

Procedimento civile - Procedimento di mediazione - Mediazione obbligatoria - Controversie - Locazione - Procedimento di intimazione di sfratto per morosità - Giudizio di opposizione - Procedimento di mediazione obbligatoria - Omesso esperimento da parte del locatore-intimante - Improcedibilità del giudizio

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE SESTA CIVILE**

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice Manuela Caiffa, nell'udienza del 19/01/2022, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

**SENTENZA**

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 39165 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021 tra (...) SRL, nella persona del legale rappresentate pro tempore il Sig. R.T. (P.I. (...)), rappresentata e difesa - giusta procura - dall'avv. LU.PI., presso il cui studio è elettivamente domiciliata in VIA (...) ROMA attrice e (...), C.F.: (...) e (...), C.F.: (...), elettivamente domiciliati in Roma, Via (...), presso lo studio dell'avv. RE.SI., che li rappresenta e difende giusta procura in atti convenuti

**FATTO E DIRITTO**

Con atto notificato in data, la parte attrice in epigrafe intimava nei confronti di (...) e (...) lo sfratto per morosità relativamente ad una porzione di terreno sita in R. in Via N. S. n. 67/79, concessa in utilizzo con scrittura privata del 31.10.2016. Deduceva che: veniva pattuita un'indennità di occupazione pari ad Euro 100,00 mensili e che la durata dell'occupazione veniva concordata in anni 4 a decorrere dall'1/01/2017 sino al 31/12/2020; gli occupanti non avevano mai versato quanto dovuto a titolo di indennità e che già veniva avviato un procedimento RG. N. 16044/2020, in cui veniva concesso termine di grazia per sanare la morosità; da ottobre 2020, gli intimati non versavano più alcunché a titolo d'indennità di occupazione, rendendosi morosi, alla litispendenza, della somma di Euro 600,00. Si costituivano gli intimati, deducendo: di essere stati spogliati del bene immobile per cui avevano proposto azione possessoria, con ordinanza di reintegra del Tribunale di Roma emessa il 30.07.2020 ed esecuzione del Provv. in data 15 aprile 2021; che, perdurando gli effetti dello spoglio subito, nessuna morosità poteva ritenersi maturata e che in data 21.4.2021, ripreso possesso del manufatto, i conduttori corrispondevano il canone di locazione. Denegato il rilascio, veniva disposto il mutamento del rito: all'esito del deposito delle memorie integrative delle sole parti convenute, i termini della controversia rimanevano presso che invariati. Alla prima udienza successiva al mutamento del rito, il Giudice fissava il termine per l'esperimento della mediazione, ai sensi dell'art.5 D.Lgs. n. 28 del 2010. Non veniva espletata la procedura di mediazione obbligatoria. La causa veniva decisa all'udienza del 19.01.2022 e il Giudice dava lettura in udienza del dispositivo e della contestuale motivazione. E' dirimente rilevare l'improcedibilità della domanda d'intimazione di sfratto per morosità svolta, dalla parte attrice, nell'atto introduttivo del giudizio, per omesso esperimento della procedura di media-conciliazione ex D.Lgs. n. 28 del 2010, vertendosi di controversia soggetta a tale obbligatoria condizione di procedibilità (art. 5 comma 1 bis D.Lgs. n. 28 del 2010), il cui mancato avveramento è preclusivo dell'esame del merito della lite. Ed infatti, con Provv. del 13 settembre 2021, il Giudice assegnava termine di giorni 15 per la proposizione della domanda di mediazione, ai sensi dell'articolo legislativo sopra indicato. Tale incombenza non risulta esser stato mai eseguito, né prima, né dopo la scadenza del termine indicato nel detto provvedimento; non v'è dubbio, d'altronde, che la materia locatizia sia annoverata tra le controversie soggette a mediazione obbligatoria, ex lege. Il D.Lgs. n. 28 del 2010, all'art. 5, infatti, ha introdotto, quale condizione di procedibilità per le controversie aventi ad oggetto i contratti locativi, l'esperimento di un procedimento di mediazione,

prevedendo che, altresì, qualora il mancato esperimento della mediazione venga eccepito dal convenuto o rilevato dal Giudice entro la prima udienza, quest'ultimo assegni alle parti il termine di quindici giorni per l'avvio del procedimento in parola. L'articolo in questione, infatti, recita: "chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di...locazione...è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione (comma 1?)... I commi 1 e 2 non si applicano: b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile (comma 2)". Dunque, la domanda attrice deve essere dichiarata improcedibile. Riguardo, poi, all'individuazione della parte su cui grave l'onere di attivare la mediazione obbligatoria nel procedimento per convalida di sfratto per morosità in caso di opposizione, si osserva che sussistono posizioni contrastanti in giurisprudenza, che oscillano da valutazioni in cui si accollano al locatore sia l'onere della mediazione che le conseguenze del suo mancato esperimento, con dichiarazione di improcedibilità e condanna alle spese in caso di mancato avveramento della condizione (Trib. Mantova 15.1.2015) sino a per pervenire a letture, invece, in totale favore della parte attrice, nelle quali - ritenuta improcedibile la domanda, si considerano comunque consolidati gli effetti del provvedimento provvisorio reso ex art. 665 c.p.c e sostanzialmente vittoriosa l'intimante a cui devono essere riconosciute le spese (Tribunale Bologna 17.11.2015 n. 21324), sino a posizioni intermedie che, pur a fronte del consolidarsi degli effetti del provvedimento interinale, ritengono sussistenti idonee ragioni per provvedere a totale compensazione delle spese (Trib. Rimini 24 maggio 2016). Ebbene, il Tribunale ritiene che in un procedimento di sfratto per morosità, ove il Giudice abbia disposto il mutamento del rito conseguente all'opposizione presentata dal conduttore e invitato le parti ad attivare la procedura di mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, spetta al locatore-intimante l'onere di introdurre la mediazione, a pena di improcedibilità delle domande avanzate in sede di intimazione di sfratto (Tribunale Busto Arsizio, 20 Marzo 2018). Con la sentenza che dichiara l'improcedibilità, il Giudice è tenuto a regolare le spese di lite e, facendo applicazione del principio della soccombenza, si dovrà condannare la parte attrice che ha promosso l'azione di risoluzione del contratto. Si consideri, poi, la Società attrice non otteneva ordinanza provvisoria di rilascio, per cui non risulta vittoriosa avuto riguardo alla propria domanda di condanna al rilascio dell'immobile.

#### **PER QUESTI MOTIVI**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...) SRL nei confronti di (...) e (...), dichiara improcedibile la domanda di parte attrice, ex art. 5 D.Lgs. n. 28 del 2010; condanna la parte attrice alla rifusione, in favore delle controparti, delle spese di lite che liquida in Euro 550,00 per compensi legali, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Roma il 19 gennaio 2022.

Depositata in Cancelleria il 19 gennaio 2022.

GIUDICE Manuela Caiffa