



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

Sesta CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Daniele D'Angelo, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 17451/2025 promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *P.IVA\_1*), nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa per il presente giudizio dall'Avv. [REDACTED] con studio sito in Roma, [REDACTED] giusto mandato in calce al ricorso

**RICORRENTE**

contro

*Controparte\_1* (C.F. *P.IVA\_2*), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, [REDACTED], presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende giusta procura in calce al ricorso per ingiunzione introduttivo della fase monitoria in RG 4254/2025

**RESISTENTE**

OGGETTO: Opposizione al decreto ingiuntivo n. 2997/2025 del 05.03.2025, emesso dal Tribunale di Roma nel procedimento R.G. n. 4254/2025, in materia locatizia.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

In decisione all'udienza in data 26.06.2026, ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

**RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1. Conclusioni delle parti ed esposizione dei fatti**

Il presente giudizio prende le mosse dal ricorso per decreto ingiuntivo nel quale la [...]

*Controparte\_1* afferma di aver condotto in locazione, in forza di contratto del 01.01.2019 concluso con la *Parte\_1* la porzione di un capannone industriale sito in

Roma, Via [redacted] distinto al foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] All'atto della stipula erano consegnati due assegni a titolo di deposito cauzionale per un totale di € 10.500,00. Si è instaurato il giudizio di intimazione di sfratto avente r.g. 56321/2023 conclusosi con la convalida e la conseguente riconsegna dell'immobile nel mese di giugno 2024. Stante l'avvenuta riconsegna la [redacted] *Controparte\_1* ha chiesto la restituzione del deposito cauzionale.

E' stato emesso il decreto ingiuntivo n. 2997/2025 del 05.03.2025.

La [redacted] *Parte\_1* ha presentato opposizione con atto di citazione iscritto a ruolo il 03.04.2025 nel quale ha rassegnato le seguenti conclusioni: *"Voglia l'On. Le Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa, in accoglimento della presente opposizione, così statuire: NEL MERITO: A. Revocare e/o annullare il decreto ingiuntivo n. 2997/2025 del 5/3/2025 nell'ambito del procedimento RG n. 4254/2025 emesso nei confronti della [redacted] Parte\_1 B. Conseguentemente, accertare e dichiarare che nulla è dovuto dall'odierna Opponente, per le causali di cui al decreto ingiuntivo de quo e, per l'effetto, respingere e/o rigettare le domande tutte così formulate nel relativo ricorso per ingiunzione; C. disporre ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese e compensi del presente giudizio. D. condannare la [redacted] Controparte\_2 in persona del legale rappresentante p.t. Per responsabilità ai sensi dell'art. 96, comma 3 cpc alla somma equitativa che sarà ritenuta di giustizia IN VIA RICONVENZIONALE A Condannare la [redacted] [...] Controparte\_2 in persona del legale p.t. al risarcimento dei danni della somma di € 13.000,00 arrecati all'immobile locato a favore dell'opponente; B) Condannare la [redacted] Controparte\_2 in persona del legale p.t. al risarcimento del danno da lucro cessante per il periodo decorrente dal 29/6/2023 all'1/1/2025 il riconoscimento del lucro cessante a favore dell'Odierna Opponente per tale periodo, ovvero per quello maggiore o minore che sarà ritenuto di giustizia; C) Condannare la [redacted] [...] Controparte\_2 in persona del legale p.t. al risarcimento del danno derivante dall'inadempimento contrattuale per il mancato pagamento dei canoni di locazione".* All'udienza del 26.06.2026 la Difesa della [redacted] *Parte\_1* riservandosi di agire in separata sede, ha rinunciato alle domande riconvenzionali.

