



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PATTI
SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott. Gianluca Antonio Peluso, nella causa iscritta al n° 828/2022 R.G.
promossa da:

██████████ nato a Capo d'Orlando (ME) il ██████████ (C.F. ██████████),
rappresentato e difeso, come da procura in atti, dall'avv. ██████████
██████████ presso il cui studio sito in Brolo (ME), via ██████████ è
elettivamente domiciliato;

Attore;

CONTRO

██ in persona del legale rappresentante
pro tempore (██████████), con sede in Capo d'Orlando (ME), via ██████████
██████████ rappresentata e difesa, come da procura in atti, dall'avv. ██████████
██████████ presso il cui studio sito in Brolo (ME), ██████████ è
elettivamente domiciliata;

Convenuta;

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

ai sensi dell'art. 429, comma 1, c.p.c. e dell'art. 221 comma 4 Legge n. 77 del
17.07.2020, a seguito di udienza del 17 gennaio 2023 svoltasi, come da decreto del



22-12-2022, con le modalità della trattazione cartolare, sulle conclusioni precisate dalle parti come da note di trattazione scritta in atti;

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Premesso il procedimento di intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida e condanna al pagamento dei canoni scaduti n. 623/2022 R.G., promosso da [REDACTED] nei confronti del conduttore [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] nonché l'atto di opposizione depositato in giudizio dall'intimato;

2. Rilevato che, con l'ordinanza n. 4901/2022 dell'8-06-2022, il Giudice: *“SCIOGLIENDO la riserva assunta all'udienza del 6 giugno 2022; CONSIDERATO che parte convenuta/intimata si è costituita e si è opposta, onde non può procedersi alla convalida dell'intimato sfratto; CONSIDERATO che il procuratore di parte attrice ha dichiarato in udienza che la morosità persiste e ha, comunque, chiesto l'emissione di ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile; PREMESSO che, ai sensi dell'art. 665 c.p.c., i requisiti per l'emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio sono: 1. l'istanza del locatore; 2. la mancanza di prova scritta in merito alle eccezioni formulate dall'intimato; 3. l'insussistenza di gravi motivi contrari alla sua adozione; CONSIDERATO che, ad un sommario esame qual è quello tipico di questa fase, parte convenuta, sia pur affermando contraddittoriamente che l'intimante non avrebbe fornito la prova del mancato pagamento, ha ammesso la morosità contestata, sia pure attribuendola alla condotta della controparte che non avrebbe consentito l'adempimento; Rilevato, sotto tale profilo, che, in base alle regole generali in materia di onere della prova nei rapporti contrattuali, non spetta al creditore fornire la prova del mancato pagamento, essendo sufficiente che questi produca il titolo da cui deriva il credito e alleggi l'altrui inadempimento, spettando invece al debitore la prova dell'adempimento, rammentandosi che “In tema di risoluzione del contratto di*



locazione per inadempimento, implicitamente contenuta e dunque tacitamente proposta nella convalida di sfratto per morosità, sussiste l'onere probatorio del conduttore di fornire prova di aver provveduto al pagamento di quanto dovuto a titolo di contratto” (Tribunale Nocera Inferiore sez. II, 16/02/2022, n.226); Rilevato, ancora, che il contratto di locazione in atti prevede comunque che il pagamento venga effettuato “nel domicilio della parte locatrice o con bonifico bancario secondo le indicazioni del locatore” (art. 3); sicché non si apprezzano le ulteriori deduzioni dell'intimato. A tale riguardo, non sussistono, allo stato, elementi neppure indiziari dai quali potersi desumere che il mancato pagamento dei canoni locativi per cui è causa sia dipeso dalla condotta del locatore né risulta che la parte conduttrice abbia attivato la procedura prevista dagli artt. 1206 e ss. c.c. in tema di mora credendi; **CONSIDERATO** che, sempre ad un sommario esame e impregiudicata ogni valutazione di merito, non si apprezzano le ulteriori eccezioni dell'opponente relative alla pretesa non gravità dell'inadempimento e alla mancanza di colpa in capo al conduttore, restando, allo stato, generiche tali allegazioni né può predicarsi che il valore complessivo dei cinque canoni locativi non corrisposti sia di modica entità; Rilevato, infine, che l'eccepita carenza dei requisiti oggettivi essenziali dell'immobile resta oscura non risultando neppure accennati, nel narrato dell'opponente, quali sarebbero i detti requisiti mancanti; Rilevato che il contratto di locazione ad uso commerciale avente ad oggetto l'immobile locato, sito in Capo d'Orlando, [REDACTED] riportato in Catasto al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] risulta registrato in data 21 gennaio 2013; **RILEVATO** che, allora, non sussistono gravi motivi ostativi all'emanazione dell'ordinanza di rilascio alla luce della sommaria deliberazione delle eccezioni dell'opponente; **CONSIDERATO** che non può essere pronunciato il chiesto provvedimento monitorio poiché “In tema di procedimento per convalida di sfratto per morosità, se all'esito dell'opposizione dell'intimato il giudizio di convalida prosegue con la conversione del rito ex art. 667 c.p.c. non può essere



