



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Roma
SESTA SEZIONE
SENTENZA

nella causa iscritta al n. 43583 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021
tra

██████████ (C.F. ██████████) rappresentato e difeso –
giusta procura confernita a nuovo difensore – dall'Avv. ██████████ nello
studio della quale, in Roma Via ██████████

Attore

e

i sigg,ri ██████████ e ██████████ elettivamente
domiciliati presso lo studio dei loro procuratori, Avv.ti ██████████ e ██████████
██████████ sito in Roma in Via ██████████

Convenuta

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

FATTO E DIRITTO

██████████ ha notificato ai convenuti atto di intimazione, convenendoli innanzi a codesto Tribunale al fine di sentire convalidare nei loro confronti lo sfratto per morosità relativamente all'immobile in Via ██████████ int. 3 – Roma, premettendo che gli stessi, quali conduttori del predetto immobile loro concesso in locazione abitativa giusta contratto del 20/11/2017 regolarmente registrato, si sarebbero resi morosi per complessivi € 3.925,00, di cui 325 per oneri accessori ed il resto per canoni mensili non pagati, a far data da quello di agosto 2020.

Si costituivano i conduttori, i quali spiegavano rituale opposizione, sostenendo e provando per tabulas che il mancato pagamento delle somme dovute era giustificato dalla ricezione di una precedente notifica di pignoramento presso terzi da parte del creditore ██████████ nei loro confronti in qualità di terzi pignorati, a fronte di un debito del locatore, a seguito del quale il Giudice dell'esecuzione aveva emesso un'ordinanza di assegnazione che li obbligava a versare al creditore pignoratizio quanto dovuto a titolo di canoni di locazione.

Denegata l'emissione dell'ordinanza di rilascio, il Giudice delle locazioni disponeva il mutamento del rito ed il ricorso alla procedura di mediazione, obbligatoria razione materia, concedendo alle parti termine per il deposito delle memorie integrative.

Con la propria memoria integrativa, i convenuti eccepivano “in via preliminare l'inammissibilità e/o improcedibilità della domanda di parte attrice per non aver esperito la procedura di mediazione delegata dal Giudice dott. Valentino nell'ordinanza del 12/7/21”.

All'udienza del 19 novembre 2021, esaurita la discussione orale, si dava pertanto lettura della presente sentenza.



L'eccezione preliminare sollevata dalla difesa dei convenuti in merito alla mancata adizione da parte del locatore/intimante dell'obbligatoria procedura di mediazione merita accoglimento.

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

Ed infatti, con ordinanza del 12 luglio 2021, il Giudice invitava le parti a proporre la domanda di mediazione, ai sensi dell'articolato legislativo sopra indicato ed a depositarne le relative risultanze nel fascicolo telematico.

Tale incumbente non risulta esser stato mai eseguito; non v'è dubbio, d'altronde, che la materia locatizia sia annoverata tra le controversie soggette a mediazione obbligatoria, ex lege.

Il D.Lgs. n. 28 del 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.

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 deve essere dichiarata improcedibile.

La tematica che qui si pone, però, è quella dell'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. Ebbene, il Tribunale ritiene che in un procedimento di sfratto per morosità, ove il Giudice abbia disposto il mutamento del rito conseguente all'opposizione presentata dal conduttore e invitato le parti ad attivare la procedura di mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, spetta al locatore-intimante l'onere di introdurre la mediazione, a pena di improcedibilità delle domande avanzate in sede di intimazione di sfratto (v. Tribunale Busto Arsizio, 20 Marzo 2018, nonché la sentenza di questa stessa Sezione del 29 maggio 2019).

Con la sentenza che dichiara l'improcedibilità il Giudice, poi, è tenuto a regolare le spese di lite e, facendo applicazione del principio della soccombenza, si dovrà condannare l'attore che ha promosso l'azione di risoluzione del contratto.

P.Q.M.



Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] nei confronti dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] così decide:

- dichiara improcedibile la domanda di parte attrice ex art.5 D.Lgs. n. 28 del 2010;
- condanna la parte attrice alla rifusione, in favore della controparte, delle spese di lite che liquida in Euro 1.620,00 per compensi legali, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Roma, il 19 novembre 2021

Il gop designato
(Roberto Valentino)

