

Tribunale Pavia, Sez. III, Sent., 22/09/2025, n. 1018**MEDIAZIONE****INGIUNZIONE (PROCEDIMENTO PER) > Decreto ingiuntivo****LAVORO E PREVIDENZA (CONTROVERSIE IN TEMA DI) > Previdenza e assistenza sociale (procedimento amministrativo)****INGIUNZIONE (PROCEDIMENTO PER) > Opposizione****Intestazione**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA

SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Caterbi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3655/2024 promossa da:

I.S. (CF:...) con il patrocinio dell'avv. SEVERGNINI ALESSANDRO

ATTORE

contro

M.W. (CF:...)

M.C. (CF ...) con il patrocinio dell'avv. FUCCILLO GIANLUCA

CONVENUTI**Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

Con ricorso in via monitoria, di data 26.6.2024, M.W. e M.C. premesso di essere creditori nei confronti di I.S. della somma di Euro 6808,15, relativamente ai canoni di locazione del mese di maggio e di giugno 2024, e dei seguenti importi connessi alle spese condominiali:

Conguaglio Spese Condominiali 2019/2020 Euro 1.049,75

Quote Inquilino condominiale Aprile 2023 Euro 736,60

Quote Inquilino condominiale Ottobre 2023 Euro 980,00

Quote Inquilino condominiale Dicembre 2023 Euro 980,00

Quote Inquilino condominiale Marzo 2024 Euro 980,00

Quote Inquilino condominiale Maggio 2024 Euro 981,80

Instano per la emanazione di decreto di pagamento.

Avverso detto decreto, emanato in data 26.8.2024, propone opposizione S.I. con ricorso ex [art. 447 bis c.p.c.](#), deducendo:

1) che i canoni di locazione di maggio e giugno 2024 erano stati già regolarmente versati in data 23

luglio 2024, come da ricevute che produce, in data antecedente alla emissione del decreto;

2) che con riferimento alle altre spese, relativamente al conguaglio spese condominiali 2019/2020, per i quali viene richiesto l'importo di Euro 1.049,75, che il debito effettivo, al contrario, dedotti i versamenti già effettuati, pari a Euro 200 mensili e a conguaglio versato per Euro 1.000,00 ammonta a Euro 261,25;

3) quanto alle Quote condominiali aprile 2023, deduce di aver versato 7 rate su 8 per Euro 736,60 per rata; che i ricorrenti hanno effettivamente chiesto il solo importo di Euro 736,60 mancante; che peraltro, dai bilanci consuntivi approvati risulta che il conto di gestione è pari a Euro 4.243,20 anziché Euro 5.892,82, per cui risulta in suo favore un credito di Euro 913,00.

4) Con riferimento alle Quote condominiali marzo e maggio 2024, per cui è richiesto l'importo di Euro 1.961,80; che la somma doveva compensarsi con il credito di cui sopra di Euro 913,00, il debito residuo è di Euro 1.048,80.

5) Quanto, infine, alle quote condominiali ottobre e dicembre 2023 rileva con gli importi sono stati interamente saldati con bonifico del 27 settembre 2024 per Euro 1.960,00.

Si costituiscono i ricorrenti in via monitoria deducendo:

che i due canoni mancanti erano stati versati in data successiva al deposito del ricorso e con un ritardo di tre mesi sul dovuto;

che su tali somme andava quindi dichiarata la cessazione della materia del contendere.

Quanto agli altri importi, relativi a spese condominiali, i ricorrenti in monitorio producono prospetto dei versamenti eseguiti, dovuti per Euro 550 per canone e Euro 200 per spese, a far data dall'inizio della locazione;

contestano il pagamento di Euro 200 mensili;

confermano il pagamento dell'importo di Euro 1.960,00 relativo a spese condominiali ottobre/dicembre 2023 (punto 5) avvenuto anch'esso in data successiva alla notifica del decreto ingiuntivo, rilevando il mancato pagamento di interessi per Euro 52,63.

Rilevano che l'Opponente afferma e riconosce di essere debitore dell'importo di Euro 1.048,80 in relazione alle "Quote Inquilino condominiale Marzo e Maggio 2024" importo non corrisposto (punto 4).

Quanto al C. Condominiale anno 2019/2020 (punto 1), rilevano che la documentazione prodotta non comprova il versamento dell'importo di Euro 200 mensili, per cui permane il debito del conduttore.

Alla udienza del 18.12.2024 il giudice formulava proposta conciliativa con il pagamento in favore del resistente della somma indicata in comparsa pari ad Euro 2.979,95 oltre un contributo spese di Euro 800.

Il procedimento veniva rinviato per l'esperimento della mediazione;

indi, atteso l'esito negativo di questa, viste le eccezioni svolte sul punto da parte oppONENTE, che ha reiterato la improcedibilità della domanda per vizi inerenti la mediazione, la causa veniva trattenuta in decisione alla udienza del 15.9.2025, sostituita da note scritte.

Preliminarmente, circa la eccezione di improcedibilità si osserva.

Afferma parte oppONENTE S. che la procedura di mediazione sia stata avviata in modo irregolare e senza il rispetto dei principi di territorialità, imparzialità ed effettività.

In particolare, la parte rileva che la procedura di mediazione sia stata instaurata presso un organismo che ha sede in un luogo diverso da quello del Giudice competente e che, in quanto tale, non risulta idoneo a soddisfare la condizione di procedibilità; che, infatti, la domanda di mediazione, pur rivolta alla sede di P., risulta essere stata inoltrata ad Organismo che non ha sede in P., mentre l'incontro risulta essere stato effettuato in via telematica.

Inoltre, rileva la improcedibilità anche sotto altro profilo, legato alla impossibilità, prevista dal Ministero della Giustizia (cfr. [circolare Ministero della Giustizia del 14 luglio 2015](#)), per il legale che svolge anche attività di mediatore, di depositare istanze di mediazione in organismi presso i quali esercita la detta attività, attesa la necessità di garantire l'indipendenza e l'imparzialità dell'organismo.

Evidenzia, a tal proposito, che il difensore di controparte svolge la propria attività di mediatore presso il medesimo organismo cui è stata introdotta la procedura di mediazione, l'A.P.I. S.r.l., così come risulta dall'Albo dei mediatori civili del Ministero della Giustizia e da un rapido esame della sezione "mediatori" del sito web dell'organismo;

che il legale, inoltre, ha introdotto la domanda di mediazione indicando il nominativo del mediatore.

Replica sul punto parte convenuta evidenziando che la mediazione è stata definita dalla associazione A.P.G.I. in virtù di accordo di reciprocità con altra associazione che ha messo a disposizione la sede di P.;

che controparte ha partecipato alla mediazione senza eccepire alcunché, circostanza che sana ogni vizio.

Ciò premesso, sul punto si osserva.

Come noto, l'[art. 5, c. 1, D.Lgs. n. 28 del 2010](#) prevede che chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di locazione, come nel caso di specie, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione, la quale costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale, come previsto dal secondo comma 2.

L'[art. 4](#) del medesimo decreto prevede poi che la domanda di mediazione sia presentata mediante deposito "presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia".

La disposizione individua una chiara competenza dell'organismo di mediazione, che viene a coincidere con il foro del giudice competente.

La norma si pone in parallelo con le previsioni dettate dal codice in tema di competenza territoriale, ed è volta a garantire al convenuto la effettiva partecipazione.

Nel caso di specie ci si trova in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, nel quale la obbligatorietà dell'esperimento della mediazione nasce solo in seguito alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione.

La Suprema Corte ha avuto modo di precisare che, in tal caso, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1-bis consegnerà la revoca del decreto ingiuntivo" (Cass. civ., SSUU, 18/09/2020, n. 19596/20).

All'omessa instaurazione della procedura è equiparabile la proposizione della stessa davanti a organismo incompetente. Ne discende che il preventivo esperimento della mediazione presso la sede di un organismo in luogo diverso da quello del giudizio, non produce effetti e non è idoneo a soddisfare la condizione di procedibilità della domanda.

La deroga alla competenza territoriale può essere attuata, come previsto dalla norma, su accordo delle parti.

La opposta ha depositato un accordo fra l'organismo avente sede in C. e A.I., organismo che ha sede anche in Pavia (allegato alle note scritte del 25.5.2025).

Trattasi di accordo firmato nel luglio 2024, mentre la mediazione ha avuto corso nel marzo 2025.

L'Organismo di mediazione ha comunicato che l'incontro si sarebbe effettuato da remoto e l'incontro si è regolarmente tenuto con tale modalità.

La parte opposta ha allegato documentazione desumibile da internet dalla quale emerge che

l'organismo A.I. ha sede in P., corso G.M., 14.

Infine, sotto il profilo della imposizione della modalità telematica, non si ravvisano lesioni al diritto di difesa e di partecipazione.

Ove la parte avesse desiderato per la partecipazione in presenza ben poteva richiedere la stessa e l'incontro, presumibilmente, si sarebbe tenuto in Pavia; al contrario, alcunché risulta dedotto sul punto.

Ritiene pertanto il giudicante che non si sia in presenza di alcuna violazione della normativa, posto che sotto il primo profilo la mediazione si è regolarmente tenuta.

Quanto al profilo connesso alla imparzialità del mediatore, si rileva.

Il Decreto 4 agosto 2014, n. 139 ha disposto (con l'art. 6, comma 1) l'introduzione dell'art. 14-bis. Detta norma stabiliva:

"Articolo 14-bis (Incompatibilità e conflitti di interesse). - 1. Il mediatore non può essere parte ovvero rappresentare o in ogni modo assistere parti in procedure di mediazione dinanzi all'organismo presso cui è iscritto o relativamente al quale è socio o riveste una carica a qualsiasi titolo; il divieto si estende ai professionisti soci, associati ovvero che esercitino la professione negli stessi locali".

L'[art. 49](#) del decreto 24 ottobre 2023, n. 150 ha successivamente abrogato la detta previsione.

Alla data della mediazione, pertanto, il divieto non era più in essere.

Pertanto l'avv.to Fuccillo, difensore degli opposti e soggetto che esercita la attività di mediazione presso lo stesso organismo adito, ben poteva rivolgersi allo stesso.

Indubbiamente, la richiesta di attribuzione di un ben individuato mediatore, richiesta soddisfatta con la nomina di quest'ultimo, si appalesa non del tutto coerente con la terzietà che deve connotare detta nomina, e costituito elemento che avrebbe potuto eventualmente inficiare un accordo raggiunto dinanzi al mediatore.

Posto che non si sono raggiunti accordi fra le parti in tale sede (né dinanzi all'organo giurisdizionale, posto che non risulta accolta la proposta transattiva svolta dal giudice), non rimane che esaminare, attesa la procedibilità della domanda, il merito della stessa.

Si sono riportati, in parte narrativa, i punti sui quali deve appuntarsi la presente decisione.

L'importo richiesto in decreto ammonta a Euro 6.808,15, ed è composto:

1) dai canoni di locazione del mese di maggio e di giugno 2024, e dei seguenti importi connessi alle spese condominiali:

2) Conguaglio Spese Condominiali 2019/2020 Euro 1.049,75

3) Quote Inquilino condominiale Aprile 2023 Euro 736,60

4) Quote Inquilino condominiale Ottobre 2023 Euro 980,00

5) Quote Inquilino condominiale Dicembre 2023 Euro 980,00

6) Quote Inquilino condominiale Marzo 2024 Euro 980,00

7) Quote Inquilino condominiale Maggio 2024 Euro 981,80

I canoni di locazione sono stati versati, seppur successivamente al ricorso.

Sul punto quindi deve dichiararsi cessazione della materia del contendere, previo, peraltro, revoca del decreto ingiuntivo, attesa la sua natura di titolo esecutivo.

I canoni di ottobre e dicembre 2023 sono stati pagati anch'essi in data successiva al decreto; anche per tali importi si deve procedere ad analoga pronuncia di cessazione della materia del contendere.

I canoni relativi ai mesi di marzo e maggio 2024 non sono contestati nella loro debenza;

l'opponente, difatti, si è limitato a precisare che il relativo importo deve essere compensato con il credito scaturente dai conteggi connessi agli importi precedenti.

La risoluzione della controversia presuppone, quindi, necessariamente, l'indagine connessa alla debenza dell'importo di conguaglio 2019/2020 e di aprile 2023.

Preliminarmente, occorre dar atto che, in contratto, era stabilito per il pagamento degli oneri condominiali, il versamento, da parte del conduttore, di Euro 200 mensili (pari a Euro 2.400 annue) salvo conguaglio.

Per quel che attiene al conguaglio più risalente nel tempo, la proprietà evidenzia la discontinuità nei pagamenti del conduttore, che ha comportato un versamento di importi inferiori al dovuto, con conseguente residuo di Euro 3.673,34, e una differenza di quote dovute dal conduttore per Euro 1.898,47.

Il conduttore, al contrario, rileva che il debito complessivo era pari a Euro 3.661,25; che lo stesso avrebbe però versato Euro 2.400,00 (Euro 200 mensili) e Euro 1.000,00.

Afferma in particolare di aver pagato sempre l'importo di Euro 750 mensili nel periodo giugno 2019/maggio 2020 e a comprova di detta affermazione allega i documenti 10 e 11, documenti provenienti dalle controparti.

Dalla lettura di detti documenti non emerge però del tutto quanto sopra.

Invero, nel doc. 10, la proprietà elenca i pagamenti avvenuti e precisa che i mesi di marzo, aprile e maggio del 2020 non sono stati pagati.

