

avverso la sentenza della Corte d'appello di L'Aquila n. 819/2020, pubblicata in data 11 giugno 2020;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24 maggio 2023 dal Consigliere dott.ssa Pasqualina A. P. Condello

Rilevato che

1. [REDACTED] s.p.a., deducendo avere concesso in locazione ad uso commerciale alla [REDACTED] l'immobile di sua proprietà, sito in [REDACTED], con contratto stipulato in data 1° gennaio 1990, e che la conduttrice si era resa morosa nel pagamento dei canoni a decorrere dal momento in cui aveva ricevuto disdetta del contratto, inoltrata nel dicembre 2012, conveniva in giudizio la società conduttrice, chiedendo la risoluzione del contratto per grave inadempimento della conduttrice ed il pagamento dei canoni a decorrere dal mese di dicembre 2012 e sino al mese di giugno 2016, per un totale di euro 58.473,86.

La società conduttrice si opponeva all'accoglimento delle avverse pretese, eccependo l'improcedibilità della domanda per essersi la procedura di mediazione svolta senza la comparizione personale delle parti.

Con sentenza n. 400/2018 il Tribunale di Vasto dichiarava improcedibile la domanda di sfratto per morosità, rilevando che nel procedimento di mediazione svoltosi presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Vasto la locatrice non aveva mai partecipato personalmente, rimanendo assente sia al primo incontro che agli incontri successivi e limitandosi a conferire procura speciale notarile al proprio difensore.

2. Avverso la suddetta pronuncia proponeva gravame la [REDACTED] s.p.a. dinanzi alla Corte d'appello di L'Aquila che, in riforma della

sentenza impugnata, dichiarava la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della conduttrice, ordinando il rilascio dell'immobile.

Riteneva, innanzitutto, avverata la condizione di procedibilità prevista dall'art. 5 del d.lgs. n. 28 del 2010, sul rilievo che la locatrice, pur non avendo partecipato personalmente al procedimento di mediazione, si era fatta sostituire dal proprio difensore, al quale aveva rilasciato apposita procura notarile di natura sostanziale, nel rispetto dei principi enunciati da Cass. n. 8473 del 2019.

Osservava, inoltre, che, in punto di fatto, non era in contestazione che, a far data dal mese di dicembre 2012, epoca in cui la Ilma s.p.a. aveva comunicato la disdetta per finita locazione, la conduttrice, pur avendo continuato a godere dell'immobile, aveva del tutto omesso di pagare il canone di locazione; a fronte della circostanza dedotta dall'appellata, secondo cui il pagamento della somma richiesta dalla locatrice non si atteggiava più quale estinzione dell'obbligazione derivante dal contratto, bensì quale adempimento di una nuova ed autonoma obbligazione risarcitoria scaturente dall'applicazione dell'art. 1591 cod. civ., ha affermato che tale circostanza non precludeva affatto la pronuncia di risoluzione del contratto, salvo che la morosità del conduttore non fosse stata sanata in sede giudiziale ex art. 55 della legge n. 392 del 1978.

Considerata l'entità dei canoni non corrisposti e la reiterazione nell'inadempimento, la Corte territoriale riteneva, dunque, sussistente l'inadempimento di non scarsa importanza ex art. 1455 cod. civ. e dichiarava la risoluzione del contratto di locazione.

3. [REDACTED] & C. s.n.c. ha proposto ricorso per la cassazione della decisione d'appello, affidato a due motivi.


[REDACTED] s.p.a. resiste con controricorso.

4. La trattazione è stata fissata in camera di consiglio ai sensi

dell'art. 380-*bis*.1. cod. proc. civ.

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero.
Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

Considerato che

1. Con il primo motivo, deducendo «nullità della sentenza in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. per violazione ed errata valutazione ed applicazione del combinato disposto degli artt. 5 e 8 del d.lg. n. 28/2010 », censura la sentenza nella parte in cui la Corte territoriale ha ritenuto procedibile la domanda proposta dalla  s.p.a.

Sostiene, al riguardo, che i giudici d'appello avrebbero errato nel fondare la decisione sull'orientamento indicato dalla sentenza n. 8473/2019 di questa Corte sia perché la sentenza richiamata si occupa della questione attinente alla necessità della partecipazione personale delle parti nel procedimento di mediazione in via del tutto marginale, sia perché l'affermazione contenuta nella stessa sentenza della delegabilità ad altro soggetto della partecipazione non è condivisibile.

Assume che la necessaria partecipazione personale, non delegabile a terzo soggetto, salvo casi eccezionali, è insita nella natura stessa delle attività nelle quali si esplica il procedimento di mediazione ed implicita nella corretta interpretazione del d.lgs. n. 28/2010, teso a favorire il raggiungimento di un accordo attraverso l'incontro delle parti, con la conseguenza che non è necessaria un'espressa previsione di legge per potersi affermare la sussistenza del divieto legale della delega, a terzo soggetto, dell'attività di mediazione, che la parte deve compiere personalmente.

