



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA
OTTAVA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati:

Dott.ssa Franca Mangano

Presidente rel.

Dott.ssa Gisella Dedato

Consigliere

Dott. Paolo Russo

Consigliere

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 2637/2021 R.G.A.C.C.,
trattenuta in decisione il 30.03.2023, con la concessione dei termini di legge, e vertente

TRA

██████████ nato a Roma il ██████████,
elettivamente domiciliato in Roma, in ██████████ presso lo studio
dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende, giusta procura in calce al
ricorso in opposizione a decreto ingiuntivo nel giudizio di primo grado

APPELLANTE

E

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

ambedue elettivamente domiciliati in Roma Via ██████████ presso lo studio
dell'Avv. ██████████ che li rappresenta e difende per procura allegata alla comparsa
di costituzione nel presente giudizio

APPELLATI

Oggetto: Appello avverso la sentenza del Tribunale Ordinario di Roma, n°
15700/2020, pubblicata in data 10 novembre 2020, a definizione del giudizio n° R.G.
41071/2018– opposizione a decreto ingiuntivo -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex artt. 447 bis e 433 c.p.c., depositato in data 29.4.2021, ██████████
██████████ ha impugnato la sentenza del Tribunale di Roma n. 15700/2020, pubblicata il
10.11.2020 e non notificata, che ha respinto la sua opposizione al decreto ingiuntivo n.
6924/2018, con il quale gli era stato ingiunto di corrispondere a ██████████ e a



██████████ l'importo di € 2.100,00 per ciascuno, a titolo di quota parte dell'indennità di occupazione dal 10.5.2016 al 10.7.2017, dell'immobile sito in Roma, via ██████████ considerato quanto deciso dalla sentenza del Tribunale di Roma n. 10916/2016 nel giudizio relativo al contratto di locazione concluso tra ██████████ madre degli odierni appellati, che non avevano partecipato al giudizio medesimo.

Il giudizio definito dalla sentenza impugnata ha avuto inizio con il ricorso in opposizione a Decreto Ingiuntivo nr 6924/2018 proposto da ██████████ con il quale, eccepita preliminarmente l'incompetenza del tribunale ordinario in favore del giudice di pace nonché l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5 della l. n. 28 del 2010, ha chiesto dichiararsi la nullità del decreto ingiuntivo opposto, con la domanda riconvenzionale, subordinata al rigetto dell'opposizione, intesa ad ottenere la differenza della maggior somma corrisposta da ██████████ nel periodo precedente la registrazione del contratto.

La parte opposta, costituita in giudizio, ha resistito all'opposizione, rilevando che il Tribunale di Roma nella sentenza nr 10260/2016 ha affermato la nullità del contratto di locazione tra gli eredi della sig.ra ██████████ ed il sig. ██████████ fino al dicembre 2014, facendo salvo l'ulteriore periodo a partire dal gennaio 2015 e contestando che il diritto del conduttore ██████████ di ripetere le somme di denaro versate a titolo di canone di locazione in forza delle regole dell'indebito oggettivo (eventualmente determinate riguardo la posizione del sig. ██████████ nella misura di 1/6 del canone di locazione) deve essere bilanciato dal diritto del locatore di ottenere l'adeguato ristoro, ai sensi degli artt. 2043 c.c. e 2041 c.c., avendo il conduttore, goduto dell'appartamento e omesso i pagamenti degli oneri condominiali.

All'esito del giudizio, il Tribunale, dopo aver concesso la provvisoria esecuzione del decreto impugnato ha respinto la opposizione con la conferma del decreto ingiuntivo opposto e con la condanna della parte opponente alla rifusione delle spese di giudizio in favore della parte opposta.

A sostegno della decisione, il giudice di primo grado, ha ritenuto che le somme corrisposte per il periodo anteriore alla condanna al pagamento di cui alla sentenza sopra menzionata appaiono allo stato come un adempimento di obbligazione naturale, come tali inidonee a fare luogo ad una pronuncia di compensazione.

Con ricorso in appello ██████████ ha impugnato la sentenza del Tribunale di Roma chiedendone la riforma, con la declaratoria di nullità del decreto opposto e, in via subordinata, con l'accoglimento della domanda riconvenzionale intesa alla ripetizione delle somme corrisposte, anche in compensazione con l'importo oggetto di ingiunzione.

Gli appellati ██████████ hanno resistito all'impugnazione chiedendone il rigetto con il favore delle spese.

L'appellante ha proposto due motivi di impugnazione.

Con il primo motivo, ha censurato la sentenza impugnata per avere omesso di pronunciarsi in ordine ad un punto decisivo della controversia relativo all'eccezione di improcedibilità in relazione all'esperimento della mediazione ai sensi dell'art. 5 l. n. 20/2010.

Con il secondo motivo, nel merito, ha dedotto la violazione e l'errata applicazione delle norme regolanti l'indebito oggettivo e la disciplina delle obbligazioni naturali.



MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente si osserva che il giudizio celebrato sia in primo sia in secondo grado nelle forme del rito locatizio, è stato rinviato per la decisione di appello ad una udienza di precisazione delle conclusioni, ove il Collegio ha trattenuto la causa in decisione assegnando i termini di legge, per il deposito delle memorie conclusionali. Premesso che l'irrituale rinvio ad una udienza di precisazione delle conclusioni non determina una violazione del contraddittorio, tanto più nel caso come quello in esame, in cui le parti non hanno modificato le proprie domande e sono state inoltre ammesse a produrre note conclusionali, per ulteriormente argomentare sulle loro reciproche richieste, in ogni caso, qualunque nullità derivante dalla omessa applicazione delle norme del rito locatizio, avrebbe dovuto essere eccepita dalla parte nell'atto immediatamente successivo a quello eventualmente nullo, (Cass. 7.10.2010 n. 20805) ovvero nel caso all'esame, l'ordinanza del 15.7.2021, resa all'esito della trattazione in forma scritta dell'udienza in pari data, con la quale è stato disposto il rinvio per la precisazione delle conclusioni, laddove all'udienza del 30.3.2023, le parti nulla hanno eccepito rassegnando le rispettive conclusioni e chiedendo la concessione dei termini ai sensi degli artt. 352 e 190 c.p.c..
2. Il primo motivo di appello è infondato.

La parte appellante censura la sentenza impugnata per non avere dato ingresso alla sua eccezione di improcedibilità, né avere motivato al riguardo, in relazione all'omessa instaurazione del procedimento di mediazione da parte degli opposti, [REDACTED] e per non avere dato rilievo alla loro mancata partecipazione alla procedura di mediazione proposta dalla parte opponente.

Tale motivo di appello è fondato su una errata interpretazione della posizione della giurisprudenza di legittimità, espressa dalla Cass., S.U., 18.9.2020 n. 19596, secondo la quale *'Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, 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 1-bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo.'*

Tale interpretazione, infatti, ormai consacrata dall'art. 5bis novellato del D.Lvo n. 20/2010, stabilisce un onere di attivazione della procedura di mediazione, che né esclude l'adempimento della condizione di procedibilità allorché la mediazione sia stata introdotta dall'opponente né, tantomeno, estende la sanzione di improcedibilità e di conseguenza, la revoca del decreto ingiuntivo opposto, nel caso in cui la parte opposta non si presenti all'incontro di mediazione. Tale ultima condotta infatti è sanzionata da una norma diversa (art. 8, comma 4bis D.Lvo n. 28/2010) che non prevede l'improcedibilità dell'azione e la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

3. Anche il secondo motivo di appello non è fondato.

L'opponente censura la sentenza impugnata per avere affermato la irripetibilità delle somme che [REDACTED] deduce di avere versato ad [REDACTED] nel periodo precedente la registrazione del contratto di locazione intercorso con la *de cuius* [REDACTED] di cui gli opposti sono eredi.

Anche a prescindere dalla mancanza di prova in ordine a tale pagamento, che [REDACTED] contesta, va confermata la argomentazione del giudice di primo grado.

Ed invero, ferma restando la sanzione di nullità del contratto di locazione non registrato statuita dalla sentenza del Tribunale di Roma n. 10260/2016, passata in



giudicato, da cui la presente vicenda prende le mosse, per il periodo precedente alla registrazione del contratto la condizione dell'occupante l'immobile, [REDACTED] [REDACTED] deve ricondursi ad una posizione di mero fatto, dalla quale non discendono diritti/obblighi riconducibili al contratto di locazione.

Con la conseguenza che l'eventuale adempimento del pagamento di un corrispettivo da parte dell'occupante, né può essere preteso dal proprietario né può essere richiesto in ripetizione da parte dell'occupante, trattandosi di una istanza che contrasta con il principio di irripetibilità di cui all'art. 2034, comma primo c.c..

Tanto più in relazione alla pretesa subordinata di imputare la somma corrisposta (di cui peraltro è contestata la sussistenza, in difetto di prova) alla quota di ambedue gli opposti, laddove il rapporto di solidarietà che lega i locatori (anche nel caso di successione dei coeredi Cass., 22.6.2009 n. 14530, in applicazione di un principio costante Cass., 6.3.2023 n. 6596), si risolve in una regola di ripartizione che attiene ai rapporti interni e che, pertanto, non può essere azionato dal terzo.

4. Per quanto esposto, l'appello deve essere respinto e la sentenza deve essere integralmente confermata in tutti i suoi capi.

Le spese del grado seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, con la riduzione dei valori medi di cui alla tabella allegata al d.m. 10 marzo 2014, n. 55, come modificato con d.m. 8 marzo 2018, n. 37 e D.M. n. 147 del 13/08/2022, tenuto conto della natura documentale e del grado di complessità della lite.

Sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che dispone l'obbligo del versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

Rigetta l'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] avverso la sentenza Tribunale Ordinario di Roma, n° 15700/2020, pubblicata in data 10 novembre 2020.

Condanna l'appellante al pagamento in favore della parte appellata, delle spese di lite del presente grado di giudizio, che si liquidano in euro 1.923,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie e accessori di legge.

Dichiara la sussistenza dei presupposti di cui di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. n.115/02, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/12, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello.

Così deciso in Roma in data 30 giugno 2023

La PRESIDENTE rel.

Franca MANGANO