La [redacted] *Parte\_1* deduce di aver compensato il deposito cauzionale di cui la [redacted] [...] *Controparte\_1* chiede la restituzione, con i numerosi danni rinvenuti al momento della riconsegna. In particolare, la [redacted] *Parte\_1* deduce che i danni rinvenuti nell'immobile devono intendersi interamente garantiti dalla somma ricevuta a titolo di deposito cauzionale,

poiché determinati dalla conduttrice che ha modificato la facciata esterna del capannone aprendo arbitrariamente dei solchi e procedendo all'installazione, altrettanto arbitraria, di un'attigua struttura metallica che ostruiva l'unica uscita di emergenza verso l'esterno, per la cui rimozione la locatrice è dovuta ricorrere all'intervento di opere murarie di ricostruzione della facciata nonché di opere di ripristino anche del locale interno e dei sanitari, di installazione delle vetrate mancanti, di ripulitura, rimozione e smaltimento della suddetta struttura metallica e del materiale infiammabile rimasti tanto all'interno dell'immobile che nell'area di pertinenza esterna dopo la riconsegna.

Si è costituita la Controparte\_1 con comparsa depositata il 25.06.2025 nella quale ha rassegnato le seguenti conclusioni: “- *in via preliminare: - accertare e dichiarare inammissibilità ed improponibilità della domanda per violazione delle norme di cui all'art. 447bis e ss cpc, per erroneità del rito da introdursi con ricorso ex art. 414 cpc, e per i motivi di cui sopra, per l'effetto concedere la provvisoria esecutorietà del decreto opposto; - accertare e dichiarare l'inesistenza della specifica domanda anche riconvenzionale di attribuzione/compensazione del deposito cauzionale, quindi accertare e dichiarare la sua esigibilità, certezza e liquidità e per l'effetto concedere la provvisoria esecutorietà del decreto opposto o, in subordine (non essendo stato contestato l'importo del deposito cauzionale) chiede pronunciarsi, ai sensi dell'art. 186-ter c.p.c., ordinanza ingiunzione di pagamento della somma non contestata per € 10.500,00 oltre interessi a far data dal 1-1-2019 così come sopra motivato; - accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione per la assoluta genericità della domanda verso la parte convenuta sia in punto AN sia Quantum, ut supra meglio specificato; - ancora in via preliminare: in ogni caso concedere la esecuzione provvisoria del decreto opposto ex art. 648 c.p.c., non essendo la opposizione proposta fondata su prova scritta né di pronta e facile soluzione; - dichiarare l'opposizione al decreto ingiuntivo introduttiva del presente giudizio inammissibile, improponibile, improcedibile ed inefficace; -accertare e dichiarare la improcedibilità della domanda riconvenzionale per non essere stata esperita la mediazione obbligatoria; - nel merito : a) rigettare integralmente tutti i capi della domanda attrice/opposizione a decreto ingiuntivo ivi comprese la domanda riconvenzionale e le richieste istruttorie, essendo del tutto infondata in fatto ed in diritto, e comunque non provata né in punto di an né quantum, per totale assenza di responsabilità nella causazione dell'evento, anche contrattuale o a titolo di inadempimento, per essere stata del tutto carente la prova del presunto fatto esclusivo/colpa del convenuto, e/o per totale assenza di prova; b) accertare la certezza, liquidità ed esigibilità del credito portato dal decreto ingiuntivo opposto (decreto ingiuntivo n.*

2997/2025 del 5/3/2025 RG n. 4254/2025) e per l'effetto confermare lo stesso integralmente in ogni sua parte; c) condannare la *Parte\_1* *PI* *P.IVA\_1* in persona del legale rappresentante pro-tempore al pagamento della somma liquidata nel decreto ingiuntivo opposto pari ad € 10.500,00 oltre interessi come da domanda monitoria o in subordine della somma che verrà ritenuta secondo Giustizia; le spese della procedura di ingiunzione, liquidate in € 730,00 per compensi, in € 145,50 per esborsi, oltre i.v.a., c.p.a., rimborsi forfettari ed oltre alle successive occorrenze, da distrarre in favore dell'avvocato *[redacted]* *[redacted]* nonché competenze ed onorari anche della presente fase del giudizio da distrarsi al suddetto procuratore antistatario; In ulteriore subordine in caso di accoglimento totale della domanda, compensarsi integralmente le spese di lite". La *Controparte\_1* *[redacted]* sostiene che l'opposizione sarebbe inammissibile perché introdotta con atto di citazione anziché con ricorso, che la compensazione con i danni non sarebbe possibile stante la mancata richiesta in tal senso di parte ricorrente, che la *Pt\_1* s.r.l. non avrebbe dimostrato il nesso causale tra i danni lamentati e la propria condotta e che la quantificazione del danno sarebbe errata e non dimostrata.

