

FATTO E DIRITTO

1. Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] affinché venisse convalidato lo sfratto per morosità nel pagamento dei canoni inerenti al rapporto locatizio ad uso abitativo avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via [REDACTED], n. 5, scala B, interno 10.

2. Segnatamente, i canoni di locazione oggetto della morosità posta a fondamento dell'intimazione venivano nel relativo atto ad essere indicati in quello concernenti il lasso temporale intercorrente da febbraio a maggio 2019 per il complessivo importo di 3.200,00, posto che l'ammontare di ciascuno di essi è stato precisato essere quello, con riferimento al periodo di cui trattasi, di € 800,00 come da contratto di locazione stipulato con decorrenza 1 luglio 2019, debitamente registrato e versato in atti.

Altresì parte intimante ha dedotto un'ulteriore morosità degli intimati per € 546,66 a titolo di documentati oneri condominiali.

2. Si sono costituiti [REDACTED] e [REDACTED] entrambi in proprio e nella qualità di genitori esercenti la potestà sul figlio minore [REDACTED] con apposita comparsa in cui si sono opposti alla convalida dello sfratto, eccependo l'inadempimento all'obbligazione avente ad oggetto il mantenimento del bene locale all'uso convenuto e richiedendo, a loro volta, la risoluzione del contratto locatizio per cui è causa per grave e reiterato inadempimento della locatrice alla suddetta obbligazione e/o comunque per eccessiva onerosità della prestazione.

Ciò, secondo gli intimati, sull'assunto che [REDACTED] avrebbe concesso in locazione un immobile con un impianto elettrico non a norma, il cui corto circuito in data 21 dicembre 2019 sviluppava un incendio *“scaturito dalla presa ubicata sul balcone alla quale era collegata la caldaia modello [REDACTED] installata dalla [REDACTED] in un locale abusivo”*, peraltro mediante asserita *“illegittima ed errata installazione”* (cfr. pag. 12 e ss. della comparsa in questione).



Sicché, sostenevamo ancora [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di tale incendio e dell'inagibilità dell'immobile derivatane gli stessi sarebbero stati *“privati del godimento contrattuale dell'appartamento per causa non imputabile ai conduttori”* e qualora *“i conduttori – a fronte del mancato godimento dell'immobile – fossero condannati a pagare qualsivoglia somma a titolo di canone di locazione e/o oneri accessori alla [REDACTED] incorrerebbero nell'eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione”*.

Gli intimati chiedevano, altresì, la condanna dell'intimante per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. e, quindi, lite temeraria.

Infine, i convenuti dispiegavano domanda riconvenzionale volta ad ottenere il *“risarcimento dei danni patrimoniali ed all'integrità fisica cagionati e patiti da [REDACTED] e [REDACTED] e dal figlio minore [REDACTED]”*

3. La fase sommaria è stata definita, previo deposito di note autorizzate ed alcuni rinvii volti a formalizzare il rilascio (avvenuto il 6 ottobre 2021) del bene nel contraddittorio tra le parti e impregiudicata ogni rispettiva pretesa, con un provvedimento di mutamento del rito per la prosecuzione del giudizio nelle forme del processo – speciale – locatizio, assegnando al riguardo alle parti termini per il deposito di eventuali memorie e documenti integrativi.

4. Entrambe le parti hanno depositato tali memorie ove hanno insistito nelle relative richieste.

La parte divenuta, a seguito del mutamento del rito, ricorrente ha altresì proposto quale *reconventio reconventionis* domanda di condanna dei convenuti al pagamento, oltre che dei canoni di locazione fino al momento del rilascio dell'immobile locato e degli oneri condominiali entrambi già richiesti sin dall'atto di intimazione introduttivo del giudizio, dei *“danni subiti a causa dell'incendio”* dallo stesso immobile ritenendo tale evento ascrivibile ai conduttori e quantificandoli in € 15.852,55, iva inclusa nonché – al pagamento - delle *“spese della consulenza di parte”* che all'accertamento di tale quantificazione e nesso eziologico avrebbe provveduto.

I resistenti [REDACTED] e [REDACTED] in proprio e nella qualità di genitori esercenti la potestà sul figlio minore [REDACTED] a loro volta, hanno



replicato a quanto dedotto dai ricorrenti nelle proprie memorie integrative con annessa *reconventio*.

5. Differita *ex* 418 c.p.c., a seguito della suddetta *reconventio* contenuta nelle memorie integrative della ricorrente, la prima udienza di merito in questa il giudice ha invitato le parti all'esperimento del procedimento obbligatorio di mediazione di cui all'art. 5 del Lgs n. 28 del 2010 (reintrodotto quale condizione di procedibilità del giudizio dal D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito nella legge 9 agosto 2013 n. 98), rinviando, al riguardo, per l'eventuale prosecuzione nella trattazione del procedimento in caso di esito negativo della mediazione.

6. Nella successiva udienza, parte ricorrente dichiarava che il procedimento di mediazione obbligatoria è (n.d.r. : sarebbe) stato esperito con esito negativo, pur riservandosi il deposito telematico del relativo verbale mentre il difensore dei resistenti attori in riconvenzionale eccepiva l'improcedibilità del giudizio per l'affermata mancata notifica delle convocazione dell'incontro per la mediazione alle parti personalmente, richiamando espressamente al riguardo le pronunce indicate in verbale; innanzitutto Cassazione, Sezioni Unite, 18 settembre 2020, n. 19596 intervenuta in tema di opposizione a decreto ingiuntivo.

