

La mediazione è effettivamente esperita solamente con la presenza personale delle parti al primo incontro.

Verona, 21.9.2015

Tribunale di Verona
Sezione Procedimenti Speciali
Il Giudice

Dott. Chiavegatti Francesco

Letti gli atti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 8.9.2015,

– ritenuta in via preliminare la regolare instaurazione del contraddittorio essendo l'atto di intimazione in rinnovazione stato compiutamente notificato alla XX S.R.L. via PEC e, trattandosi di società di capitali, dovendosi ritenere che la stessa sia dotata di un'organizzazione minima idonea a garantirne la continuità anche in caso di decesso dell'amministratore;

– ritenuta la concorrente e solidale responsabilità del contraente cessionario con il conduttore cedente per le obbligazioni rimaste inadempite del contratto di locazione sia in forza della disposizione di cui all'art. 36 L. 392/78, che prevede un'ipotesi di solidarietà, sia in applicazione del principio di cui a Cass. civ. Sez. III, 01-06-2004, n. 10485 [1] (ma vedi anche Cass. civ. Sez. III Sent., 21-03-2008, n. 7686, Cass. civ. Sez. III Sent., 20-04-2007, n. 9486 Cass. civ. Sez. III, 09-11-2006, n. 23914), sia perché in caso contrario sarebbero ingiustamente frustrate le ragioni del locatore che subisca, non potendovisi opporre, la cessione;

– ritenuto peraltro che l'eccezione di parte resistente di cui all'art. 2560 c.c. non sia nemmeno fondata su prova scritta;

– ritenuto come l'assegno bancario di € 8.000 depositato in atti da parte intimata non possa ritenersi imputabile al pagamento delle spese condominiali residue (di € 7.487,36 a detta della stessa resistente, cfr. pag. 5 comparsa) essendo tale assegno stato emesso in favore di altro soggetto (M.T.) e trovando esso la propria corrispondente causale nell'adempimento (parziale) all'atto di transazione del 29.1.2014 (doc. prodotto all'udienza) che prevedeva proprio un credito in favore di tale soggetto;

– ritenuto che l'intimata ha proposto opposizione e che, quindi, è preclusa la possibilità di convalidare lo sfratto;

– rilevato che l'opposizione non è fondata su prova scritta e che non si rilevano dagli atti gravi motivi che contrastino con l'emissione della richiesta ordinanza ex art. 665 c.p.c. secondo quanto indicato in premessa;

– dato atto del carico del ruolo, delle scoperture di sezione e degli obiettivi di gestione con riferimento allo smaltimento dell'arretrato pendente,

P.Q.M.

Visti gli artt. 665, 667, 426 e 447 bis c.p.c.,

– Ordina alle parti intime il rilascio dell'immobile meglio descritto nell'intimazione;

– Fissa per l'esecuzione la data del 31.12.2015;

- Dispone che il giudizio prosegua con lo speciale rito locatizio e fissa per la comparizione delle parti l'udienza del 1.3.2016 ore 10.00;
- Assegna alle parti costituite termine perentorio sino a 30 giorni prima dell'udienza per deposito di memorie integrative degli atti introduttivi e contenti eventuali istanze istruttorie e documenti;
- Si avverte il convenuto che, per la prosecuzione del giudizio, dovrà farsi necessariamente assistere da un difensore e che, per proporre eventuali domande riconvenzionali o per procedere a chiamata di terzo in causa, dovrà fare apposita istanza – tramite difensore munito di procura ad hoc – almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata.
- Onera la parte interessata alla prosecuzione del giudizio a procedere al tentativo di media conciliazione ex art. 5 dlgs 28/10 entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento pena l'improcedibilità del giudizio – **rappresentando sin d'ora che la condizione di procedibilità non si considererà avverata ove avanti al mediatore non compaiano personalmente le parti ex art. 8 d.lgs cit. ma soltanto i difensori (cfr. Trib. Firenze Sez. II, 19-03-2014 e Trib. Bologna Sez. I, 05-06-2014) e che dalla mancata partecipazione al procedimento di mediazione senza giustificato motivo il Giudice potrà trarre argomenti di prova utili ai fini della decisione ex art. 116 c.p.c. ed in ogni caso condannare la parte al pagamento di una somma pari al contributo unificato in favore dello Stato ex art. 8 d.lgs 28/10;**
- Manda alla cancelleria di inserire copia di cortesia cartacea del presente provvedimento nel fascicolo. Si comunichi a cura della Cancelleria.

Il Giudice

Dott. Chiavegatti Francesco

[1] Secondo cui *“nel caso di cessione, senza il consenso del locatore, del contratto di locazione unitamente all'azienda, ai sensi dell' art. 36 della L. n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone), il conduttore cedente – che non sia stato liberato dal locatore ceduto – risponde solidalmente dell'inadempimento del cessionario. Siffatta obbligazione di garanzia, il cui fondamento va ravvisato nel potere esclusivo di scelta del cessionario da parte del cedente e netta corrispondente esigenza di tenere il locatore – che a tale scelta non ha titolo – indenne dalle negative conseguenze che possano derivarne, trova applicazione anche nelle ipotesi di cessioni intermedie, e cioè qualora alla prima cessione ne segua una seconda ad opera del cessionario, con la conseguenza che l'originario conduttore e primo cedente rimane obbligato in solido con l'ultimo cessionario per le obbligazioni di costui, essendo tenuto a rispondere del meccanismo dei subentri automatici da lui posto in essere e che il locatore non può evitare. Ne discende che, coordinando l' art. 36 della L. n. 392 del 1978 con i principi generali fissati, in tema di cessione, dagli artt. 1408 e 1409 del codice civile , il conduttore cedente risponde solidalmente, nei confronti del locatore ceduto, delle obbligazioni scadute successivamente alla cessione, ma anche il conduttore cessionario risponde, in via solidale, verso il locatore ceduto (salva diversa volontà delle parti) delle obbligazioni non adempiute dal cedente (si tratti di mancata corresponsione del canone, di danni prodotti sulla cosa locata, e così via)”*.