



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Terza Civile

Causa civile R.G. n. 2031/2025

Verbale di udienza

Successivamente oggi 10/02/2026 alle ore 10.28, a seguito dell'ordinanza emessa in data 03/12/2025 con la quale, ritenuta la causa matura per la decisione, è stata fissata l'udienza odierna per la precisazione delle conclusioni e la discussione, sono comparsi:

-per la ricorrente-intimante *Parte_1* l'avv. [REDACTED]

-per il resistente-intimato *CP_1* l'avv. l'avv. [REDACTED]

L'avv. [REDACTED] discute la causa riportandosi agli atti e chiede l'accoglimento delle conclusioni così come formulate con la memoria integrativa autorizzata depositata in pct il 31/07/2025, sottolineando che ad oggi la morosità ammonta a complessivi euro 9.200,00; insistendo infine sulla condanna ex art. 12 bis D. Lgs. n. 28/2010 stante la ingiustificata mancata partecipazione di parte intimata alla procedura di mediazione obbligatoria.

L'avv. [REDACTED] chiede rigettarsi lo sfratto per morosità stante la legittima sospensione del pagamento del canone per i motivi illustrati; chiede, inoltre, la condanna della controparte al pagamento della somma di euro 3.260,00 per i lavori di miglioria dell'immobile ed insiste per la riapertura dell'istruttoria e l'ammissione delle prove testimoniali richieste.

Al termine della discussione, il giudice si ritira in Camera di Consiglio per deliberare.

All'esito della Camera di Consiglio, alle ore 17.35, in assenza dei procuratori delle parti nel frattempo allontanatesi dall'aula di udienza, il giudice dà lettura della sentenza ex art. 429 c.p.c.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Terza Civile

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Sonia Andreatta, ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c., dandone lettura in udienza, la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta a ruolo al n. 2031/2025 R.G. promossa

da

Parte 1 (C.F. *C.F. 1*), rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] con domicilio eletto presso il suo studio in Treviso, [REDACTED], giusta procura allegata all'atto di intimazione di sfratto per morosità del 17/01/2025

- ricorrente/intimante -

contro

CP 1 (C.F. *C.F. 2*), rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] con domicilio eletto presso il suo studio in Valdobbiadene (TV), [REDACTED]. [REDACTED] giusta procura allegata alla comparsa di costituzione datata 03/03/2025

- resistente/intimato -

Oggetto: Risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso abitativo

Conclusioni delle parti: come da verbale di udienza odierna

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 17/01/2025 *Parte 1* proprietaria dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Valdobbiadene (TV), Via [REDACTED] e concessa in locazione a *CP 1* con contratto sottoscritto in data 01/03/2023, ha intimato al conduttore lo sfratto per morosità, lamentando il mancato pagamento del complessivo importo di euro 4.400,00 a titolo di canoni di locazione maturati da marzo 2024 a gennaio 2025.

Ha chiesto, pertanto, la convalida dello sfratto e l'emissione dell'ingiunzione di pagamento per la suddetta somma di euro 4.400,00 nonché per i canoni a scadere fino alla data di esecuzione dello sfratto, con interessi e rivalutazione monetaria fino al saldo; in caso di opposizione, la pronuncia dell'ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 c.p.c.

Con comparsa 03/03/2025 si è costituito in giudizio l'intimato **CP_I** chiedendo il rigetto delle avverse domande, eccependo: la nullità della notifica dell'atto introduttivo "*alla pec aziendale*" e non alla sua residenza "*priva di pec personale*"; la legittima sospensione del pagamento del canone per la parziale inagibilità dell'immobile locato; la compensazione giudiziale del credito relativo ai lavori di sistemazione dallo stesso effettuati nell'immobile, per conto e su incarico della locatrice, con il credito vantato da quest'ultima per il mancato versamento dei canoni di locazione.

Ritenute non fondate le eccezioni sollevate dal conduttore, con ordinanza emessa il 16/04/2025 è stato ordinato il rilascio dell'immobile, fissando per l'esecuzione la data del 16/05/2025, è stato assegnato il termine per la presentazione della domanda di mediazione ed è stato disposto il mutamento del rito, concedendo alle parti i termini per l'eventuale integrazione degli atti introduttivi.

All'esito della conversione del rito, l'intimante ha tempestivamente attivato la procedura di mediazione obbligatoria che ha avuto esito negativo per la mancata partecipazione del conduttore, pur regolarmente invitato, come risulta dal verbale relativo al primo incontro tenutosi il 29/05/2025 (doc. n. 4 e n. 5 fascicolo ricorrente).

Nella memoria integrativa autorizzata, depositata il 31/07/2025, la locatrice ha chiesto la declaratoria di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore **CP_I**, con condanna dello stesso al pagamento dei canoni scaduti per complessivi euro 6.400,00 nonché dei canoni a scadere fino alla data di esecuzione del rilascio, con interessi legali e rivalutazione monetaria fino al saldo.

Nella memoria integrativa, depositata il 21/07/2025, il resistente ha chiesto il rigetto delle domande avversarie eccependo l'insussistenza della dedotta morosità stante la legittima sospensione del pagamento del canone e contestando, quindi, la sussistenza dei presupposti per l'invocata risoluzione contrattuale; in via riconvenzionale, ha chiesto la condanna di controparte al pagamento della somma di euro 3.260,00 per i lavori di sistemazione e le migliorie dell'immobile.

In considerazione della domanda riconvenzionale tempestivamente svolta dal resistente e della richiesta di differimento dell'udienza del 30/09/2025, con decreto di data 23/07/2025 è stata fissata per la comparizione delle parti la nuova udienza del 25/11/2025.

La causa è stata istruita mediante produzioni documentali essendo stati ritenuti inammissibili e/o irrilevanti i capitoli di prova testimoniale dedotti dalle parti nelle

rispettive memorie integrative per i motivi esposti nell'ordinanza del 3/12/2025 il cui contenuto viene integralmente richiamato in questa sede.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Sulla nullità della notifica dell'atto introduttivo

Nella memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. è stata riproposta l'eccezione di nullità della notifica dell'atto di citazione essendo stata effettuata “*alla pec aziendale*” anziché alla residenza dell'intimato “*privo di pec personale*”.

L'eccezione non è fondata.

Sul punto, si richiamano le argomentazioni già svolte nell'ordinanza di data 16/04/2025, evidenziando che la giurisprudenza di legittimità, in tema di domicilio digitale, ha chiarito che l'indirizzo risultante dal registro INI-PEC, anche se attivato dal destinatario con riferimento ad una specifica attività professionale, può essere utilizzato anche per la notificazione di atti ad essa estranei (Cass. 22/01/2025 n. 1615; