



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 42707/2018 R.G. promossa da:  
[redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
[redacted] con elezione di domicilio in [redacted] presso l'avvocato  
suddetto

**INTIMANTE-RICORRENTE**  
[redacted] contro  
[redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
[redacted] con elezione di domicilio in [redacted] presso lo studio dell'avvocato  
suddetto

**INTIMATA-RESISTENTE**  
**OGGETTO:** locazione - sfratto per morosità  
**CONCLUSIONI:** come in atti.

All'esito della discussione orale dell'odierna udienza, il G.U.  
**ritenuto in fatto che:**

- con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] intimava a [redacted] lo sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in Milano, via [redacted] in locazione dalla parte intimata ad uso;
- l'intimata si opponeva alla convalida deducendo che l'inadempimento non era grave e in ogni caso era incolpevole; all'udienza del 18.09.2018 offriva un assegno circolare di € 8.500,00 a copertura di capitale, interessi e spese legali;
- rigettata l'istanza di emissione di ordinanza di rilascio e disposto il mutamento del rito, la causa veniva discussa e decisa, dandosi lettura del dispositivo della presente sentenza;

**ritenuto in diritto che:**

- preliminarmente va rigettata l'eccezione di improcedibilità per mancata mediazione sollevata dalla parte intimata a verbale del 22.5.19;
- in proposito, la S.C., con la recente sentenza n.8473/19 ha affermato che: "Nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal d.lgs. n. 28 del 2010, quale condizione di procedibilità per le controversie nelle materie indicate dall'art. 5, comma 1 bis, del medesimo decreto (come

introdotto dal d.l. n. 69 del 2013, conv., con modif., in l. n. 98 del 2013), è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, pur potendo le stesse farsi sostituire da un loro rappresentante sostanziale, dotato di apposita procura, in ipotesi coincidente con lo stesso difensore che le assiste. La condizione di procedibilità può ritenersi, inoltre, realizzata qualora una o entrambe le parti comunicino al termine del primo incontro davanti al mediatore la propria indisponibilità a procedere oltre. (In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva ritenuto improcedibile, ai soli fini della soccombenza virtuale, l'azione di risoluzione del contratto di locazione rinunciata dalla parte, in quanto le parti non erano mai comparse, personalmente o idoneamente rappresentate, davanti al mediatore, tenuto conto che, per un verso, la procura speciale notarile rilasciata dalla parte al proprio difensore e autenticata da quest'ultimo, era in realtà una semplice procura alle liti e che, per l'altro, non era stato neppure redatto un verbale negativo);

- nel caso di specie l'intimante si è presentata all'incontro di mediazione rappresentata dall'avvocato, che ha, poi, assunto la difesa anche nel presente giudizio;
- la procura conferita allo stesso risulta valida e idonea a investirlo del potere di rappresentare la parte: si tratta, infatti, di una procura specifica e "sostanziale" (come richiesto nella massima sopra riportata), con espressa previsione del potere di "conciliare" la controversia innanzi all'Organismo di mediazione;
- la circostanza che la procura in questione sia stata autenticata dallo stesso difensore-rappresentante non ha rilevanza, posto che nessuna norma prevede che nel procedimento di mediazione la rappresentanza sostanziale di una parte debba necessariamente essere conferita in forma autentica; pertanto, anche per la partecipazione all'incontro di mediazione in nome e per conto di un altro soggetto non può che essere richiesta la forma necessaria per l'atto che deve essere compiuto (art.1392 c.c.); nel caso di specie, come detto, nessuna norma prevede che per la partecipazione all'incontro di mediazione sia necessaria la procura notarile o equipollente, né la materia oggetto del contendere (contratto di locazione) richiedeva o richiedeva particolari forme per la definizione negoziale della vertenza;
- inoltre, posto che per la procedura di mediazione è prevista l'assistenza del difensore (art.8 D.L.vo n.28/10 come modificato dal D.L. 69/13) e che, come riconosciuto nella pronuncia della S.C. sopra richiamata, lo stesso difensore può essere delegato anche alla rappresentanza sostanziale, non si vede perché dovrebbero esistere requisiti di forma ancora più stringenti di quelli relativi alla procura a stare in giudizio, con la quale possono essere conferite le più ampie facoltà di definire e transigere, disponendo dei diritti sostanziali della parte rappresentata;
- quanto al rifiuto dell'intimante di proseguire la mediazione oltre il primo incontro, è sufficiente richiamare il chiaro indirizzo enunciato nella ripetuta massima della Corte di Cassazione: "La condizione di procedibilità può ritenersi, inoltre, realizzata qualora una o entrambe le parti comunicino al termine del primo incontro davanti al mediatore la propria indisponibilità a procedere oltre"; e va notato che nessuna distinzione viene operata tra la parte che abbia introdotto la mediazione e quella che sia stata invitata a partecipare;
- passando al merito, il rapporto locativo è documentato dalla scrittura in atti, regolarmente registrata;

