



*Repubblica Italiana*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**Tribunale Ordinario di Roma**

- Sezione 6<sup>^</sup> Civile -

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice Manuela Caiffa, all'udienza del 30.04.2024, all'esito della discussione orale delle parti, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

*(ex art. 429 comma 1<sup>^</sup> c.p.c.)*

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 36236 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2023, avente ad oggetto "*intimazione di sfratto per morosità – uso abitativo*" pendente

tra

Parte\_1 (c.f. C.F.\_1), rappresentato e difeso dagli avv.ti giusta procura in atti ed elettivamente domiciliato in presso l'indirizzo di posta elettronica certificata del difensore

attore

e

CP\_1, (C.F.: C.F.\_2), rappresentato e difeso, in forza di procura in atti, dall'avv. ed elettivamente domiciliato presso l'indirizzo di posta elettronica certificata del difensore

convenuto

**Conclusioni: come in atti**

**Motivi della Decisione**

**1. fatti controversi.**

Con atto di citazione notificato in data 04.04.2023, la parte attrice in epigrafe intimava, al sig. CP\_2 lo sfratto per morosità dall'immobile in Roma alla [...]

Indirizzo\_1 ed esponeva al Tribunale che:

detto immobile veniva concesso in locazione ad uso abitativo con contratto stipulato il 28.09.2012 e registrato in data 01.10.2012;

il canone di locazione veniva concordato in Euro 9.600,00 annui, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 800,00, entro il giorno 5 di ogni mese;

che il conduttore non aveva corrisposto i canoni relativi alle mensilità da dicembre 2022 a marzo 2023 per un totale di € 2.800,00.

Per tali ragioni, l'intimante chiedeva la convalida dello sfratto e, in caso di opposizione, l'emissione di ordinanza di rilascio; il tutto, col favore delle spese di lite.

All'udienza di convalida, compariva personalmente l'intimato eccependo che, nelle more, aveva provveduto al pagamento della morosità intimata e chiedendo la concessione di termine di grazia per sanare gli interessi maturati e le spese di lite.

L'intimato poi si costituiva con comparsa depositata il 27.06.2023, deducendo che solo in data 22.06.2023, a seguito della richiesta di visibilità del fascicolo da parte del difensore, riusciva ad ottenere il verbale d'udienza, per provvedere, il 28.06.2023, al pagamento dell'esatto ammontare della morosità.

In particolare, deduceva che il ritardo nel versamento era dovuto a "problemi connessi alla visibilità del fascicolo" oltre che al mancato riscontro da parte del difensore di parte intimante sull'esatto conteggio delle somme dovute e sull'applicabilità del regime iva; il difensore di parte intimante dichiarava il pagamento del dovuto oltre il termine di grazia e chiedeva la convalida dello sfratto

Con ordinanza del 27.07.2023, veniva disposto il mutamento del rito ed assegnati alle parti i termini per il deposito di memorie integrative e documenti.

Con le memorie integrative, parte convenuta chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"- preliminarmente a rigettare la domanda proposta perché improcedibile, giusta il mancato tentativo della mediazione obbligatoria da parte del ricorrente/intimante; - in via subordinata, nel merito, nella malaugurata e non creduta ipotesi in cui la mediazione fosse stata tentata, ma non conosciuta, rigettarsi la domanda di risoluzione per carenza sopravvenuta di interesse, nonché per intervenuto pagamento e carenza della morosità, nonché per la scarsa importanza dell'inadempimento inerente il minimo ritardo nel pagamento delle spese legali"*.

Parte attrice depositava le proprie memorie integrative oltre il termine fissato.

Veniva esperito il procedimento di mediazione con esito negativo, come da verbale in atti.

La causa veniva discussa e decisa all'udienza del 30.04.2024 e il Giudice dava lettura in udienza del dispositivo e della contestuale motivazione.

## **2. questioni preliminari e pregiudiziali.**

Innanzitutto va rilevato che, seppur la presentazione dell'istanza di mediazione presso un organismo territorialmente incompetente comporti l'improcedibilità delle

domande in giudizio, la parte convenuta avrebbe dovuto eccepire l'eventuale irregolarità e conseguente improcedibilità entro la prima udienza di discussione, per cui non può procedersi allo scrutinio della questione sollevata solo in sede di discussione finale.