più pronunciato decreto ingiuntivo ai sensi degli art. 658 e 664 c.p.c. per il pagamento dei canoni di locazione scaduti, atteso che il presupposto per l'accoglimento della domanda di ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto, avanzata coevamente all'intimazione di sfratto per morosità, è costituito necessariamente, dalla pronuncia della convalida dello stesso sfratto per mancata comparizione o per mancata opposizione del conduttore, e non può, quindi, essere rappresentato dall'ordinanza non impugnabile di rilascio con riserva delle eccezioni dell'intimato" (ex multis, Tribunale di Salerno, 8/04/2008), fermo restando che l'accertamento relativo alla debenza dei canoni che si assumono non corrisposti avverrà nell'ambito del giudizio di cui oggi viene mutato il rito; CONSIDERATO che, nell'ordinanza di mutamento del rito, il Giudice deve assegnare alle parti il termine di quindici giorni per l'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione come prescritto dall'art. 5, comma 4, lett. b) d.lgs. 28/2010 e ss.mm. per il quale le disposizioni dei commi 1 bis e 2 (obbligatorietà della mediazione) non si applicano "b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c"; dovendosi, tuttavia, rammentare che, "In materia di mediazione obbligatoria, davanti al mediatore è necessaria la comparizione "personale" delle parti, assistite dal difensore. Tuttavia, la parte ben può decidere di farsi sostituire da un proprio "rappresentante sostanziale", eventualmente anche dallo stesso difensore che l'assiste nel procedimento di mediazione, purché però sia dotato di "apposita procura sostanziale". Non basta, dunque, la comune procura processuale autentica dall'avvocato medesimo" (Cassazione civile sez. III, 27/03/2019, n.8473). Invero, l'introduzione dell'istituto della mediazione obbligatoria è stata ideata non come mera formalità preprocessuale ma come occasione di sperimentare l'auspicata (dal legislatore) volontà conciliativa delle parti assistite dai difensori, il cui ruolo, in fase stragiudiziale, appare oggi ulteriormente valorizzato dai recenti interventi normativi che hanno introdotto



condizioni di procedibilità della domanda prima inesistenti; LETTI gli artt. 665, 667 e 426 cod. proc. civ.; 1. NON CONVALIDA l'intimato sfratto per morosità; 2. RIGETTA la richiesta di emissione del decreto ingiuntivo; 3. CONCEDE la chiesta ordinanza provvisoria di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto e, per l'effetto, ordina a [REDACTED] s.a.s. [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, di rilasciare immediatamente libero da persone e/o cose e in favore di [REDACTED] l'immobile sito in Capo d'Orlando, [REDACTED] riportato in Catasto al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED]. 4. LETTO l'art. 56, comma 1, l. 392/1978, tenuto conto della necessità di contemperare le esigenze di tutela della proprietà ed iniziativa economico-privata del locatore (cfr. artt. 41 e 42 Cost) con quelle del conduttore, fissa per il rilascio, in caso di mancata consegna spontanea dell'immobile innanzi indicato, la data del 10-10-2022, ore 9:00; 5. LETTO l'art. 426 c.p.c., MUTA il rito da ordinario in speciale e fissa per la discussione l'udienza del 17-01-2023 ore 9:00, assegnando rispettivamente, al ricorrente ed al resistente, termine fino a 30 e 10 giorni prima di detta udienza per integrare i propri atti introduttivi, mediante il deposito di memorie e documenti in Cancelleria; 6. Assegna alle parti termine di giorni 15 a decorrere dalla comunicazione della presente ordinanza per l'avvio della procedura di mediazione obbligatoria”;

3. Considerato che parte attrice, unitamente alla propria memoria integrativa del 14-12-2022, ha documentato l'esito positivo dell'avviata procedura di mediazione obbligatoria, instando per la declaratoria di cessazione della materia del contendere e per la condanna della controparte al pagamento delle spese di lite.

