

La domanda di sfratto per morosità è improcedibile senza la mediazione

Anche se, nel corso del giudizio, l'intimato dichiara di avere già rilasciato l'immobile locato ed ha offerto le relative chiavi, l'assenza della mediazione rende la domanda improcedibile.

77



Tribunale Palermo 12 giugno 2018 n. 2845

La vicenda. Tizia (locatrice) aveva intimato a Caio (conduttore) sfratto per morosità per il mancato pagamento dei canoni di locazione e per il mancato pagamento di oneri condominiali nonché delle ulteriori voci di debito espressamente richiamate nel contratto, dovuti in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo avente ad oggetto l'unità immobiliare.

Di conseguenza, invitava il conduttore per la convalida innanzi al tribunale e chiedendo, in caso di opposizione, la risoluzione del contratto per inadempimento del convenuto.

Costituendosi in giudizio, Caio riconosceva di non avere potuto pagare i canoni di locazione intimati a causa di contingenti difficoltà economiche, pertanto offriva le chiavi dell'immobile.

Quanto agli oneri condominiali, tuttavia, lo stesso eccepiva che questi non potevano essere richiesti con lo sfratto; di conseguenza, per tale motivo, si era opposto alla convalida dello sfratto, chiedendo di disporre il mutamento del rito e la fissazione del termine per la mediazione; nel merito il rigetto delle domande della ricorrente poiché infondate sia in fatto che in diritto, oltre che del tutto carenti di prova.

La mediazione. Ai sensi dell'art.5, comma 4, lett. b) d.lgs.28/2010 le disposizioni dei commi 1 bis e 2 (obbligatorietà della mediazione e sanzione della improcedibilità del giudizio) 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". Questo significa che nell'ordinanza di mutamento del rito il giudice deve invitare le parti alla mediazione.

L'intimante, su cui grava il relativo onere, è tenuto ad avviare il procedimento entro 15 giorni dalla data dell'udienza in cui è stato disposto il mutamento del rito.