Il motivo è infondato.

Le argomentazioni difensive di parte ricorrente, che riprendono

quelle della sentenza di primo grado del Tribunale di Vasto, non consentono di superare il chiaro percorso argomentativo seguito da questa Corte con la sentenza n. 8473/2019 per pervenire ad affermare che la necessità della comparizione personale delle parti, prevista dal d.lgs. n. 28/2010, non implica che si tratti di attività non delegabile.

Come esaustivamente osservato da questa Corte nella sentenza richiamata, «il legislatore ha previsto e voluto la comparizione personale delle parti dinanzi al mediatore, perché solo nel dialogo informale e diretto tra parti e mediatore, conta che si possa trovare quella composizione degli opposti interessi soddisfattiva al punto da evitare la controversia ed essere più vantaggiosa per entrambe le parti. Ha imposto quindi alle parti (o meglio, alla parte che intende agire in giudizio) questo impegno preliminare mediante il quale fida di poter evitare (alle parti, e allo Stato più in generale) un buon numero di controversie, ben più onerose e lunghe rispetto ai tempi della mediazione obbligatoria»; «la previsione della presenza sia delle parti sia degli avvocati comporta che, ai fini della realizzazione delle condizione di procedibilità, la parte non possa evitare di presentarsi davanti al mediatore, inviando soltanto il proprio avvocato». Tuttavia, la necessità della comparizione personale non comporta che si tratti di attività non delegabile, in mancanza di una previsione espressa in tal senso, e non avendo natura di atto strettamente personale. Si è spiegato che «laddove, per la rilevanza della partecipazione, o della mancata partecipazione, ad alcuni momenti processuali, o per l'attribuzione di un particolare valore alle dichiarazioni rese dalla parte, la legge non ha ritenuto che la parte potesse farsi sostituire, attribuendo un disvalore, o un preciso significato alla sua mancata comparizione di persona, lo ha previsto espressamente (v. art. 231 c.p.c. sulla risposta all'interrogatorio

formale: "La parte interrogata deve rispondere personalmente" e il successivo art. 232 che fa discendere precise conseguenze alla mancata presentazione della parte a rendere interrogatorio): v. Cass. n. 15195 del 2000: "L'interrogatorio formale non può essere reso a mezzo di procuratore speciale atteso che il soggetto cui è deferito deve rispondere ad esso oralmente e personalmente, in base all'art. 231 cod. proc. civ.. Non è previsto, né escluso che la delega possa essere conferita al proprio difensore. Deve quindi ritenersi che la parte (in particolare, la parte che intende iniziare l'azione, ma identico discorso vale per la controparte), che per sua scelta o per impossibilità non possa partecipare personalmente ad un incontro di mediazione, possa farsi sostituire da una persona a sua scelta e quindi anche – ma non solo – dal suo difensore. Allo scopo di validamente delegare un terzo alla partecipazione alle attività di mediazione, la parte deve conferirgli tale potere mediante una procura avente lo specifico oggetto della partecipazione alla mediazione e il conferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali che ne sono oggetto (ovvero, deve essere presente un rappresentante a conoscenza dei fatti e fornito dei poteri per la soluzione della controversia, come previsto dal progetto della Commissione Alpa sulla riforma delle ADR all'art. 84). Quindi il potere di sostituire a sé stesso qualcun altro per la partecipazione alla mediazione può essere conferito con una procura speciale sostanziale. Ne consegue che, sebbene la parte possa farsi sostituire dal difensore nel partecipare al procedimento di mediazione, in quanto ciò non è auspicato, ma non è neppure escluso dalla legge, non può conferire tale potere con la procura conferita al difensore e da questi autenticata, benché possa conferirgli con essa ogni più ampio potere processuale». Pertanto, la parte che non voglia o non possa partecipare personalmente, ben può farsi sostituire da chiunque e,

quindi, anche dal difensore, ma deve rilasciargli una procura sostanziale, che non rientra nei poteri di autentica dell'avvocato neppure se il potere è conferito allo stesso professionista.

A siffatti principi si intende dare continuità, non emergendo dall'illustrazione del motivo in esame ragioni che possano indurre a rivedere l'orientamento espresso dalla sentenza n. 8473/19, che ha trovato, peraltro, conferma anche nella recente pronuncia di questa Corte n. 13029 del 2022.

2. Con il secondo motivo, deducendo «nullità della sentenza in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. per violazione ed errata valutazione ed applicazione dell'art. 1591 cod. civ.», si censura la decisione impugnata «relativamente a quanto disposto nelle pagg. 5 e 6 della motivazione».

Deduce la ricorrente che la domanda di sfratto per morosità avanzata dalla Ilma s.p.a. è inammissibile, in quanto a seguito della formale disdetta da parte della locatrice, il contratto di locazione doveva intendersi cessato, insorgendo per la locatrice, continuando il conduttore a rimanere nell'immobile, l'onere di attivarsi giudizialmente per ottenere il rilascio del bene. In altri termini, secondo la prospettazione della ricorrente, il proprietario dell'immobile avrebbe dovuto promuovere un'azione (sfratto per finita locazione) per ottenere un titolo esecutivo, rimanendo il conduttore detentore qualificato dell'immobile di cui continuava a mantenere la disponibilità anche dopo la scadenza del contratto.