- l'inadempimento della parte intimata, stante l'avvenuta sanatoria della morosità all'udienza del 18.9.18, è costituito dal ritardo; ritardo che è rilevante ai sensi della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto (art.20);
- infatti, la clausola prevede la risoluzione di diritto per "il mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori ... alle scadenze e con le modalità contrattualmente previste";
- nel caso di specie la rata trimestrale con scadenza 1.10.17 è stata pagata solo all'udienza del 18.9.18, quindi con grande ritardo rispetto alla scadenza;
- "Nelle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione, alle quali non si applica la disciplina di cui all'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'offerta o il pagamento del canone (che, se effettuati dopo l'intimazione di sfratto, non consentono l'emissione, ai sensi dell'art. 665 cod. proc. civ., del provvedimento interinale di rilascio con riserva delle eccezioni, per l'insussistenza della persistente morosità di cui all'art. 663, terzo comma, cod. proc. civ.), nel giudizio susseguente a cognizione piena, non comportano l'inoperatività della clausola risolutiva espressa, in quanto, ai sensi dell'art. 1453, terzo comma, cod. civ., dalla data della domanda - che è quella già avanzata ex art. 657 cod. proc. civ. con l'intimazione di sfratto, introduttiva della causa di risoluzione del contratto - il conduttore non può più adempiere" (Cass. sent. 13248/10);
- l'intimante, sin dall'atto di intimazione, ha dichiarato di volersi avvalere della suddetta clausola;
- l'intimata afferma che difetterebbe il requisito dell'inadempimento colpevole, in quanto "nel periodo in cui la conduttrice avrebbe dovuto pagare la fattura n.4186 del 2.10.2017 relativa al canone del 4° trimestre 2017 (doc.7ctp), si trovava in Cina per lavoro ed aveva affidato la gestione della sua attività commerciale ai collaboratori, anch'essi di nazionalità cinese, i quali, tuttavia, ricevuta la fattura, la accattonavano sbadatamente attendendo il rientro in Italia della sig.ra Ren, sicché, la fattura sfuggiva involontariamente al pagamento";
- peraltro, anche la negligenza dei dipendenti o collaboratori è pur sempre imputabile all'imprenditore (art.2049 o.c.);
- il contratto deve, quindi, essere dichiarato risolto di diritto per inadempimento della parte intimata, con condanna di quest'ultima al rilascio;
- considerato l'avvenuto pagamento, sia pure tardivo, dei corrispettivi della locazione, l'inizio dell'esecuzione va fissato entro gg.90;
- in accoglimento della domanda formulata dall'intimante nella memoria integrativa, l'intimata va condannata al pagamento della somma di € 7.045,65 per corrispettivi della locazione stessa relativi al quarto trimestre 2018, oltre interessi legali dalla scadenza dell'1.10.18 al saldo, nonché a pagare i canoni e gli oneri che matureranno fino all'effettivo rilascio;
- le spese di giudizio vanno poste a carico della parte soccombente e si liquidano come in dispositivo;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) Dichiaro risolto di diritto per inadempimento della parte resistente-intimata il contratto di locazione in data 14.12.2009 e relativo all'immobile adibito negozio, sito in Milano, via P.

- 2) Condanna [redacted] titolare dell'impresa individuale [redacted], a rilasciare libero di persone e cose nella disponibilità di [redacted] immobile suddetto.
- 3) Fissa per l'esecuzione la data del 7.9.19.
- 4) Condanna [redacted] a pagare all'intimante-ricorrente la somma di € 7.045,65 per corrispettivi della locazione relativi al quarto trimestre 2018, oltre interessi legati dalla scadenza dell'1.10.18 al saldo, nonché a pagare i canoni e gli oneri che matureranno fino all'effettivo rilascio.
- 5) Condanna, infine, la parte intimata-resistente a rifondere all'intimante-ricorrente le spese di giudizio, liquidate in € 1.276,00, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, per la fase sommaria, ed in € 2.800,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge, per la presente fase.

Milano 06/06/2019.

Il Giudice

Dott. Marco Manunta