



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI FERRARA

OGGETTO: locazione  
ad uso commerciale

SEZIONE CIVILE

in persona della dott.ssa Monica Bighetti, giudice unico, all'udienza di discussione del  
15/12/2021, ha pronunciato mediante lettura del dispositivo la seguente

**SENTENZA**

nella causa n. 1853/2021 R.G. promossa

**DA**

• [redacted] SPA (C.F. [redacted]) rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted]  
[redacted] e dall'Avv. [redacted] del Foro di Bergamo

**RICORRENTE**

**CONTRO**

• [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] (C.F.  
[redacted]) rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] del foro  
di Ferrara

**RESISTENTE**

**OGGETTO:** locazione ad uso commerciale

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI DELLE PARTI:** si richiamano le conclusioni di cui al verbale udienza 15  
dicembre 2021.

**MOTIVAZIONE**

La società [redacted] titolare di un immobile sito in Ferrara, via [redacted] 262 locato ad uso  
commerciale a [redacted] ha intimato lo sfratto per morosità [redacted]  
di [redacted] cui il [redacted] aveva trasferito l'azienda, citando il titolare a  
comparire per la convalida per l'udienza del 22 luglio 2021 ed ha chiesto contestualmente  
l'emissione di decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni scaduti e a scadere sino al  
rilascio, oltre alla tassa di registro. Si è costituita la convenuta, opponendosi allo sfratto,  
assumendo di non essere parte del contratto di locazione. Con ordinanza del 28 luglio 2021 il  
giudice ha ordinato ex art.665 c.p.c. il rilascio dell'immobile alla data del 20 settembre 2021,  
con riserva delle eccezioni del convenuto; ha disposto il mutamento del rito; ha invitato le

parti a promuovere la mediazione obbligatoria ex art.5 comma 4 d. lgv. 28/2010 ed ha assegnato i termini perentori per il deposito di memorie integrative ex art.426 c.p.c. fissando per la discussione della causa ex art.420 c.p.c. l'udienza del 1° dicembre 2021.

Ognuna delle parti, nelle rispettive memorie integrative, ha sollevato l'eccezione di improcedibilità della domanda, imputando all'altra l'onere di attivare il procedimento di mediazione e chiedendo, il locatore, la conferma dell'ordinanza provvisoria di rilascio ed il conduttore la sua revoca.

All'udienza del 1° dicembre 2021 la società [REDACTED] ha chiesto rinvio dell'udienza in quanto in data 26 novembre 2021 era stata presentata domanda di mediazione. La Difesa di [REDACTED] ha insistito invece per l'improcedibilità della domanda. A seguito di ordinanza riservata del 7 dicembre 2021 le parti sono state invitate a discutere in merito alla procedibilità della domanda giudiziale all'udienza del 15 dicembre 2021.

\*\*\* \*\*

L'eccezione di improcedibilità della domanda è fondata e, pertanto, merita di essere accolta.

Il giudice della fase sommaria, all'udienza del 28 luglio 2021, disposto il mutamento del rito, ha invitato le parti alla mediazione – divenuta obbligatoria ex art.5 comma 4 lettera b)- ed indicato i termini perentori per il deposito delle note integrative.

Il giudice, pur non assegnando esplicitamente il termine di giorni 15, ha collocato la fase obbligatoria di mediazione in tempo precedente al deposito delle memorie integrative (*"incombenti da completare entro la scadenza del primo dei termini di seguito assegnati ai sensi dell'art.426 c.p.c."*). D'altro canto, *"Nella mediazione obbligatoria, prevista dal d.lgs. n. 28 del 2010, il provvedimento giudiziale che, nel disporre l'esperimento del procedimento, ometta l'indicazione del termine per la presentazione della relativa domanda è inficiato da mera irregolarità formale, posto che non si determina alcuna incertezza in capo alle parti essendo la durata di detto termine stabilita in misura fissa dalla legge"*. (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 2775 del 06/02/2020, Rv. 657251 - 01).

Nessuna delle due parti ha avviato la procedura di mediazione nei 15 giorni, scadenti il 12 agosto, ma solo il 26 novembre 2021, a ridosso dell'udienza del 1° dicembre 2021 di cui è stato chiesto dal locatore il differimento per poter completare la procedura.

\*\*\*

Sugli effetti del mancato esperimento della mediazione entro il termine si registrano nella giurisprudenza di merito orientamenti diversi, come dimostrato dalle pronunce prodotte dalle parti all'udienza del 1° dicembre 2021.