Nel prospetto allegato alla comparsa, la proprietà rileva che nel mese di novembre 2019 e aprile 2020 nulla è stato versato, mentre nel mese di maggio risulta versato per canone solo Euro 400 (mentre a giugno sono state versate Euro 910 (di cui quindi 360 per spese).

Pertanto nel periodo giugno 2019/maggio 2020 a fronte di spese condominiali effettive pari a Euro 3.661,20, non vi è prova del pagamento di Euro 2.400, ma di Euro 710, posto che dal totale dichiarato come versato di Euro 7.310 debbono detrarsi Euro 6.600 per i canoni dovuti.

L'importo richiesto di Euro 1.049,75 a titolo di conguaglio va quindi riconosciuto, non avendo il conduttore pagato il relativo importo ed emergendo da quanto allegato dalla proprietà, che l'importo dovuto dovrebbe essere anche maggiore.

Quanto alla somma di Euro 1.000 che lo S. detrae, si rileva che trattasi di 4 versamenti eseguiti di Euro 250 ciascuno e relativi ai mesi di aprile 2022, maggio 2022, giugno 2022 e agosto 2022 (doc.13), confermati dagli opposti.

Questi ultimi, infatti, sempre nello schema allegato alla comparsa, affermano che nel periodo giugno 2021 / maggio 2022 sono state versate Euro 11.350 totali, di cui quindi Euro 4.750 per spese condominiali, a fronte di spese condominiali effettive per Euro 2.440,14 e che nel periodo giugno 2022 / maggio 2023 sono state versate Euro 11.450 di cui quindi Euro 4.850 per condominio, a fronte di spese condominiali effettive per Euro 3683.

A fronte della indubbia difficoltà di estrarre indicazioni utili ulteriori dalla documentazione tutta versata, posto che è in ogni caso emerso che il conduttore in alcuni periodi non è stato preciso con i pagamenti, versando importi inferiori al dovuto, mentre in altri ha anche versato importi maggiori, per cui vi è difficoltà di ricongiungimento degli importi; considerata, altresì, la non economicità della assunzione di una Consulenza per procedere alla ricostruzione dei pagamenti (considerato che l'opponente non ha comunque allegato copia di tutti i bonifici effettuati), occorre dare atto che è lo stesso opponente che, in ricorso, ritiene come il suo debito, dedotto quanto pagato post ricorso, ammonta a Euro 1.048,80 (cfr. pag. 6 ricorso).

Detto importo, considerato che gli stessi proprietari signori C. ammettono che nel periodo fra giugno 2021 e maggio 2023 vi sono stati versamenti di importi superiori alla previsione contrattuale (Euro 750 al mese) per il pagamento dei conguagli, appare consono e va riconosciuto quale debito residuo.

Riassumendo, il decreto viene revocato;

viene dichiarata la cessazione della materia del contendere per le mensilità di maggio e giugno 2024 e della quota condominiale dei mesi di ottobre 2023 e dicembre 2023 in quanto importi pagati dopo il deposito del ricorso anche in tal caso per intervenuto pagamento;

l'opponente S. viene condannato al pagamento dell'importo di Euro 1.048,80 a saldo spese condominiali dovute alla data del ricorso per ingiunzione.

Quanto alle spese di giudizio, considerato che vi era morosità del conduttore alla data del ricorso, anche se non per il totale degli importi, si ritiene che le spese vadano in parte compensate, con condanna dell'opponente al pagamento della residua parte.

Le spese si liquidano come da dispositivo, tenendo conto dei valori medi, con esclusione della fase istruttoria.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

respinge la eccezione di improcedibilità per mancato esperimento del procedimento di mediazione;

revoca il decreto ingiuntivo di data 26.08.2024 n. 1365/2024;

accerta e dichiara la cessazione della materia del contendere per intervenuto pagamento con riferimento agli importi richiesti per canoni di locazione mesi maggio e giugno 2024, pari a Euro 1.100, e per gli importi dovuti per quote inquilino condominiale ottobre 2023 e dicembre 2023 per Euro 1.960,00.

Condanna l'opponente S.I. al pagamento, in favore degli opposti M.W. e M.C. della somma di Euro 1.048,80, oltre interessi dalla data del deposito del ricorso al saldo.

Condanna altresì la parte opponente S. a rimborsare alla parte opposta la metà delle le spese di lite, che si liquida detta metà, in Euro 1.000,00 per compenso, oltre 15,00 % per spese generali, i.v.a., (se dovuta) e c.p.a.

Compensa fra le parti la residua metà.

Conclusione

Così deciso in Pavia, il 22 settembre 2025.

Depositata in Cancelleria il 22 settembre 2025.