All'udienza del 23.01.2026 è stato disposto l'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione. Il verbale è stato depositato il 09.06.2026 dalla *Controparte\_1* *[redacted]* con la rinuncia al mandato del Difensore.

All'udienza del 26.06.2026 la Difesa della *[redacted]* s.r.l. ha eccepito la inefficacia del tentativo di mediazione in quanto la *Controparte\_1* *[redacted]* non sarebbe stata presente e il Difensore non sarebbe stato munito di procura speciale.

## **2. In rito.**

Preliminarmente deve evidenziarsi che la controversia ha per oggetto l'opposizione a decreto ingiuntivo emesso in materia locatizia, perciò, essa rientra nel perimetro applicativo dell'art. 5 bis del D.Lgs. n. 28/2010 il quale prevede che *"Quando l'azione di cui all'articolo 5, comma 1, è stata introdotta con ricorso per decreto ingiuntivo, nel procedimento di opposizione l'onere di presentare la domanda di mediazione grava sulla parte che ha proposto ricorso per decreto ingiuntivo. Il giudice alla prima udienza provvede sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione se formulate e, accertato il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo. A tale udienza, se la mediazione non è stata*

*esperita, dichiara l'improcedibilità della domanda giudiziale proposta con il ricorso per decreto ingiuntivo, revoca il decreto opposto e provvede sulle spese".*

La mediazione esperita appare, effettivamente, inefficace. Invero, nel verbale depositato si legge: *"Prima della discussione l'avv. [redacted] [redacted] evidenzia che in relazione alla mancata presenza al presente incontro del signor [redacted] Persona\_1 [redacted] non è stata depositata alcuna procura sostanziale in favore del proprio avvocato di fiducia ma soltanto una mera delega. A tal riguardo l'avvocato [redacted] rileva che la delega per la partecipazione al presente incontro è stata conferita oralmente e si riserva di produrre depositare agli atti del procedimento la procura sostanziale"*. Per vero, però, nessuna procura sostanziale è stata depositata. Anzi, il difensore della parte resistente ha depositato rinuncia al mandato risa impari data del tentativo di mediazione.

Come noto, la Suprema Corte chiarisce, nella sent. n. 28695/2023, che è necessaria la comparizione (personale o per rappresentante) delle parti al tentativo di mediazione. La stessa Suprema Corte, poi, con ordinanza n. 18485/2024, nel richiamare testualmente Cass. 8473/2019, ha ribadito che la condizione è soddisfatta solo se la parte compare (o è validamente rappresentata) al primo incontro, fermo restando che al termine dello stesso deve intendersi libera di comunicare l'eventuale indisponibilità a procedere oltre. Mentre con la recente sentenza n. 14676/2025 la Corte di Cassazione ha confermato espressamente che la condizione di procedibilità non è soddisfatta se manca la partecipazione della parte onerata dell'attivazione del procedimento o di un suo rappresentante sostanziale, chiarendo che la procura deve attribuire poteri sostanziali pieni, non deve necessariamente essere riferita alla singola controversia, ma deve consentire la reale disponibilità dei diritti. Pertanto, la partecipazione della parte al primo incontro di mediazione si realizza: a) per le persone fisiche, mediante comparizione personale della parte, ovvero tramite un rappresentante munito di adeguati poteri sostanziali, risultanti da procura scritta, anche non autenticata; b) per le persone giuridiche, mediante partecipazione di un soggetto delegato, a conoscenza dei fatti di causa e munito dei necessari poteri sostanziali, ai sensi dell'art. 8, comma 4, del d.lgs. n. 28 del 2010, poteri che devono consentire la reale disponibilità dei diritti controversi, fermo restando che la procura non deve necessariamente essere conferita con riferimento alla singola controversia, purché attribuisca poteri sostanziali effettivi. Resta tuttavia fermo che, al primo incontro di mediazione, la parte deve comparire, personalmente oppure tramite rappresentante sostanziale. Con la conseguenza che la presenza del solo difensore, privo di rappresentanza sostanziale, non è sufficiente perché sia soddisfatta la condizione di procedibilità (Corte di Cassazione, ord. n. 9608/2026). Nel caso di specie, come visto, è

