



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. [REDACTED] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 62966/2019 R.G. promossa da:

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED] presso l'avvocato suddetto

RICORRENTE

contro

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] con elezione di domicilio in [REDACTED] presso lo studio dell'avvocato suddetto

RESISTENTE

OGGETTO: locazione -

CONCLUSIONI: come in atto integrativo intimante

All'esito della discussione orale dell'odierna udienza,
ritenuto in fatto che:

- [REDACTED] ha chiesto che venisse dichiarato risolto per inadempimento di parte conduttrice [REDACTED] il registrato contratto di locazione aduso diverso decorrente il 15 luglio 2017 relativamente all'immobile sito in [REDACTED]
- Parte intimante ha dedotto, infatti, l'omesso pagamento di canoni e spese da aprile- maggio 2019;
- la parte resistente, costituendosi, si è opposta alla convalida, per altro chiedendo termini per il pagamento di importi per canoni scaduti;
- su istanza di parte intimante il Giudice con ordinanza riservata 20/23 del dicembre 2019 ha concesso ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile locato ai sensi dell'art 665 c.p.c. fissando per l'esecuzione del rilascio la data del 30 gennaio 2020, disponendo ex art 667 c.p.c. il mutamento di rito mandando previamente le parti ad esperire il procedimento di mediazione *ex lege*;
- provvedutosi al deposito della memoria integrativa da parte della sola parte intimante, all'esito della discussione odierna la causa viene decisa dando lettura della presente sentenza;

ritenuto in diritto che:

- parte locatrice dà atto che nessuna delle parti ha provveduto ad instaurare il procedimento di mediazione *ex lege* e chiede quindi preliminarmente, in via principale, dichiararsi l'improcedibilità del giudizio di opposizione;
- a tal proposito le norme che rilevano sono l'articolo 5 comma 1-bis D.Lgs. n. 28 del 2010 che prevede la mediazione obbligatoria per le cause in materia locatizia e che stabilisce che "L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale" e che il giudice, quando rileva che la mediazione non è stata esperita, assegna alle parti "il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione"; nonché il successivo comma 4 lettera b) che stabilisce che il comma 1-bis non si applica "nei procedimenti per convalida di

licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile".

- Dall'applicazione di tali norme consegue la dichiarazione di improcedibilità delle domande avanzate dalle parti nel presente giudizio a cognizione piena, stante la mancata instaurazione del procedimento di mediazione obbligatoria.
- Occorre poi valutare le conseguenze della pronuncia di improcedibilità sull'ordinanza ex art.665 c.p.c. con la quale il giudice ha disposto il rilascio dell'immobile e, in particolare, se questa conservi o meno la sua efficacia.
- Per la risoluzione di tale questione va ricordato che la giurisprudenza di legittimità si è più volte espressa ritenendo che l'ordinanza provvisoria di rilascio, sebbene non idonea ad acquistare autorità di giudicato in ordine al diritto fatto valere dal locatore, va qualificata come provvedimento di condanna con riserva delle eccezioni del convenuto ed ha natura di provvedimento sostanziale provvisorio i cui effetti, afferenti alla cessazione della locazione e conseguentemente al diritto al rilascio dell'immobile attuabile in via esecutiva, permangono fino a quando, ove non vengano definitivamente confermati, siano messi nel nulla dalla sentenza di merito che conclude il giudizio di cognizione (cfr. Cass. 1382/1997 e Cass. 3730/1995). In altra sentenza della Corte di Cassazione si legge poi che l'ordinanza provvisoria di rilascio "costituisce un provvedimento che la legge espressamente dichiara esecutivo e non impugnabile; connotati questi che dimostrano come il provvedimento sia destinato ad operare anche fuori del processo, come titolo esecutivo, e non sia suscettibile di modifica o di revoca, fermo restando la possibilità che resti travolto dalla sentenza di merito ove favorevole all'intimato convenuto" (cfr. Cass. 4319/1991).

La Corte di Cassazione nelle stesse sentenze e in altre ancora si è occupata della sopravvivenza degli effetti della ordinanza provvisoria di rilascio nel caso di estinzione del successivo processo di cognizione giungendo ad affermare la conservazione dell'efficacia di titolo esecutivo dell'ordinanza; restando onere del convenuto iniziare un nuovo giudizio per dimostrare l'infondatezza della pretesa del locatore e far perdere

in tal modo il valore di titolo esecutivo al predetto provvedimento (cfr. Cass. 1382/1997; Cass. 3730/1995; Cass. 4319/1991; Cass. n. 8613 e n. 2619/1990; Cass. 6132/1993).

- L'orientamento appena citato, condiviso da questo Giudice, viene richiamato perché nel caso di declaratoria di improcedibilità delle domande per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, come accade anche nel caso di estinzione del processo, il giudizio giunge alla sua conclusione con una pronuncia di rito che, in quanto tale, è inidonea a far perdere l'efficacia esecutiva dell'ordinanza provvisoria di rilascio. Pertanto nel caso che ci occupa, come nel caso di estinzione del processo, permangono gli effetti dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c.. Spetterà al convenuto iniziare un nuovo eventuale giudizio per dimostrare l'infondatezza della pretesa del locatore e far perdere in tal modo il valore di titolo esecutivo all'ordinanza provvisoria di rilascio.
 - Aggiungasi che nella fase antecedente al mutamento di rito l'intimante non aveva l'obbligo di avviare preventivamente la mediazione, sicché sarebbe contrario all'intento deflativo che è una finalità anche perseguita dalla mediazione, porre a carico dell'intimante l'onere di avviare la mediazione obbligatoria oltre che sulle domande di risoluzione del contratto di locazione ex art. 1453 c.c. e sulle domande di condanna di pagamento dei canoni e degli oneri accessori, anche sulla istanza di conferma dell'ordinanza provvisoria di rilascio.
- In conclusione, rimane a carico dell'intimata- opponente, l'effetto della scelta di non avere avviato la mediazione per coltivare la propria opposizione anche al fine della revoca dell'ordinanza provvisoria di rilascio.
 - L'ordinanza anticipatoria ex art. 665 c.p.c. non perde, quindi, i suoi effetti.
 - Quanto alle spese di lite, il Giudice ritiene che, nella fattispecie, le stesse debbano porsi a carico di parte convenuta, persistentemente morosa, avuto anche riguardo al comportamento della medesima che, pur avendo raggiunto con controparte un accordo transattivo nella scrittura privata del febbraio 2020, non vi ha dato poi esecuzione, come dichiarato e documentato nella memoria integrativa depositata da [REDACTED], così

Sentenza n. 5466/2020 pubbl. il 16/09/2020
RG n. 62966/2019
Repert. n. 4531/2020 del 17/09/2020

determinando la inutile decorrenza del termine per instaurare la mediazione e la prosecuzione del presente giudizio;
le spese vengono liquidate come da dispositivo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, difesa, eccezione, deduzione disattesa così provvede:

dichiara l'improcedibilità delle domande avanzate da entrambe le parti nel presente giudizio stante la mancata attivazione della mediazione obbligatoria, dando atto che permangono gli effetti dell'ordinanza provvisoria di rilascio depositata in data 20/23 % dicembre 2019 all'esito del procedimento di intimazione di sfratto per morosità n. 58643/2019 instaurato dal locatore [REDACTED], nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED];

Condanna parte convenuta [REDACTED] a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 1.600,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.

Milano 16 settembre 2020.

Il Giudice

Dott. [REDACTED]

oo