

LOCAZIONE: Quali conseguenze per la mancata partecipazione alla mediazione? CONVENUTO CONDUTTORE

Tribunale di Vicenza, sentenza del 16/04/2019 M. VENTURA

Commento: La presenza personale della parte è requisito indispensabile per il corretto svolgimento della mediazione. Qualora una delle parti decida di non partecipare alla mediazione e, al contempo, non giustifica la sua decisione con una adeguata motivazione, il giudice la può condannare al versamento di una somma di denaro pari al valore del contributo unificato (art. 8, 4 bis, del D.lgs. 28/10). A ciò, inoltre, si aggiunge anche la possibilità di sanzionare la parte anche ai sensi dell'art 96 comma 3 c.p.c.

*“Ai fini di un'equa liquidazione delle spese deve essere valutato il comportamento del ricorrente. Dal verbale di mediazione, che si ricorda essere obbligatoria nella materia che ci occupa, prodotto da parte ricorrente, risulta che il sig. D.X, pur ritualmente notiziato della convocazione, **non si è presentato e non ha addotto alcun valido motivo a giustificazione della sua assenza**. Ebbene, da questo comportamento il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio, come recita l'art. 8, 4 bis, del D.lgs. 28/10 e condannare la parte al versamento di una somma corrispondente al contributo unificato. Si ritiene, infatti, che nelle materie in cui la mediazione è obbligatoria le parti debbano partecipare, personalmente e fattivamente, onde non vanificare il dettato normativo che impone l'esperimento come condizione di procedibilità dell'azione, e che il FALLIMENTO della mediazione a causa della mancata partecipazione di una parte, senza giustificato motivo, sia sanzionabile oltre che come previsto dalla norma citata, anche ai sensi dell'art. 96, 3comma cpc. Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate, anche in relazione a quanto su esposto, come da dispositivo e secondo le vigenti tabelle.”*

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mirella Ventura, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 8254/2018 promossa da: S.XX D.XX
RICORRENTE
contro

AXXX D.X,

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Conclusioni di parte ricorrente:

- accertati i danni sopra descritti, condannare il signor A.XD.XXX a risarcire il signor S. XX D.XX dei danni subiti quantificati in euro 3.301, 67, oltre ad iva se dovuta;
- dandosi atto che il signor D.X non ha pagato 2 mensilità di affitto, condannarsi il medesimo al pagamento della somma di euro 1200;
- spese e compensi legali di causa interamente rifusi.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

Tra le parti è intercorso un contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza 01.11.2015. Il conduttore, odierno resistente, comunicava la volontà di recedere anticipatamente dal contratto in data 15.07.2017 e, senza rispettare il termine semestrale del preavviso, comunicava di aver lasciato le chiavi dell'immobile nella

cassetta della posta del locatore in data 13.11.2017. co "D Recuperate le chiavi, il sig. D.X effettuava un sopralluogo e rilevava che l'immobile non era stato ritinteggiato e presentava diversi danni, meglio descritti in atti.

Il locatore chiedeva al conduttore il ripristino dei danni e il pagamento delle due mensilità non versate ma non otteneva riscontro.

Instaurava pertanto il procedimento di mediazione, ma il sig. D.X rimaneva assente e non si costituiva neppure nel presente giudizio.

"Innanzitutto, deve ritenersi provato per tabulas il mancato pagamento delle due mensilità residue del preavviso: infatti, il contratto prevede la possibilità per il conduttore di recedere anticipatamente con il preavviso di mesi sei e considerato che la disdetta è stata inviata il 15.07.2017 i canoni dovevano essere pagati sino a tutto gennaio 2018."

Quanto ai danni in assenza di contestazioni e alla luce delle prove orali assunte deve concludersi che il conduttore non aveva rilasciato l'immobile nello stato in cui lo aveva ricevuto né aveva inteso Q ripristinarlo, motivo per cui legittimamente il proprietario ha proceduto alle riparazioni necessarie di cui ha sostenuto i costi. Tuttavia l'importo dovuto per il ripristino dei danni non è quello richiesto in atti, ma è pari ad 2.356, 67: infatti il ricorrente non ha provato di aver pagato l'IVA sul preventivo di spesa prodotto sub 7; quanto dovuto alla T.XX D.X (doc. 8) è già ricompreso nel predetto preventivo al punto 10 ed infine la spesa della tinteggiatura non è dovuta.

"La giurisprudenza maggioritaria, che questo giudice condivide che impone al conduttore di ritinteggiare l'immobile al momento del rilascio in quanto se così fosse verrebbe meno la corrispettività delle prestazioni e risulterebbe annullata la proporzionalità dello scambio tra il godimento del bene e il canone. Infatti l'obbligo di ritinteggiare annulla il rischio della normale usura della cosa concessa in locazione per la quale è già stato corrisposto il canone: tale obbligo è contrario al principio che pone il degrado d'uso normale a carico dei locatori.

Ai fini di un'equa liquidazione delle spese deve essere valutato il comportamento del ricorrente. Dal verbale di mediazione, che si ricorda essere obbligatoria nella materia che ci occupa, prodotto da parte ricorrente, risulta che il sig. D.X, pur ritualmente notiziato della convocazione, non si è presentato e non ha addotto alcun valido motivo a giustificazione della sua assenza. Ebbene, da questo comportamento il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio, come recita l'art. 8, 4 bis, del D.lgs. 28/10 e condannare la parte al versamento di una somma corrispondente al contributo unificato. Si ritiene, infatti, che nelle materie in cui la mediazione è obbligatoria le parti debbano partecipare, personalmente e fattivamente, onde non vanificare il dettato normativo che impone l'esperimento come condizione di procedibilità dell'azione, e che il FALLIMENTO della mediazione a causa della mancata partecipazione di una parte, senza giustificato motivo, sia sanzionabile oltre che come previsto dalla norma citata, anche ai sensi dell'art. 96, 3comma cpc. Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate, anche in relazione a quanto su esposto, come da dispositivo e secondo le vigenti tabelle.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

Condanna A. D.XX a pagare a S.X D. la somma complessiva di 3.556, 67 di cui 1200, 00 per le mensilità non pagate ed 2356, 67 per il costo del ripristino dei danni causati all'immobile;

Condanna A.X D.XX a rimborsare a S.X D.XX le spese di lite, che si liquidano in 125, 00 per spese, 2700, 00 per competenze professionali, comprese quelle di mediazione, oltre i.v.a. , c.p.a. e 15 % per spese generali.

Condanna A. XX D. XX a pagare a S.XX D., ai sensi dell'art. 96, 3comma, cpc., la somma di 1000,00.
Condanna A.X D.X a versare all'entrata del bilancio dello Stato la somma di 98,00.

Sentenza pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Vicenza, 16 aprile 2019 Il Giudice dott. Mirella Ventura