



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Patti

SEZIONE 3 bis

Il Tribunale di Patti, in persona del Giudice dott.ssa Elisabetta Artino Innaria all'esito della discussione avvenuta mediante scambio di note scritte ex art. 127 ter depositate da entrambe le parti, contenenti le conclusioni, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

Di cui deve considerarsi data lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, ex art. 127 ter, ultimo comma c.p.c. come novellato, nella causa iscritta al n. 1253 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2023 promossa da

Parte_1, nato a Messina il [redacted] (C.F. *C.F._1*), nella sua qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società *Parte_2* con sede in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), Via [redacted] *P.IVA_1* nonché di Erede di *Controparte_1* e *Controparte_2* e *Controparte_3* nato a Barcellona [redacted] (C.F. *C.F._2* quale Erede di *Controparte_1* e [...] *CP_2* elettivamente domiciliati in Milazzo (ME), [redacted], presso lo studio degli Avv.ti [redacted] (C.F. *C.F._3*) ed [redacted]

- Attori -

CONTRO

Controparte_4 *C.F._4*, n.q. di rapp.te legale della *Controparte_5* nato a Patti [redacted] rappresentato e difeso per procura in calce al presente atto, dall'Avv. [redacted] del Foro di Patti,;

- Convenuto -

Conclusioni: come da atti

MOTIVI DELLA DECISIONE

Che con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione, notificato in data 30/8/2023, gli attori chiedevano, premettendo di essere legittimati, quali proprietari dell'immobile sito in Patti Fraz. Mongiove, [redacted] pt, id cat fg [redacted] part [redacted] e in virtù del contratto di locazione stipulato in data 26/10/2016, registrato in data 2/11/2016 presso il competente *CP_6* di Patti al n.654, serie 3 anno 2016, per un canone mensile di € 550,00, di convalidare l'intimato sfratto per morosità contro la soc. *Controparte_7*, resasi morosa della complessiva somma di € 2.200,00 relativa alle mensilità di maggio-agosto 2023 e di emettere contestuale ingiunzione di pagamento per il predetto importo, con il favore delle spese della procedura.

Si costituiva *Controparte_4* nella qualità, il quale spiegava rituale opposizione, sostenendo di avere sin dall'inizio del contratto, regolarmente pagato il canone di locazione e di continuare a versare il relativo importo nel libretto postale n.53085928, in ragione della procedura che ha riguardato l'immobile locato, per il quale il curatore dell'eredità giacente di cui fa parte il detto immobile aveva invitato il conduttore a depositare, prudenzialmente, i canoni di locazione a scadere su apposito libretto di deposito postale, in attesa di ricevere autorizzazione dal Giudice a percepire anche i frutti del bene ereditario e/o alla disposizione all'incasso di tali somme anche a titolo di acconto prezzo.

Denegata l'emissione dell'ordinanza di rilascio, il Giudice delle locazioni disponeva il mutamento del rito ed il ricorso alla procedura di mediazione obbligatoria, *ratione materiae*, concedendo alle parti termine per il deposito delle memorie integrative.

Con le note di udienza del 16.4.2024 il convenuto eccepiva "in via preliminare l'inammissibilità e/o improcedibilità della domanda di parte attrice per non aver esperito la procedura di mediazione obbligatoria.

L'eccezione preliminare sollevata dalla difesa del conduttore in merito alla mancata adizione da parte del locatore/intimante dell'obbligatoria procedura di mediazione merita accoglimento.

E' dirimente infatti rilevare l'improcedibilità della domanda d'intimazione di sfratto per morosità svolta, dalla parte attrice, nell'atto introduttivo del giudizio, per omesso esperimento della procedura di mediazione ex D.Lgs. n. 28 del 2010, vertendosi di controversia soggetta a tale obbligatoria condizione di procedibilità (art. 5 comma 1 bis D.Lgs. n. 28 del 2010), il cui mancato avveramento è preclusivo dell'esame del merito della lite.

Ed infatti, con ordinanza del 20.10.2023 il Giudice invitava le parti a proporre la domanda di mediazione, ai sensi dell'articolato legislativo sopra indicato.

Tale incumbente non risulta esser stato mai eseguito; non v'è dubbio, d'altronde, che la materia locatizia sia annoverata tra le controversie soggette a mediazione obbligatoria, ex lege.

Il D.Lgs. n. 28 del 2010, all'art. 5, infatti, ha introdotto, quale condizione di procedibilità per le controversie aventi ad oggetto i contratti locativi, l'esperimento di un procedimento di mediazione. L'articolo in questione, infatti, recita: "chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di...locazione...è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione (comma 1')... I commi 1 e 2 non si applicano: b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile (comma 2)".

Dunque, la domanda attrice deve essere dichiarata improcedibile.

La tematica che qui si pone, però, è quella dell'individuazione della parte su cui grave l'onere di attivare la mediazione obbligatoria nel procedimento per convalida di sfratto per morosità in caso di opposizione. Ebbene, il Tribunale ritiene che in un procedimento di sfratto per morosità, ove il Giudice abbia disposto il mutamento del rito conseguente all'opposizione presentata dal conduttore e invitato le parti ad attivare la procedura di mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, spetta al locatore-intimante l'onere di introdurre la mediazione, a pena di improcedibilità delle domande avanzate in sede di intimazione di sfratto (v. Tribunale Busto Arsizio, 20 Marzo 2018, nonché la sentenza di questa stessa Sezione del 29 maggio 2019).

Con la sentenza che dichiara l'improcedibilità il Giudice, poi, è tenuto a regolare le spese di lite e, facendo applicazione del principio della soccombenza, si dovrà condannare l'attore che ha promosso l'azione di risoluzione del contratto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta *Parte_1* n.q. di legale rappresentante della *Co Pt_3* e *Controparte_3* nei confronti di *Controparte_9* .q. di legale rappresentante della soc. coop. *Controparte_5* , così decide:

- □ dichiara improcedibile la domanda di parte attrice ex art.5 D.Lgs. n. 28 del 2010;
- □ condanna la parte attrice alla rifusione, in favore della controparte, delle spese di lite che liquida in Euro 1.620,00 per compensi legali, oltre spese generali al 15%, iva e cpa come per legge.

Patti. 19.3.2025

Il Giudice

Elisabetta Artino Innaria