



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice Dott.ssa. Angela Dell'Ali
ha pronunciato la seguente all'udienza del 2 luglio 2025

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **5938/2019** R.G. promossa da:

Parte_1 *C.F._1* nato a SIRACUSA (SR) il [redacted] e
Parte_2, (C.F. *C.F._2*), nata a Siracusa il [redacted] rappresentato e
difeso dall'AVV. [redacted]

contro

Controparte_1 cf. *C.F._3* nata a LAMEZIA TERME (CZ) [redacted]
rappresentato e difeso dall'AVV. [redacted]

Avente ad oggetto: Altri istituti del diritto delle locazioni

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza del 2/07/2025 e la causa è stata posta in decisione.

IN FATTO E IN DIRITTO

Gli odierni ricorrenti proponevano ricorso ex art .702 bis cpc contro la sog.ra *Controparte_1*
deducendo che, in virtù del contratto di locazione sottoscritto tra le parti in data 3/11/2014 avente ad

oggetto l'immobile sito in Siracusa Via [REDACTED] la resistente non avrebbe dato corso alle obbligazioni contrattuali ivi convenute, rendendosi pertanto debitrice degli importi come indicati, ovvero:

- 1) Euro 550,00 per canone locatizio relativo al mese di Marzo 2019;
- 2) Euro 128,13 per n. 3 ratei condominiali ordinari calcolati dal giorno 01/01/2019 e fino al 31/03/2019 ed afferenti i consumi di fornitura idrica, servizio di pulizia generale, energia elettrica, canone di manutenzione ascensore;
- 3) Euro 54,23 per il servizio di pulizia condominiale generale maturato dal mese di Settembre 2017 e fino al mese di Giugno 2018 (non corrisposti e non contabilizzati in seno al progetto di bilancio 2017);
- 4) Euro 553,68 per consumi idrici e canoni ordinari di manutenzione ascensore afferenti agli anni 2016 e 2017 contabilizzati in separati prospetti perché oggetto di autonome trattative stragiudiziali;
- 5) Euro 367,10 per conguagli condominiali ordinari afferenti la gestione condominiale contabile per l'anno 2018 tenendo però conto solo dei consumi effettivi addebitabili al conduttore (fornitura idrica, servizio di pulizie, energia elettrica e canone ordinario di manutenzione ascensore);
- 6) Euro 216,00 per quote condominiali ordinarie dovute per i mesi di Aprile, Maggio, Luglio e Agosto dell'anno contabile 2017;
- 7) Euro 1.600,00 per ripristino tinteggiatura appartamento, per come contestato ed accettato dalla conduttrice al momento della riconsegna dell'immobile in data 31/03/2019;
- 8) Euro 3.300,00 a titolo di indennità di mancato preavviso, maturata avendo ricevuto la lettera di risoluzione unilaterale del contratto di locazione in data 12/03/2019 e il rilascio dell'immobile il giorno 31/03/2019. Ancora gli odierni ricorrenti dicevano di trattenere il deposito cauzionale di € 550,00 consegnato dalla resistente a titolo di ristoro dei danni riscontrati all'immobile (sistemazione tapparelle, sistemazione bagno principale, impianto di condizionamento)

Si costituiva la parte resistente la quale eccepiva l'inesistenza della notifica ex art. 140 cpc, l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento obbligatorio della negoziazione assistita ai sensi dell'art. 3 del D.L. 132 del 2014, l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5 D.lgs. 28/2010. Inoltre, deduceva l'inammissibilità del giudizio ex art. 702 bis cpc per carenza dei presupposti legittimanti l'azione e per difetto di prova ex art. 2697 c.c. in quanto la documentazione prodotta sarebbe illeggibile ed inoltre inesistenza delle ragioni di credito, e vantava altresì il diritto alla restituzione di € 550,00 a titolo di restituzione dell'importo della cauzione. Chiedeva la condanna ai sensi dell'art. 96 cpc

La domanda va qualificata come domanda di inadempimento contrattuale di un contratto di locazione già risolto consensualmente.