L'eccezione di improcedibilità sollevata dalla parte convenuta per ritardata mediazione, poi, non appare accoglibile.

Invero, la procedura media conciliativa veniva avviata spontaneamente dalla parte attrice, prima dell'udienza fissata a seguito del mutamento del rito, per cui veniva fissata un'udienza successiva per la verifica dell'avveramento della condizione di procedibilità, così come previsto dall'art. 5 d.lvo 28/2010.

La nuova formulazione del citato articolo, a seguito della Riforma Cartabia, peraltro, non prevede più il termine di 15 giorni per l'avvio della mediazione.

Ancora, il termine per la mediazione (di tre mesi) non è perentorio purché l'istanza sia stata presentata prima della udienza di verifica (v. Trib. Roma sez.VI giudice dott. Imposimato sent. n.10740/15; Trib. Roma sez.VI giudice dott. Nardone ord. del 6.7.2016 nel proc. RG.15781/2015).

Riguardo, invece, all'irregolarità della procedura per pretesa mancata convocazione della parte chiamata, che avrebbe potuto indurre, semmai, nel caso, il Tribunale a disporre una nuova mediazione, va rilevato che dalla documentazione in atti emerge che l'Organismo di mediazione inviava la convocazione al sig. **CP\_I** a mezzo di raccomandata a/r nr. 08912410230008966, spedita il 22.09.2024 presso l'immobile locato e tornata al mittente per compiuta giacenza.

Il primo incontro di mediazione fissato al 17.10.2023 veniva differito al 24.10.2023, per mancata ricezione dell'avviso di ricevimento della predetta raccomandata: in tale sede veniva dato atto dell'invio anche di pec al procuratore della parte chiamata, in data 17.10.2023, con rinvio al 27.11.2023.

All'udienza del 25.10.2023, presenti entrambi i difensori delle parti, veniva dato atto della pendenza della mediazione, con incontro differito al 27.11.2023: parte convenuta, peraltro, provvedeva a depositare in pari data, in via telematica, copia dell'istanza di mediazione depositata il 15.09.2023 dal sig. **Pt\_I**

Per la procedura media conciliativa veniva redatto verbale negativo del 25.01.2024, in cui veniva dato atto della regolare ricezione delle convocazioni di tutte le parti e della comunicazione di mancata adesione alla mediazione da parte del difensore di parte convenuta, comunicata all'Organismo in data 23.11.2024.

Di talché, ritenendo il Tribunale che sia valido l'invito alla mediazione ex art. 5 del D.lgs 28 del 2010 notificato al difensore costituito in giudizio, la procedura media conciliativa deve considerarsi regolarmente espletata.

Infatti, l'art. 8 del D.lgs 28 del 2010 stabilisce che, in materia di mediazione *“La domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante”*. La suddetta disposizione mira, pertanto, a garantire l'instaurazione del contraddittorio prescindendo dall'applicazione di rigidi formalismi: tale impostazione, del resto, trova conferma nello stesso dettato normativo atteso che, secondo l'art. 3, comma 3 del D.Lgs. 28 del 2010: *“3. Gli atti del procedimento di mediazione non sono soggetti a formalità”*.

Nel caso di specie, l'instaurazione del procedimento di mediazione è avvenuta prima della fase di merito e la relativa comunicazione è stata indirizzata alla parte ed al suo al difensore, presso cui lo stesso ha eletto domicilio: risulta, pertanto, evidente l'idoneità dell'invito dell'attore a entrare nella sfera conoscitiva del convenuto e a consentire a quest'ultimo di partecipare al procedimento di mediazione.

### **3. merito della causa.**

Non sussistono i presupposti per pronunciare la risoluzione contrattuale per inadempimento del conduttore.

Infatti, come già detto con ordinanza del 27.07.2023, la lettura del meccanismo di sanatoria giudiziale della mora non può prescindere dai presupposti legali per l'emissione dell'ordinanza di convalida e, cioè, la persistenza della morosità che, nel caso di specie, non veniva dichiarata dal difensore dell'attore all'udienza in prosieguo di verifica, per cui il Giudice non pronunciava, appunto, la convalida ovvero l'ordinanza di rilascio.

Peraltro, in caso di pagamento delle somme intimate anche dopo la notifica dell'atto di intimazione ma antecedentemente all'udienza di convalida, ancorché in difetto di versamento delle spese di lite, la morosità risulta abbattuta e residuando solo accessori, non si configura morosità in senso stretto.

