione del conduttore.

Pur articolandosi il giudizio in due distinte fasi, così come testè rilevato, deve quindi ritenersi che la domanda introduttiva debba esser considerata quella di risoluzione, proposta dal locatore.

A quanto innanzi consegue che, dovendosi individuare nel locatore il soggetto che esercita l'azione, il medesimo, in quanto richiedente la risoluzione del rapporto con l'originario atto di intimazione per sfratto, deve <per quanto previsto dall'art. 5 comma *1bis* della D.Lvo n. 28/2010> ritenersi la parte processuale sulla quale grava l'onere e di esperire il procedimento di mediazione.

Nella specie il soggetto a tanto onerato deve e doveva esser ritenuto il locatore [REDACTED] e non il conduttore, nonostante quanto disposto appositamente <ma erroneamente> dal Giudice di prime cure al riguardo.

Va osservato che il comma 4 della testè richiamata norma <art. 5> espressamente prevede che: *"I commi 1bis e 2 non si applicano..... b) nei procedimenti per convalida di sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 del codice di procedura civile"*

A quanto innanzi consegue che il comma *1bis* concernente la condizione di procedibilità correlata all'esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, si applica, nei termini innanzi chiariti, una volta mutato il rito a seguito della opposizione.

Il soggetto onerato *ex lege* deve, dopo il mutamento del rito a seguito di opposizione, quindi ritenersi l'intimante/opposto, posto che è il medesimo che ha esercitato in giudizio l'azione per risoluzione <come indicato nell'incipit del suddetto comma *1bis*>.

A quanto innanzi consegue pertanto che in mancanza di attivazione del procedimento di mediazione, le relative conseguenze non possano che ricadere su *"Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia dilocazione..."* *Id est* il locatore

che chiede la risoluzione, e tanto in particolare laddove -come nella specie- l'intimato non abbia avanzato alcuna domanda riconvenzionale (cfr. Tribunale Roma n.11506/2019; Tribunale Busto Arsizio sez. III, 20/03/2018, n.546).

Va al riguardo considerato che il richiamo effettuato da parte appellata (il locatore) alla sentenza della S.C. (sez. III) n. 24629/2015, non risulta esser idoneo a scalfire le conclusioni tratte.

Tanto si afferma atteso che quanto sostenuto dalla Cassazione nella detta pronuncia, è stato disatteso successivamente dalle SS.UU., con la recente sentenza n. 19596/2020, che ha statuito che *"Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi dell'articolo 5, comma 1-bis, del Dlgs n. 28 del 2010, i cui giudizi vengano introdotti con un 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"*.

Tale principio è evidentemente trasponibile anche in materia locativa, e con riferimento alla opposizione all'intimazione di sfratto;

Deve ancora esser puntualizzato che la questione della procedibilità della opposizione potrebbe al più esser posta laddove l'opponente proponga domande riconvenzionali, azionando quindi autonome richieste ed esercitando da par suo apposita azione.

Nella specie il conduttore [REDACTED] si è limitato a proporre opposizione senza formulare ulteriori domande.

Per quanto innanzi va pertanto, in riforma della sentenza appellata, dichiarata l'improcedibilità della domanda proposta dal locatore [REDACTED] non potendo esser in conseguenza suscettibili di valutazione tutte le questioni di merito oggetto della decisione di primo grado.

Si ritiene doversi disporre la integrale compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi del giudizio, in considerazione degli opposti orientamenti giurisprudenziali che hanno determinato una situazione di incertezza in ordine all'individuazione del soggetto tenuto alla presentazione della domanda di mediazione, e tendendo altresì conto che è quindi intervenuta la S.C. a SSUU per dirimere il contrasto, dovendo anche esser tenuto in debita considerazione che quanto occorso è stato dovuto ad una erronea individuazione del soggetto onerato da parte del Giudice di prime cure, che ha specificamente posto a carico dell'opponente l'onere di procedere al tentativo di mediazione, e che comunque l'opponente non si è affatto attivato al riguardo; va anche considerato che le questioni attinenti al merito della controversia, ed all'inadempimento del conduttore, non sono state oggetto e non possono esser oggetto di approfondimento.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, III[^] sezione civile, definitivamente pronunziando sul ricorso di [REDACTED] così provvede:

1) Accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata:

- dichiara improcedibile la domanda proposta da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

2) Compensa integralmente le spese di lite di entrambi i gradi del giudizio.

Così deciso in Bari, addì 20/10/2021.

Il Consigliere est.

Dott. Antonello Vitale

Il Presidente

Dott. Michele Ancona