Evidenzia che, in concreto, ciò era stato fatto dalla Ilma s.p.a., la quale aveva inizialmente richiesto al Tribunale di Vasto, con diversa ed autonoma azione, di dichiarare la risoluzione del contratto di locazione per finita locazione; tuttavia, senza attendere l'esito di quel giudizio, la locatrice aveva intrapreso un nuovo giudizio di sfratto per morosità, assumendo che la conduttrice fosse morosa nel pagamento

dei canoni, del tutto inammissibile.

Richiamando la sentenza di questa Corte n. 10261 del 2015, la ricorrente rimarca che il conduttore in mora nella restituzione del bene è obbligato a pagare al locatore una somma ragguagliata al canone contrattuale, avente natura risarcitoria del pregiudizio economico subito dal locatore stesso per la mancata disponibilità dell'immobile; ciò perché si instaura tra le parti un regime di occupazione derivato ma distinto dal rapporto contrattuale originario con riguardo al quale era maturato in capo alla conduttrice il diritto di percepire l'indennità di avviamento commerciale. Conseguentemente, prosegue la ricorrente, il mancato pagamento di talune mensilità del corrispettivo ex art. 1591 cod. civ. non integra una vera e propria «morosità» del conduttore impeditiva del diritto all'indennità ex art. 34 legge n. 392/78, quanto piuttosto una pretesa risarcitoria in capo al locatore, da valutarsi anche in vista di eventuali esiti compensativi correlati alla sua interdipendenza con l'adempimento, da parte del locatore, dell'obbligo di corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale.

2.1. Il motivo è inammissibile.

2.2. La censura è, anzitutto, inosservante del requisito di cui all'art. 366, primo comma, n. 6, cod. proc. civ.: a) sia con riferimento all'indicazione della scadenza per cui era stata inviata disdetta, rilevante per individuare se al momento dell'intimazione di sfratto era o meno decorsa la scadenza stessa, il che, nel secondo caso, operando l'effetto risolutivo del contratto al momento della proposizione dello sfratto per morosità, renderebbe comunque possibile la risoluzione prima della scadenza, b) sia sotto il profilo della mancanza di indicazione della sorte del giudizio, riguardo alla quale nulla si specifica.

2.3. In ogni caso, anche a prescindere da tale rilievo, si osserva

che la stessa ricorrente evidenzia che la scadenza del contratto era *sub iudice* in un giudizio introdotto con sfratto per finita locazione nel 2016 (come emerge dalla indicazione a pag. 2 del ricorso), sicché la situazione verificatasi era che, pur se era stata inviata disdetta per finita locazione ed anche a voler ritenere che la scadenza fosse maturata, il rilascio dell'immobile non era avvenuto e, dunque, in presenza di un dissenso della parte conduttrice, pienamente legittima era l'introduzione di domanda di sfratto per morosità, che trovava giustificazione proprio per il caso che la finita locazione nell'altro giudizio potesse essere disconosciuta.

In linea generale, va infatti rammentato che il locatore che abbia disdettato il contratto e, non essendo stato rilasciato l'immobile, abbia agito con lo sfratto per finita locazione, in presenza di contestazione della pretesa intervenuta scadenza è legittimato, in presenza di morosità del conduttore pur riferibile al periodo successivo alla scadenza *sub iudice*, ad agire con lo sfratto per morosità, verificandosi semmai una situazione in cui - salva l'adozione del provvedimento sommario dell'ordinanza di rilascio, il successivo giudizio di merito, il successivo giudizio di merito dovrà semmai essere sospeso ex art. 295 cod. proc. civ., in attesa della definizione del giudizio di finita locazione, il cui eventuale esito positivo per il locatore per una scadenza anteriore alla introduzione dello sfratto per morosità determinerà l'accertamento che il rapporto era già cessato e non poteva, dunque, esperirsi l'azione di risoluzione, ferma restando semmai dopo l'accertata cessazione la situazione di cui all'art. 1591 cod. civ.

Peraltro, abbandonando il piano della sola lettura del ricorso ed esaminando il controricorso, deve pure rilevarsi che nessuna replica parte ricorrente ha svolto in ordine a quanto allegato dalla controricorrente circa l'esito del giudizio di finita locazione.

Dovendosi, dunque, ritenere tale esito incontestato, la dedotta negazione della scadenza contrattuale intimata, a maggior ragione rende bene esperita l'azione di risoluzione, che in alcun modo risulta pregiudicata.

3. Conclusivamente, il ricorso va rigettato.

Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 4.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi, liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* d.P.R. n. 115 del 2002, dichiara sussistenti i presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione