

Corte d'Appello | Messina | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 29 agosto 2022 | n. 562

Data udienza 1 marzo 2022

Integrale

Procedimento civile - Procedimento di mediazione - Mediazione obbligatoria - Spese processuali - Parte vincitrice - Rifiuto di accettazione della proposta di conciliazione poi conforme al contenuto della pronuncia - Riflessi sul regime delle spese di lite

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI MESSINA

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dai magistrati:

dott. Sebastiano NERI - Presidente relatore

dott. Antonino ZAPPALA' - Consigliere

dott. Vincenza RANDAZZO - Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al R.G. n. 148 dell'anno 2019 posta in decisione all'udienza collegiale del 14 ottobre 2021, vertente

TRA

(...) (c.f. (...)), rappresentata e difesa dall'avv. An.Co. in virtù di procura in calce all'atto di appello ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Messina in Via (...).

APPELLANTE

E

(...) (c.f. (...)), rappresentata e difesa dall'avv. Do.Lo. e dall'avv. Ga.Lo. in virtù di procura rilasciata su foglio separato allegato alla comparsa di costituzione e risposta ed con il primo elettivamente domiciliata presso il suo studio in Messina in Via (...).

APPELLATA

OGGETTO: Altri istituti del diritto delle locazioni.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (...) proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n.1884/2016 emesso dal Tribunale di Messina in danno dell'istante per il pagamento della somma di Euro.4.244,91, oltre interessi legali (dalla messa in mora sino al soddisfo) e spese legali del procedimento monitorio. Tali importi, dovuti a titolo di canoni di locazione scaduti e dei relativi oneri condominiali e di gestione ordinaria, erano dovuti dalla (...) in virtù di contratto di locazione rinnovatosi nel mese di ottobre 2015. La (...) chiedeva, in via preliminare, di accertare e dichiarare l'incompetenza per valore del Tribunale adito in favore del Giudice di Pace di Messina, nel merito, di accertare e dichiarare la nullità o, comunque, annullare/revocare il decreto ingiuntivo opposto.

Si costituiva in giudizio (...) che contestava nel merito le richieste dell'opponente e ne chiedeva il rigetto.

Espletata la procedura di mediazione con esito negativo ed esperita l'istruzione probatoria, sulla scorta della documentazione prodotta, con sentenza n. 1711/2018 del 13/09/2018, pubblicata in pari data, il Tribunale di Messina, Sezione civile in composizione monocratica, dichiarava cessata la materia del contendere limitatamente alla somma pagata in corso di giudizio, accoglieva l'eccezione di compensazione tra le somme ingiunte e la somma consegnata dall'opponente a titolo di deposito cauzionale e, pertanto, condannava la stessa al pagamento della somma residuale del d.i.. Rigettava in quanto inammissibili le domande di parte opposta e condannava la parte opponente alle spese del giudizio.

Avverso la sentenza del Tribunale proponeva appello, con atto avviato per la notifica l'11/03/2019, (...), che sosteneva il gravame con tre motivi di appello e chiedeva la riforma dell'impugnata sentenza come da conclusioni in epigrafe riportate.

Si costituiva in appello (...), che contestava la fondatezza dei motivi di gravame, chiedendone il rigetto. Concludeva in conformità come in atti.

Ritenuto ammissibile l'appello ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c., nonché assolti gli altri adempimenti di rito, all'udienza collegiale del 14/10/2021 la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'appello è infondato e va rigettato.

1. Va preliminarmente rigettato il primo motivo d'impugnazione con cui la (...) eccepiva l'incompetenza del Tribunale di Messina in considerazione del valore della controversia, inferiore a Euro.5.000,00 e, di conseguenza, va sostanzialmente confermata sul punto la sentenza del Tribunale di Messina.

1.1 Come già esposto dal giudice di primo grado, infatti, in conseguenza alla soppressione dell'ufficio del pretore, la competenza per le cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani è attribuita al Tribunale, sussistendo una competenza "ratione materiae" e resta pertanto "esclusa la competenza del giudice di pace, ancorché la pretesa riguardi un credito pecuniario di importo non eccedente i cinquemila euro" (cfr. Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 28041 del 31/10/2019, conforme Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 2143 del 31/01/2006). Risulta così inutile ogni ulteriore riscontro sul valore della causa, essendo quest'ultimo un "canone operativo dotato di valenza solo residuale" (cfr. Cass. Civ. Sez. U, Ordinanza n. 21582 del 19/10/2011).

2. Ciò posto in ordine alla competenza del Tribunale adito e passando all'esame del merito, va rigettato anche il secondo motivo d'impugnazione con cui l'opponente chiede il rigetto dell'ingiunzione relativa al pagamento dei canoni dei mesi di luglio e di agosto 2016, deducendo di aver rilasciato l'immobile locato, di proprietà della S., già nel mese di giugno 2016.

2.1 Va preliminarmente riconosciuto che in materia di locazione immobiliare ad uso abitativo, la L. n. 431 del 1998 prevede all'art. 3, ult. co., la facoltà del conduttore di recedere anticipatamente con onere di comunicazione al locatore, mediante preavviso di sei mesi dalla data di cessazione del rapporto. A tale disposizione fa espresso rinvio il contratto di locazione stipulato tra le odierne parti, il cui negozio locatizio esplicitava, all'art. 2, l'impegno della conduttrice a recapitare il suddetto preavviso mediante posta raccomandata alla locataria.

2.2 Si ravvisa, pertanto, che è dall'esercizio dell'anzidetto onere formale che inizia a decorrere il termine di sei mesi di preavviso, con riferimento ai quali "il conduttore continua ad essere tenuto al pagamento del canone di locazione, indipendentemente dal fatto che il rilascio sia avvenuto in data anteriore" (cfr. Cass. Civ., Sez. 4, Sent. n.13092 del 24/05/2017).

2.3 Va premesso che la domanda con cui la locatrice avrebbe potuto ingiungere il pagamento dei canoni relativi al periodo di preavviso non è più oggetto del presente giudizio (siffatta pretesa, infatti, è stata dichiarata inammissibile in primo grado ed è passata in giudicato ai sensi dell'art. 329 cpv. c.p.c.), tuttavia, risulta essere errato il dies a quo considerato dalle parti come termine iniziale del riferito periodo semestrale. Infatti, con la spedizione della pec (doc. allegato in giudizio) la (...) ha dato avviso unilaterale di recesso alla S., ed è da questa data (23 giugno 2016) che iniziano a decorrere i 6 mesi conclusivi del rapporto di locazione. È indubbio, infatti, che l'utilizzo della posta elettronica certificata equivalga ad un'ordinaria notificazione a mezzo posta, divenendo così atto sufficiente e idoneo a dare l'avviso richiesto ex lege. Pertanto, i canoni relativi ai mesi di luglio e agosto 2016 sono dovuti dalla conduttrice a titolo di locazione anche se costituiscono dei pagamenti successivi alla dichiarazione di recesso, in quanto questi

corrispondono ai primi 2 mesi (su un totale ex lege di 6) di canoni esigibili e concretamente richiesti dalla locatrice nel primo grado di giudizio. Va ribadito, in conclusione, l'orientamento della Suprema Corte secondo cui i canoni devono essere corrisposti durante il periodo semestrale di preavviso e fino alla scadenza di tale termine e ciò "indipendentemente dalla data in cui viene effettuato il materiale rilascio dell'immobile" (cfr. Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 12157 del 14/06/2016).

2.4 Sulla scorta di tali considerazioni discende che la sentenza di primo grado va integralmente confermata e va qualificato più opportunamente il titolo per il quale è dovuta la somma ingiunta (corrispondente ad una parte ormai residuale dell'originaria quota indicata nel d.i.). Se è pur vero che, in virtù del summenzionato passaggio in giudicato, alla locataria non possano più essere liquidati i canoni corrispondenti agli ulteriori 4 mesi di preavviso, tuttavia, ciò non modifica la statuizione di ingiunzione al pagamento dei primi 2 mesi di locazione (corrispondenti ai canoni di luglio e agosto 2016) in quanto somme tempestivamente chieste e giudizialmente riconosciute in quanto relative ai canoni locatizi di un rapporto contrattuale ancora sussistente.

3. Va poi rigettata la contestazione dell'opponente circa l'avvenuta compensazione giudiziale inerente la cifra di Euro.1.000,00 trattenuta e non restituita dalla locatrice.

3.1 Il suddetto importo, versato dalla (...) a titolo di deposito cauzionale, può legittimamente essere fatto oggetto di compensazione ex officio poiché i crediti e i debiti fatti valere in giudizio dalle parti originano da un unico rapporto giuridico. Ne discende che è compito del giudice procedere in siffatto modo e compensare le somme, non essendo "necessaria l'eccezione di parte o la proposizione della domanda riconvenzionale", ma soltanto "accertare semplicemente le reciproche partite di dare e avere" (cfr. Cass. Civ. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 28469 del 15/12/2020).

4. Ciò posto, va rigettato infine anche il terzo motivo d'appello con cui la (...) chiedeva la condanna della convenuta alle spese di lite, addebitandole all'insuccesso dell'incontro di mediazione.

4.1 Ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 28 del 2010, infatti, il giudice tiene conto del comportamento della parte che ha rifiutato la proposta al fine di ripartire le spese processuali solo nel caso in cui "il provvedimento che definisce il giudizio corrisponde interamente al contenuto della proposta". Così non appare, invece, l'esito del presente giudizio, essendo confermato integralmente l'importo a cui l'opponente era stata condannata con il decreto ingiuntivo opposto e non essendovi alcuna corrispondenza con la proposta di mediazione.

5. Spese e compensi di questo grado di giudizio, liquidati come da dispositivo sulla scorta del D.M. Ministero della Giustizia n. 55 del 10/03/2014 aggiornato con il D.M. Ministero della Giustizia n.37 del 08/03/2018 e tenendo conto del valore medio dello scaglione per cause dell'accertato valore da Euro.1.101,00 a Euro 5.200,00, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Messina, Sezione II civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) nei confronti di (...) avverso la sentenza n. 1711/2018 del Tribunale di Messina, Sezione I civile in composizione monocratica, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa

rigetta

l'appello e conferma l'impugnata sentenza.

Condanna l'appellante al rimborso in favore dell'appellata di spese e e compensi del grado di giudizio che liquida in complessivi Euro.2.875,00, di cui Euro.2.775,00 per compensi, oltre I.V.A., c.p.a. e rimborso spese generali nella misura del 15%.

Dichiara parte appellante tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto ai sensi del comma 1 quater dell'art. 13 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 introdotto dall'art. 1, comma 17, della L. n. 228 del 24 dicembre 2012.

Così deciso in Messina l'1 marzo 2022.

Depositata in Cancelleria il 29 agosto 2022.