4. Rilevato che tale richiesta è stata reiterata nelle note dell'11-01-2023 depositate in vista dell'udienza odierna, mentre parte convenuta, nelle proprie note del 16-01-2023, ha chiesto disporsi la compensazione delle spese di lite;

5. Ritenuto potersi aderire, nella specie, all'orientamento espresso dal Tribunale di Torino, Sezione VIII Civile, con la sentenza del 22-04-2021 a tenore della quale



«Deve ritenersi che l'aver aderito all'accordo abbia comportato, sul piano processuale, la rinuncia alle domande qui formulate con conseguente necessità di giungere alla pronuncia di cessata materia del contendere.

Gli effetti dell'accordo sono infatti disciplinati dall' art 12 co. 1 D. Lgs n. 28/2010 "Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale".

*La definizione della controversia raggiunta in sede di mediazione preclude la valutazione delle domande formulate dalle parti nel presente giudizio. A ciò osta la natura di procedimento deflattivo del contenzioso che il legislatore ha voluto assegnare alla soluzione concordata in quella sede attribuendo alla stessa la funzione di condizione di procedibilità. Nel caso all'esame del Giudice la mediazione si è conclusa con un accordo che preclude il giudizio sulle domande implicitamente rinunciate. **Residua la sola questione relativa alla regolazione delle spese di lite.***

La pronuncia in questione va emessa, d'ufficio o su istanza di parte, quando i contendenti si diano reciprocamente atto dell'intervenuto mutamento della situazione evocata in giudizio, potendo al più residuare un contrasto solo sulle spese di lite, che il giudice deve risolvere secondo il criterio della cosiddetta "soccombenza virtuale" e, cioè, delibando solo a fini di regolamentazione delle spese la fondatezza delle domande ed eccezioni originarie delle parti (cfr. in tal senso: Cass. n. 6395/2004, Cass. n. 6403/2004, Cass. SU n. 13969/2004, Cass. n. 11962/2005).

Tuttavia, non è applicabile al caso in esame il criterio della soccombenza virtuale perché l'accordo tra le parti è intervenuto in un momento successivo all'instaurazione del giudizio ma prima di espletare l'istruttoria e non vi è, quindi,



*possibilità, per il giudice, di stabilire quale parte sarebbe risultata soccombente in assenza di accordo. **Soccorre il diverso criterio della causalità** ovvero in tali casi, è da ritenere che le spese debbano essere regolate secondo il principio di causalità, di cui la soccombenza, anche virtuale, è espressione (cfr. Cass. n. 7625/2010), nel senso che le spese, in forza del criterio generale di cui all' art. 91 c.p.c., vanno poste a carico della parte che abbia dato causa al processo o alla sua protrazione”;*

5. Ritenuto, quindi, doversi dichiarare cessata la materia del contendere;

6. Ritenuto che, quanto alla regolamentazione delle spese di lite, per le ragioni già evidenziate nella summenzionata ordinanza n. 4901/2022 depositata l'8-06-2022 che, qui si intendono richiamate, le spese di lite, per il precitato principio di causalità, devono essere poste a carico della convenuta.

6.1. Ritenuto doversi applicare i minimi tariffari di cui al D.M. n. 55/2014, aggiornati dal D.M. n. 147/2022, con esclusione della fase istruttoria che non si è svolta e di quella decisoria (atteso che risulta che il conduttore ha dato esecuzione all'accordo prima dello svolgimento dell'udienza del 17-01-2023) e tenendo conto dell'attività difensiva concretamente svolta dalle parti e del valore della controversia;

P.Q.M.

1. **Dichiara** cessata la materia del contendere;

2. **Condanna** [REDACTED] s.a.s. [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, al pagamento, in favore di [REDACTED] delle spese di lite che liquida in € 815,0000 (€ 460,00 fase di studio ed € 355,00 fase introduttiva) per compensi, oltre al rimborso delle spese generali (15%), IVA e CPA come per legge.

Patti, 17-01-2023

Il Giudice
Dott. Gianluca Antonio Peluso

pagina 7 di 7