7. L'ufficio, con apposita ordinanza adottata a scioglimento della riserva assunta alla suddetta udienza, *“ritenuto che, seppure la convocazione delle parti risulta avvenuta nei confronti dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED] con pec inviata al relativo patrocinante che, ex art. 84 c.p.c., né è anche domiciliatario per tutti gli atti del processo, appare opportuno concedere alle parti termine per il deposito di note autorizzate sulla questione sollevata in udienza dal patrocinante di parte convenuta relativa all'affermata, secondo la relativa prospettazione, sopravvenuta improcedibilità del giudizio per mancata partecipazione al procedimento di mediazione dei convenuti suoi assistiti convocati con la suddetta modalità” e “rilevato, altresì, per converso e d'ufficio che in ordine alla domanda riconvenzionale dispiegata da parte convenuta [REDACTED] e [REDACTED] e attrice in riconvenzione alcuna richiesta di avvio da parte di questa del procedimento di mediazione obbligatoria risulta agli atti del giudizio – nonostante l'invito formulato, circa l'avvio di tale procedimento, alle parti all'udienza del 4 giugno*



2021 – per cui tale riconvenzionale pare essere divenuta improcedibile” ha assegnato, ai sensi dell’art. 101, comma secondo, c.p.c., ad entrambe le parti apposito termine per il deposito di memorie inerenti le – sole – suddette questioni.

Memorie che entrambe le parti, nel rispetto dei termini, depositavano.

8. La causa ritenuta non necessitante di ulteriore istruzione veniva rinviata per discussione (decisione) all’odierna udienza del 27 maggio 2022, celebrata a trattazione scritta ed in relazione alla quale le parti sono state autorizzate al deposito di note meramente illustrative.

9. In questa la causa è stata decisa alla luce della seguente motivazione.

La ricorrente non ha partecipato personalmente al procedimento di mediazione obbligatoria ove è comparso il relativo difensore, tuttavia, sprovvisto di alcuna procura speciale che potesse consentire allo stesso di emendare gli effetti connessi alla mancata partecipazione allo stesso procedimento della parte [REDACTED]

La Corte di Cassazione con la sentenza della Sezione Terza, 07 marzo 2019, n. 8473, in ordine alla rappresentanza delle parti nell’ambito del procedimento di mediazione obbligatoria, dopo aver osservato che “*deve ritenersi che la parte (in particolare, la parte che intende iniziare l’azione, ma identico discorso vale per la controparte), che per sua scelta o per impossibilità non possa partecipare personalmente ad un incontro di mediazione, possa farsi sostituire da una persona a sua scelta e quindi anche ma non solo - dal suo difensore*“ ha altresì statuito che “*allo scopo di validamente delegare un terzo alla partecipazione alle attività di mediazione, la parte deve conferirgli tale potere mediante una procura avente lo specifico oggetto della partecipazione alla mediazione e il conferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali che ne sono oggetto (ovvero, deve essere presente un rappresentante a conoscenza dei fatti e fornito dei poteri per la soluzione della controversia, come previsto dal progetto della Commissione Alpa sulla riforma delle ADR all’art. 84).*“

Quindi il potere di sostituire a sé stesso qualcun altro per la partecipazione alla mediazione può essere conferito con una procura speciale sostanziale.

Ne consegue che, sebbene la parte possa farsi sostituire dal difensore nel partecipare al



procedimento di mediazione, in quanto ciò non è auspicato, ma non è neppure escluso dalla legge, non può conferire tale potere con la procura conferita al difensore e da questi autenticata, benché possa conferirgli con essa ogni più ampio potere processuale.

Per questo motivo, se sceglie di farsi sostituire dal difensore, la procura speciale rilasciata allo scopo non può essere autenticata dal difensore, perché il conferimento del potere di partecipare in sua sostituzione alla mediazione non fa parte dei possibili contenuti della procura alle liti autenticabili direttamente dal difensore” sicché “la parte che non voglia o non possa partecipare personalmente alla mediazione può farsi liberamente sostituire, da chiunque e quindi anche dal proprio difensore, ma deve rilasciare a questo scopo una procura sostanziale, che non rientra nei poteri di autentica dell'avvocato neppure se il potere è conferito allo stesso professionista”.

██████████ e ██████████ benché convenuti in giudizio dalla ricorrente hanno dispiegato, peraltro sin dalla fase sommaria, la già richiamata domanda riconvenzionale assumendo al riguardo e in proposito alla stessa la veste processuale di attori in riconvenzione e, ciò nonostante, nessuna istanza ai fini dell'avvio del procedimento di mediazione obbligatoria riguardo la stessa, neanche per il tramite del proprio difensore, hanno formulato.

Da quanto esposto (in ordine alle attività delle parti rispetto al procedimento di mediazione obbligatoria endoprocessuale) non può che discendere la sopravvenuta improcedibilità sia delle domande di parte ricorrente che di quella riconvenzionale formulata dai convenuti – appunto – attori in riconvenzione e, quindi, in definitiva dell'intero presente giudizio.

10. Le spese di lite possono essere compensate attesa l'ascrivibilità a entrambe le parti di tale sopravvenuta causa di improcedibilità.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, per le ragioni di cui in motivazione, ogni altra eccezione ed azione rigettata :



- dichiara la – sopravvenuta – improcedibilità del presente giudizio;
- compensa per intero tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il giorno 27 maggio 2022

IL GIUDICE

dott. Sergio Salvatore Manca

