



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 Manuela Caiffa, nell'udienza del 16.11.2021, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 53725 DEL Ruolo Generale affari contenziosi dell'anno 2020

tra

██████████ S.r.l., C.F.: ██████████ in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via ██████████ n. 57, giusta procura alle liti a rogito Notaio Dottor ██████████ di Roma del 20 Novembre 2013, Rep. n. 195- Racc. n. 98, in atti

- attrice -

e

██████████ Srls P.IVA. ██████████ in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa - anche in via disgiunta - dagli Avv.ti ██████████ e ██████████ ed elettivamente domiciliata presso lo Studio ██████████ in Roma, Viale ██████████ n. ██████████ giusta procura in atti

- convenuta -

CONCLUSIONI: come in atti

FATTO E DIRITTO

Con atto notificato in data 10.06.2020, la parte attrice in epigrafe intimava nei confronti di [REDACTED] Srls lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Roma, Via [REDACTED] n. 32 -34 -36 /Via [REDACTED] n. 8, concesso in locazione con contratto del 30 Gennaio 2019, registrato il 31 Gennaio.

Deduceva che il prezzo annuale della locazione veniva fissato in euro 24.000,00 oltre iva da pagarsi in rate semestrali anticipate, con decorrenza dal 1° Aprile 2019 e che la convenuta non pagava interamente il trimestre di Agosto Luglio e Settembre 2019 versando unicamente l'importo di euro. 3.000,00 e rimanendo pertanto debitrice della somma di euro. 3.000,00 oltre all'importo dell'iva per l'intera rata pari ad euro. 1.320,00; che la convenuta sospendeva, poi, interamente il pagamento dei successivi trimestri con scadenza Marzo 2020 e Giugno 2020 ed era pertanto debitrice nei confronti della Società intimante per un importo complessivo di euro. 23.280,00, oltre oneri condominiali per euro 1.692,00.

Si costituiva la conduttrice che si opponeva allo sfratto deducendo lavori di ristrutturazione per € 70.000,00, oltre costi di SCIA per € 3.200,00 e di adeguamento dell'impianto elettrico pari a € 11.000,00; che per la ritardata voltura del contratto di energia elettrica, a fronte di un debito della parte locatrice, l'apertura dell'attività avveniva solo il 10.05.2019; che per un accadimenti (minacce e danneggiamento) avvenuti a causa di terzi nello spazio privato davanti all'entrata del locale, subiva l'annullamento di eventi; che, infine, subiva le conseguenze economiche del lockdown da epidemia Covid 19.

Chiedeva in via riconvenzionale la riduzione del canone di locazione e la risoluzione contrattuale per inadempimento della parte locatrice con condanna al risarcimento dei danni.

Ordinato il rilascio, veniva disposto il mutamento del rito: all'esito del deposito delle memorie integrative i termini della controversia rimanevano presso che invariati.

Alla prima udienza successiva al mutamento del rito, il Giudice fissava il termine per l'esperimento della mediazione, ai sensi dell'art.5 d.lvo 28/2010.

Non veniva espletata la procedura di mediazione obbligatoria. La causa veniva decisa all'udienza del 16.11.2021 e il Giudice dava lettura in udienza del dispositivo e della contestuale motivazione.

E' dirimente rilevare l'improcedibilità della domanda d'intimazione di sfratto per morosità svolta, dalla parte attrice, nell'atto introduttivo del giudizio, oltre che della domanda riconvenzionale della parte convenuta per omesso esperimento della procedura di media-conciliazione ex d. lgs.vo n°28/2010, vertendosi di controversia soggetta a tale obbligatoria condizione di procedibilità (art. 5 comma 1 bis d. lgs.vo n°28/2010), il cui mancato avveramento è preclusivo dell'esame del merito della lite.

Ed infatti, con provvedimento del 24.02.2021, il Giudice assegnava termine di giorni 15 per la proposizione della domanda di mediazione, ai sensi dell'articolato legislativo sopra indicato.

Tale incombenza non risulta esser stato mai eseguito, né prima, né dopo la scadenza del termine indicato nel detto provvedimento; non v'è dubbio, d'altronde, che la materia locatizia sia annoverata tra le controversie soggette a mediazione obbligatoria, *ex lege*.

Il d.lgs. 28/2010, all'art. 5, infatti, ha introdotto, quale condizione di procedibilità per le controversie aventi ad oggetto i contratti locativi, l'esperimento di un procedimento di mediazione, prevedendo che, altresì, qualora il mancato esperimento della mediazione venga eccepito dal convenuto o rilevato dal Giudice entro la prima udienza, quest'ultimo assegni alle parti il termine di quindici giorni per l'avvio del procedimento in parola.

L'articolo in questione, infatti, recita: "*chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia*

di...locazione...è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione (comma 1')... I commi 1 e 2 non si applicano: b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile (comma 2)''.

Dunque, la domanda attrice e la domanda riconvenzionale devono essere dichiarate improcedibili.

Riguardo, poi, all'individuazione della parte su cui grave l'onere di attivare la mediazione obbligatoria nel procedimento per convalida di sfratto per morosità in caso di opposizione, il Tribunale osserva che sussistono posizioni contrastanti in giurisprudenza, che oscillano da valutazioni in cui si accollano al locatore sia l'onere della mediazione che le conseguenze del suo mancato esperimento, con dichiarazione di improcedibilità e condanna alle spese in caso di mancato avveramento della condizione (Trib. Mantova 15.1.2015 e Tribunale Busto Arsizio, 20 Marzo 2018) sino a per pervenire a letture, invece, in totale favore della parte attrice, nelle quali – ritenuta improcedibile la domanda, si considerano comunque consolidati gli effetti del provvedimento provvisorio reso ex art. 665 c.p.c e sostanzialmente vittoriosa l'intimante a cui devono essere riconosciute le spese (Tribunale Bologna 17.11.2015 n. 21324), sino a posizioni intermedie che, pur a fronte del consolidarsi degli effetti del provvedimento interinale, ritengono sussistenti idonee ragioni per provvedere a totale compensazione delle spese (Trib. Rimini 24 maggio 2016).

Ebbene, nel caso di specie, spettava ad entrambe le parti l'onere di introdurre la mediazione sulle rispettive domande proposte, a pena di improcedibilità delle stesse, per cui va disposta la compensazione delle spese di lite.

Per Questi Motivi

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] re s.r.l. nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] Srls, così decide:

dichiara improcedibile la domanda di parte attrice e la domanda riconvenzionale di parte convenuta, ex art.5 d.lvo n.28/2010;

dichiara la compensazione integrale delle spese di lite tra le parti.

Roma, 16.11.2021

Il Giudice Onorario
Dr.ssa Manuela Caiffa