comparso il solo Difensore della *Controparte\_1* deducendo di avere una sola procura orale e riservandosi di depositare in seguito la procura scritta. Tale deposito, però, non è mai avvenuto e, anzi, in pari data, il Difensore ha rinunciato anche all'incarico processuale. Pertanto, la mediazione non può dirsi validamente svolta.

Allora, deve trovare applicazione il principio di diritto di cui alle SS.UU. n. 19596/2020 per cui nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria *“i cui giudizi vengano introdotti con richiesta di decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo”* (Cass. SS.UU. n. 19596/2020).

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo è infatti l'opposto ad avere la qualità di creditore ed attore in senso sostanziale e quindi, *“Instaurata l'opposizione e sciolto il nodo della provvisoria esecuzione, non ha più rilievo che il contraddittorio sia differito; e dunque appare più conforme al sistema, letto nella sua globalità, che le parti riprendano ciascuna la propria posizione, per cui sarà il creditore a dover assumere l'iniziativa di promuovere la mediazione”* (Cass. SS.UU. n. 19596/2020 cit.).

Inoltre, l'opposizione a decreto ingiuntivo non costituisce un giudizio di impugnazione, ma *“ha natura di giudizio di cognizione piena che devolve al giudice dell'opposizione il completo esame del rapporto giuridico controverso, e non il semplice controllo della legittimità della pronuncia del decreto d'ingiunzione”* (Cass. SS.UU., n. 19246/2010).

Da ciò consegue che l'improcedibilità, verificatasi nella fase dell'opposizione per inerzia dell'opposto, non interessa soltanto la frazione di giudizio costituita dall'opposizione ma travolge l'originaria domanda posta alla base del decreto ingiuntivo, con sua conseguente revoca.

Pertanto, va dichiarata l'improcedibilità della domanda proposta dalla [...] *Controparte\_1* mentre il decreto ingiuntivo deve essere revocato.

In conclusione, come detto, la domanda azionata dalla *Controparte\_1* con il ricorso per decreto ingiuntivo deve essere dichiarata improcedibile. Tale decisione è assorbente rispetto ad ogni altra questione di merito.

### **3. Spese di lite.**

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono poste a carico di parte opposta, quale parte che con la propria condotta ha dato avvio al procedimento, tramite la proposizione di

ricorso per decreto ingiuntivo, senza poi compiere gli adempimenti necessari per la sua prosecuzione.

Pertanto, le spese seguono la soccombenza e sono determinate secondo il D.M. 55/2014 con riguardo ai procedimenti di cognizione innanzi al Tribunale di valore ricompreso fino a € 5.200,00 ed € 26.000,00, esclusa la fase istruttoria che non si è tenuta e applicando i compensi minimi stante la pronuncia in rito.

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

dichiara improcedibile la domanda proposta con ricorso per decreto ingiuntivo;

revoca il decreto ingiuntivo n. 2997/2025 del 05.03.2025, emesso dal Tribunale di Roma nel procedimento R.G. n. 4254/2025;

condanna la *Controparte\_1* alla rifusione delle spese di lite, in favore della *Parte\_1* che si liquidano nella complessiva somma di € 1.700,00 per compensi ed € 145,50 per esborsi, oltre € 255,00 per spese generali, IVA e CPA come per legge.

Roma, 26.06.2026

Il Giudice  
Dott. Daniele D'Angelo