Preliminarmente va affrontata la questione della forma del procedimento sommario ex art. 702 bis cpc e della sua ammissibilità nel giudizio relativo alla materia della locazione per la quale il legislatore ha scelto il rito del lavoro nella forma di cui all'art. 447 bis cpc. La giurisprudenza di merito è divisa in due filoni quella che ritiene incompatibile il procedimento sommario con la materia locatizia e quindi ne dichiarerebbe l'inammissibilità e quella che è invece favorevole al mutamento del rito ai sensi dell'art. 426 cpc in combinato disposto con l'art. 702 ter cpc, che prevede il mutamento del rito in caso il giudice ritenga non sussistano i presupposti per l'utilizzo del procedimento sommario. Questo decidente ritiene di aderire a quest'ultima ipotesi per motivi di economia processuale e di conservazione degli effetti giuridici della domanda già proposta dai ricorrenti.

Sempre preliminarmente bisogna esaminare la validità della negoziazione assistita, quale condizione di procedibilità.

La negoziazione assistita è un accordo tra le parti, assistite dai rispettivi avvocati, che si impegnano a cooperare in buona fede per risolvere la controversia in modo amichevole. Se la negoziazione ha successo, si arriva ad un accordo che ha valore di titolo esecutivo.

L'accordo ha natura di **contratto** fra le parti e sarà vincolante per le stesse in riferimento a quanto pattuito. Lo stesso sarà sottoscritto dalle parti e, per autentica, dai rispettivi difensori, secondo i termini e le modalità precedentemente definite in sede di convenzione.

In sintesi, la negoziazione assistita obbligatoria è un passaggio necessario prima di poter agire in giudizio in specifiche materie, quali il risarcimento danni da circolazione e le controversie di pagamento di somme fino a 50.000 euro. I difensori devono solo autenticare le firme delle parti che stipulano la convenzione di negoziazione, invece nel nostro caso la negoziazione assistita è stata inviata tramite pec al procuratore della resistente, da parte del procuratore dei proprietari dell'immobile senza una valida firma di procura da parte dei suoi assistiti, pertanto, la condizione di procedibilità non può di certo dirsi avverata, perché carente dei requisiti di rappresentanza che l'avrebbero resa valida se accolta dalle parti come convenzione di accordo tra le parti.

Nel caso che ci occupa è obbligatoria la mediazione ai sensi dell'art. 5 del D.lgv. n° 28/2010. L'obbligatorietà di due strumenti deflattivi delle controversie entrambe obbligatorie, fanno propendere la giurisprudenza per la prevalenza della mediazione che, rispetto alla negoziazione assistita che si svolge con la presenza dei due avvocati, ha una maggiore garanzia costituita dalla presenza di un soggetto terzo che è la figura del mediatore. Pertanto, passando ad esaminare la mediazione che si è svolta tra le parti, si deve purtroppo osservare che neanche essa si è svolta in maniera tale da rispettare la condizione di procedibilità. Invero, pur invitate le parti alla mediazione l'Avv. Di Laurea difensore di parte ricorrente si presentava solo al primo incontro e non si presentava al secondo incontro senza portare alcuna giustificazione. Non vi è alcuna procura speciale nel procedimento di mediazione e le parti ricorrenti erano assenti. L'assenza della parte attrice fa venir meno la condizione di procedibilità

che pertanto non può dirsi avverata. Dall'esame del verbale di mediazione versato in atti si evince la presenza dell'Avv. Di Laurea e non delle parti ricorrenti; manca peraltro la procura speciale alla mediazione delle parti assistite dallo stesso, pertanto, in mancanza delle parti personalmente alla procedura di mediazione la condizione di procedibilità non può dirsi avverata.

In ragione della mancanza della condizione di procedibilità deve essere dichiarato il giudizio improcedibile e quindi non si passa al merito della controversia. Risultano assorbite tutte le altre domande.

Quanto alle spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo

P.Q.M

Il Tribunale di Siracusa, in persona del Giudice Dott.ssa Angela Dell'Ali, definitivamente decidendo,

- Dichiarare improcedibile la domanda.
- Condanna la parte ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio che liquida in € 2.500,00 oltre spese generali cpa ed iva come per legge.

Siracusa, 02/07/2025

Il Giudice
Dott.ssa Angela Dell'Ali