Va, ancora, sottolineato che laddove il convenuto intimato non avesse richiesto il termine di grazia per interessi maturati e spese di lite, il Giudice avrebbe dovuto disporre il mutamento del rito con conseguente valutazione della gravità dell'inadempimento ai fini della pronuncia risolutoria.

Assodato ciò, il conduttore ha giustificato il ritardo nell'adempimento per non aver

potuto avere esatta indicazione della somma dovuta per interessi e spese di lite a seguito di non visibilità di copia del verbale dell'udienza di concessione del termine di grazia fino alla data del 22.06.2023, vista la comparizione personale dell'intimato all'udienza di convalida, oltre che per il mancato riscontro alle richieste relative all'esatto conteggio del dovuto per spese legali nel caso o meno di applicazione dell'iva, di cui alle mail del 23.06.2023, in atti.

Dunque, non riguardando il ritardato pagamento rispetto al termine fissato per la purgazione della mora una morosità in senso stretto e apparendo verosimili le giustificazioni al ritardo addotte dalla parte convenuta che provvedeva anche al regolare pagamento dei canoni di locazione successivi all'atto di intimazione, oltre che a versare un'ulteriore somma per spese di lite, accettata ed imputata però dalla parte attrice a titolo di anticipazione dei canoni di locazione, le condotte del convenuto hanno indubbio rilievo, sotto il profilo soggettivo, in termini di scarsa rilevanza dell'inadempimento medesimo, agli effetti dell'art. 1455 c.c..

In proposito, *“in tema di risoluzione per inadempimento, il giudice, per valutarne la gravità, deve tener conto di un criterio oggettivo, avuto riguardo all'interesse del creditore all'adempimento della prestazione attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità, e, in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale, nonché di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti (come un atteggiamento incolpevole o una tempestiva riparazione, ad opera dell'una, un reciproco inadempimento o una protratta tolleranza dell'altra), che possano, in relazione alla particolarità del caso, attenuarne l'intensità”* (v. Cass. n°22346.2014; conf. Cass. n°7083.2006).

Si consideri, inoltre, che parte attrice non chiedeva la condanna al pagamento di somme per canoni di locazione.

Per quel che concerne il mancato rinnovo della fidejussione, la questione apparirebbe posta *ad colorandum*, in difetto di proposizione, con l'atto di intimazione, di idonea domanda risolutoria per violazione della relativa clausola: peraltro, risulterebbe inammissibile la domanda avanzata dal locatore nella forma di cui all'art. 657 c.p.c. volta ad ottenere la convalida dello sfratto, appunto, per la violazione di clausola contrattuale diversa da quella del pagamento del canone alle scadenze pattuite, con possibilità di essere, nel caso, validamente riproposta in sede di merito, a seguito del mutamento del

rito, sotto forma di richiesta di accertamento e pronuncia della risoluzione per tale inadempimento, ma nel caso di, specie, tra l'altro, parte attrice depositava tardivamente le memorie integrative ex art. 426 c.p.c..

Vale la pena di sottolineare, da ultimo, che la questione sollevata da parte attrice non riguarda il mancato rilascio della fidejussione, di cui vi prova in atti, bensì il mancato rinnovo per cui, comunque, il locatore è rimasto inerte dalla prima scadenza contrattuale.

In definitiva, la domanda risolutoria per inadempimento svolta nei confronti del sig. [...] *CP\_1* non va accolta.

Il rigetto della domanda attrice esclude la richiesta di condanna ex art. 96 c.p.c. .

Va disposta l'irripetibilità delle spese di lite liquidate con la concessione del termine di grazia e versate dalla parte convenuta, con compensazione di quelle di cui alla prosecuzione del giudizio vista la circostanza che la lite è stata pur sempre provocata da un comportamento del convenuto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando,

- rigetta la domanda risolutoria proposta dal sig. *Parte\_1* nei confronti del sig. *CP\_1* ;
- dichiara irripetibili le spese di lite liquidate con il provvedimento di concessione del termine di grazia e l'intera compensazione tra le parti di quelle di cui alla prosecuzione del giudizio.

Roma, li 30.04.2024

IL GIUDICE ONORARIO

Dr.ssa Manuela CAIFFA