

N. R.G. 918/2020



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di SCIACCA**

Sezione Civile

IL G.O.T. DEL TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA, DOTT. Filippo Barba, IN DATA DEL 16/09/2021, HA EMESSO LA PRESENTE

**SENTENZA CON CONTESTUALE MOTIVAZIONE**

NEL PROCEDIMENTO PORTANTE IL N° 918/2020 DEL RUOLO GENERALE AFFARI CIVILI E CONTENZIOSI VERTENTE TRA:

██████████ ██████████ NATA A RIBERA (AG), IL 19/03/1954, C.F.:

██████████

██████████ ██████████ NATO A RIBERA (AG), IL 07/05/1955, C.F.:

██████████

Rappresentati e difesi: dagli Avv.ti ██████████ e ██████████

**PARTE RICORRENTE**

**CONTRO**

██████████ NATO A PALAZZO ADRIANO (PA), IL 08/10/1998, C.F.:

██████████

Rappresentato e difeso: dall'Avv. ██████████

**PARTE RESISTENTE**

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

**OGGETTO:** Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso

**Conclusioni di parte ricorrente:**

COME DA ODIERNO VERBALE DI CAUSA

**Conclusioni di parte resistente:**



COME DA ODIERNO VERBALE DI CAUSA

**IN FATTO**

Con intimazione di sfratto e contestuale citazione per la convalida, regolarmente notificata, gli attori [REDACTED] e [REDACTED] intimavano sfratto per morosità al conduttore [REDACTED] [REDACTED] deducendo che lo stesso si era gravemente reso moroso nel pagamento dei canoni di locazione dovuti per la locazione dell'immobile ad uso commerciale, sito in Ribera – C.d [REDACTED] [REDACTED] adibito a Bar – Pizzeria – Ristorante – Sala da ballo.

Ciò in forza del contratto di locazione debitamente sottoscritto dalle parti e regolarmente registrato presso la competente Agenzia delle Entrate.

A sostegno dell'intimazione di sfratto per morosità, gli intimanti / locatori deducevano il mancato pagamento di svariate mensilità del canone contrattualmente pattuito.

All'udienza fissata per la convalida ex art. 663 c.p.c., tenutasi dopo vari rinvii conseguenti alla non perfezionata notifica dell'intimazione di sfratto, si costituiva in giudizio il conduttore che, a ministero del proprio difensore, proponeva opposizione alla convalida di sfratto deducendo l'avvenuto rilascio dell'immobile e, contestualmente, spiegava domanda riconvenzionale di risoluzione per inadempimento imputabili agli stessi locatori nonché di risarcimento dei danni subiti in conseguenza del dedotto inadempimento.

Preso atto dell'avvenuto rilascio dell'immobile, per come confermato dalla parte intimante, veniva disposto il mutamento del rito con assegnazione dei termini per il deposito delle rispettive memorie integrative ex artt. 414 – 416/418 c.p.c., nonché veniva assegnato il termine per l'instaurazione della mediazione obbligatoria ex D. Lgs. 28/2010.

Il giudizio di merito, conseguente al disposto mutamento del rito ex artt. 667 – 426 c.p.c., veniva istruito per il tramite delle prove documentali versate dalle parti processuali e, quindi, veniva rinviato per la discussione e decisione all'odierna data ove veniva deciso per il tramite della presente sentenza con contestuale motivazione il cui dispositivo veniva letto a fine udienza.



### MOTIVI

Dispone l'art. 5, comma 1 bis, D.Lgs. 28/2010 che "Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di ... locazione ... è tenuto ... preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione .... L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale ... Il giudice ... allo stesso modo provvede ... assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione".

Orbene, posto che in forza del disposto normativo di cui al comma 4 del predetto art. 5, comma 1 bis, D. Lgs. 28/2010, in materia locatizia, l'assegnazione del termine per la presentazione della domanda di mediazione va fatta una volta disposto il mutamento del rito ex art. 667 c.p.c., è dal momento del provvedimento del giudice che sulle parti processuali gravava l'onere di attivare la condizione di procedibilità, costituita dalla domanda di mediazione.

Onere che, nel caso di specie anche in considerazione sia delle principali domande spiegate dagli intimanti sia delle domande riconvenzionali spiegate dall'opponente, gravava inequivocabilmente in capo ad entrambe le parti processuali. Queste, piuttosto che attivare la presentazione della domanda di mediazione entro il termine appositamente assegnato dal giudice, sono rimaste inerti, asserendo la carenza di onere in capo ad ognuna di esse.

Consegue, in considerazione del fatto che la domanda di mediazione costituisce condizione di procedibilità per come normativamente espressamente previsto, che in assenza della stessa, ovvero in assenza della dimostrazione dell'avvenuta presentazione, il presente procedimento deve essere dichiarato improcedibile ex D. Lgs. 28/2010.

In via preliminare al merito del giudizio, infatti, non può non rilevarsi che nel caso in esame, nonostante la fissazione espressa del termine per instaurare la mediazione obbligatoria ex D. Lgs. 28/2010, nessuna delle due parti processuali si è attivata in tal senso: né gli intimanti in relazione alle domande dagli stessi spiegate; né l'opponente in relazione alle domande riconvenzionali spiegate in sede di



opposizione alla convalida di sfratto.

Come sopra evidenziato, va ribadito che nell'ipotesi di intimazione di sfratto per morosità, la mediazione obbligatoria ex D. Lgs. 28/2010 va esperita all'esito della disposizione del mutamento del rito ex artt. 667 – 426 c.p.c. e, non avendo, nessuna delle due parti, dato luogo alla prescrizione normativa costituente la condizione di procedibilità ex D. Lgs. 28/2010, il procedimento presente deve essere dichiarato improcedibile.

**P.Q.M.**

il G.O.T. del Tribunale di Sciacca, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa,

- Dichiaro improcedibile il presente procedimento, per mancata presentazione della domanda di mediazione entro il termine perentorio di giorni quindici ex art. 5, comma 1bis, D. Lgs. 28/2010.

Nulla per le spese di lite.

Così deciso in Sciacca, 16/09/2021

Il presente provvedimento è stato redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice/Dott. FILIPPO BARBA, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.

