

**Tribunale di Palermo, sentenza n. 4035 del 10.10.2022 - Est. Giardina**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale di Palermo, sezione civile seconda, in funzione di Giudice Unico, nella persona del Giudice Onorario Dott.ssa Antonina Giardina Giardina,**

**ha pronunciato  
la seguente  
SENTENZA**

nella controversia civile iscritta al n°2504 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2020 vertente - RICORRENTE CONTRO CENTRO---- -RESISTENTE

**OGGETTO: Intimazione di sfratto per morosità (uso abitativo)**

mediante la lettura, all'udienza del 06/10/2022, alle ore 19.00, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., del seguente dispositivo: Ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, definitivamente pronunciando così provvede:

- Rigetta l'eccezione di improcedibilità della domanda giudiziale; - Conferma l'ordinanza di rilascio del terreno sito in Pemessa in data 13/2/2020; - Dichiara la compensazione della somma di € 1.800,00 dovuta dal resistente a titolo di canoni di locazione dei mesi di febbraio, marzo e aprile 2019 con la somma di € 1.700,00 pari ai due terzi della somma preventivata dalla ditta Pizzo Vivai S.r.l., come concordato all'art. 13 del contratto di locazione; - Compensa fra le parti le spese del presente giudizio. e della seguente contestuale motivazione: Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, l'odierno ricorrente, proprietario del terreno sito in Palermo, ..... intimava sfratto per morosità nei confronti del signor ....., n.q. di Presidente e legale rappresentante pro tempore dell'Associazione sportiva dilettantistica "----" per il mancato pagamento del canone mensile pari ad € 600,00 per i mesi da febbraio a giugno 2019 per la somma di € 3.000,00.

Si costituiva in giudizio l'intimato, opponendosi alla convalida e dichiarando di non essere moroso nel pagamento dei canoni, in quanto nel mese di aprile 2019 aveva comunicato al locatore con lettera raccomandata l'intenzione di rilasciare l'immobile locato, che veniva restituito in data 2/5/2019.

L'intimato spiegava altresì che le parti si accordavano per la compensazione dei canoni non versati con la somma di € 1.700,00, pari al costo della recinzione installata dall'odierno resistente, che restava, pertanto, debitore della sola somma di € 100,00. In subordine, l'intimato chiedeva la restituzione della recinzione installata a proprie spese nel terreno dell'intimante.

Questo decidente emetteva ordinanza provvisoria di rilascio, mutava il rito e onerava la parte che aveva interesse a proporre domanda di mediazione. Parte ricorrente ha proposto l'istanza di mediazione, ma non è comparso personalmente al primo incontro, essendo presente soltanto il procuratore costituito del signor C.

Per tale motivo, la resistente ha chiesto dichiararsi l'improcedibilità della domanda, a causa del mancato esperimento della mediazione delegata.

All'udienza del 6 ottobre 2022 veniva pronunciata sentenza ex art 429 c.p.c.

**Motivi della decisione**

L'art. 5, c. 1 bis del d.lgs. 28/2010 prevede che il giudice, ove rilevi che non è stata esperita la mediazione nelle materie nelle quali la stessa è condizione di procedibilità, invita le parti a promuovere il procedimento di mediazione.

Il successivo comma 2 - bis prevede che "quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale, la condizione si considera avverata se il primo incontro dinnanzi al mediatore si conclude senza l'accordo".

Nella fattispecie parte ricorrente ha proposto istanza di mediazione, al cui primo incontro la stessa non è intervenuta personalmente, essendo presente invece il procuratore, il quale tuttavia non era munito di procura speciale. Pertanto, il procedimento veniva chiuso con esito negativo.

La Corte di Cassazione con la pronuncia n. 8473 del 2019 ha chiarito che la parte che non possa presenziare personalmente in mediazione, può farsi sostituire dal proprio difensore o da altro soggetto, previa specifica procura notarile avente ad oggetto sia la partecipazione alla procedura di mediazione, sia il conferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali che ne sono oggetto. L'art. 8 del d.lgs.28/2010, infatti, non prescrive la partecipazione personale delle parti alla mediazione e, di conseguenza, non è escluso che queste ultime possano delegare un terzo soggetto o addirittura il proprio difensore a partecipare alla mediazione.

Inoltre, la Cassazione con la sentenza suindicata ha spiegato che è sufficiente una procura speciale sostanziale, non necessariamente la procura speciale autenticata dal notaio ai fini della partecipazione alla mediazione.

La procura, secondo la suindicata pronuncia, deve seguire la forma dell'atto che il procuratore va a concludere; ne deriva dunque che, in ossequio a tale principio, la procura dovrà essere conferita con autentica notarile nel caso in cui il procuratore debba compiere per conto della parte atti che abbiano ad oggetto il trasferimento di diritti reali o altri atti per i quali sia richiesta la forma ad substantiam ex art. 1350 c.c.

La Cassazione ha infine confermato la libertà delle parti di decidere il proprio percorso processuale, anche partecipando per mero adempimento al primo incontro, affermando: "la parte può liberamente manifestare il suo parere negativo sulla possibilità di utilmente iniziare la procedura di mediazione".

Nella fattispecie che ci occupa, l'odierno decidente rigetta l'eccezione di improcedibilità, avendo il ricorrente promosso la mediazione delegata dal giudice, alla quale ha presenziato il procuratore dello stesso.

Nel merito, si rileva che parte resistente ha depositato agli atti la corrispondenza intercorsa con la controparte, dalla quale si evince che il conduttore aveva già rilasciato il terreno libero e chiedeva che la consegna venisse effettuata tramite la redazione di un verbale di rilascio, mai redatto per la mancata volontà del ricorrente. Pertanto, l'odierno decidente ritiene provato il rilascio dell'immobile alla data del 2/5/2019. Con riguardo al mancato pagamento dei canoni di locazione dei mesi da febbraio a giugno 2019, si osserva che, come dichiarato dal resistente, il contratto di locazione prevedeva all'art. 13 che il locatore avrebbe sostenuto le spese di recinzione del terreno preventivate dalla ..... nella misura di due terzi. Parte resistente ha prodotto il preventivo della ditta .... Srl, chiedendo, in via riconvenzionale, la compensazione dei canoni dovuti per i mesi di febbraio, marzo e aprile 2019, pari ad € 1.800,00, con la somma di € 1.700,00 sostenuta per la recinzione del terreno, restando debitrice della somma di € 100,00, giacchè i canoni relativi ai mesi di maggio e giugno non erano dovuti, essendo stato rilasciato l'immobile il 2/5/2019.

Alla luce delle superiori considerazioni, risulta fondata la domanda di parte ricorrente di rilascio del terreno sito in P., part. ---, di proprietà di C, disposta con l'ordinanza provvisoria di rilascio emessa in data 13/2/2020, che si conferma. Risulta fondata e va accolta altresì la domanda riconvenzionale di compensazione della somma di € 1.800,00 pari ai canoni di locazione relativi ai mesi di febbraio, marzo e aprile 2019 con la somma di € 1.700,00, pari ad un terzo della somma preventivata dalla ditta P srl, come da contratto di locazione dell'immobile de quo.

Alla luce della parziale soccombenza di entrambe le parti, si ritiene equo compensare fra le parti le spese di lite.

Il Giudice Onorario  
Antonina Giardina