Secondo un primo indirizzo, sposato in questa sede dalla Difesa del [REDACTED] il termine di quindici giorni ha carattere perentorio, pur in assenza di una esplicita previsione legale in tal senso, derivando tale conclusione dal principio giurisprudenziale secondo cui il carattere della perentorietà del termine può desumersi, anche in via interpretativa, tutte le volte che, per lo scopo che persegue e la funzione che adempie, lo stesso debba essere rigorosamente osservato (cfr., in questo senso, Cass. n. 14624/00; Cass., n. 4530/04). In relazione alla fattispecie della mediazione l'implicita natura perentoria del termine in parola si evincerebbe dalla stessa gravità della sanzione prevista, vale a dire l'improcedibilità della domanda giudiziale per il mancato esperimento della mediazione. Ne consegue che il tardivo esperimento della mediazione disposta dal giudice produce gli stessi effetti del mancato esperimento della stessa, ossia impedisce l'avveramento della condizione di procedibilità ed impone, sempre e comunque (vale a dire, senza possibilità di sanatoria), la declaratoria di improcedibilità del

giudizio, con chiusura in rito del processo (cfr., in tal senso, Trib. Padova, sezione II 18 aprile 2018; Trib. Spoleto, 19 dicembre 2019 n.961; Trib. Bologna, 15.03.2015 Trib. Reggio Emilia, 14.07.2016, Trib. Lecce, 03.03.2017).

Un opposto orientamento giurisprudenziale – sostenuto dalla Difesa di [REDACTED] ritiene invece che, in assenza di una espressa previsione di perentorietà del termine assegnato dal giudice la presentazione della domanda di mediazione successivamente al termine di quindici giorni non consente di ritenere operante la sanzione di improcedibilità prevista per il mancato esperimento del tentativo di mediazione, dovendosi dare prevalenza all'effetto sostanziale dello svolgimento del procedimento (cfr., Trib. Milano, 27.09.2016; Trib. Pavia, 14.10.2015). Ne deriva che la tardività dell'instaurazione del procedimento di mediazione non può essere equiparata al mancato svolgimento del procedimento medesimo.  
\*\*\*

La tesi della non perentorietà del termine appare maggiormente convincente.

Tuttavia ciò non significa e non può significare che la parte onerata non abbia limite alcuno, come sostenuto da alcune pronunce di merito tra cui Corte d'appello di Firenze 13 gennaio 2020 e Tribunale di Vasto 27 settembre 2017. Nelle more della redazione di questa motivazione la Corte di Cassazione ha peraltro confermato l'orientamento che si va ad esporre. (Cass, 14 dicembre 2021 n.40035)

La tesi della perentorietà del termine, invero, *“non ha il conforto dell'art. 152, comma 2 cod. proc. civ., non essendovi indicazione legislativa in tal senso. L'art. 5, comma 2, d.lgs. 28/2010 non prevede poi espressamente l'adozione di pronuncia di improcedibilità a seguito del mancato esperimento del procedimento di mediazione delegata entro il termine di quindici giorni. L'attivazione della mediazione delegata non costituisce peraltro attività giurisdizionale e, quindi, appare effettivamente impropria l'applicazione di termini perentori in mancanza di espressa previsioni in tal senso”* (Cass. 40035/2021).

L'art.5, sia al primo comma bis che al secondo comma, inoltre, riconnette l'improcedibilità al mancato esperimento della mediazione, e non al mancato esperimento entro il termine.

Lo scopo sotteso alla assegnazione del termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione è quello di compulsare le parti all'attivazione della procedura, in modo che essa possa essere portata a termine prima della celebrazione della udienza di rinvio, che – a sua volta – deve essere fissata dopo la scadenza del termine di durata della mediazione, non superiore a tre mesi (art.6). In altre parole, come ben esplicito dal tribunale di Vasto, con argomentazione oggi condivisa dalla Suprema Corte (Cass. 40035/2021) *“la ratio legis della previsione del termine di quindici giorni risponde alla esigenza di garantire certezza dei tempi di definizione della procedura di mediazione, affinché la parentesi extraprocessuale, che si apre con l'emissione della ordinanza di rimessione delle parti in mediazione, possa chiudersi entro la data di rinvio del processo ed in tempo utile ad evitare che il tentativo di raggiungimento di un accordo amichevole tra le parti ridondi in danno della durata complessiva del processo, provocando uno slittamento ulteriore della udienza di rinvio e, dunque, un allungamento dei tempi di definizione del giudizio”*. Ne consegue che la parte può avanzare la domanda di mediazione oltre il termine ordinatorio assegnato dal giudice, senza - per ciò solo - incorrere nella declaratoria di improcedibilità della domanda giudiziale. Tuttavia *“nel quadro interpretativo così delineato, che ove l'udienza di verifica sia stata fissata subito dopo la scadenza del termine di durata della mediazione, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 28/2010, senza che il procedimento sia stato iniziato o*

*comunque si sia concluso per una colpevole inerzia iniziale della parte, che ha ritardato la presentazione della istanza, quest'ultima si espone al rischio che la sua domanda giudiziale sia dichiarata improcedibile, a causa del mancato esperimento della mediazione entro il termine di durata della procedura previsto per legge" (Cass. 40035/2021).*

Diversamente, ove il procedimento di mediazione si sia concluso entro il termine di legge (o, comunque, anche successivamente ma pur sempre prima della celebrazione della udienza di rinvio), benché iniziato dopo la scadenza del termine assegnato dal giudice, giammai l'iniziale ritardo potrà determinare la declaratoria di improcedibilità della domanda giudiziale.

\*\*\*

Facendo applicazione al caso di specie dei principi di diritto innanzi enunciati, risulta dalla documentazione in atti che la domanda di mediazione è stata avanzata da Lunikgas il 26 novembre 2021, dopo che la controparte aveva eccepito l'improcedibilità della domanda e a quattro giorni dall'udienza del 1° dicembre 2021, ove la parte conduttrice ha insistito nella propria eccezione mentre la parte locatrice ha chiesto il rinvio dell'udienza onde completare la mediazione tardivamente iniziata. Orbene, non vi è dubbio che nella fattispecie l'incontestato ritardo nella presentazione della domanda di mediazione ha avuto una ripercussione negativa, sia sui tempi di definizione della procedura, la quale non si è potuta concludere entro i tre mesi dalla scadenza del termine assegnato dal giudice, sia sui tempi di definizione del processo, posto che all'udienza di rinvio, fissata per il 1° dicembre il locatore ha avanzato istanza di rinvio del processo per consentire l'esperimento della procedura di mediazione, che era stata tardivamente intrapresa.

La condizione di procedibilità non si è pertanto verificata.

\*\*\*

La parte locatrice ritiene che la procedura di mediazione dovesse essere esperita dal conduttore. Quest'ultimo aveva infatti interesse a che il processo iniziato con citazione per convalida di sfratto, proseguisse per l'accertamento della fondatezza delle proprie eccezioni, onde rimuovere l'ordinanza provvisoria di rilascio.

La tesi non è condivisibile.

L'art.5 comma 1 bis d. lgvvo 28/2010 dispone *"chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende ... è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ..."*

E' indubbio che la parte che ha inteso esercitare in giudizio un'azione di risoluzione del contratto di locazione per morosità è la parte locatrice. E' il locatore, e non il conduttore, che avanza delle "pretese" (art.4 comma 2 d. lgs 28/2010) nei confronti della controparte.

E' quindi il locatore che deve presentare la domanda di mediazione e non il conduttore, che ad essa resiste.

Ne consegue che il locatore non può lucrare dal suo inadempimento e quindi dall'improcedibilità della domanda giudiziale, la definitività dell'ordinanza provvisoria di rilascio. Una domanda giudiziale "improcedibile" non può logicamente generare un provvedimento giurisdizionale irrevocabile.

L'ordinanza provvisoria deve pertanto essere revocata.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo secondo i parametri minimi previsti dal DM 55/2014 per la fascia di valore della causa (€203 fase studio, €203 fase introduttiva, €567 fase trattazione, €405 fase decisionale)

p.q.m.

- dichiara improcedibile la domanda giudiziale promossa da Lunikgas ex art. 5 comma 1 bis del d. l. n. 28/2010

- Revoca l'ordinanza provvisoria di rilascio emessa il 28 luglio 2021 all'esito della fase sommaria (RG1591/2021)

- Condanna [REDACTED] s.p.a. a rifondere a controparte le spese di lite che liquida in €1584,70 oltre IVA e CPA.

Fissa in giorni 60 il termine per il deposito della motivazione.

Così deciso in Ferrara in data 15 dicembre 2021.

Il giudice  
Monica Bighetti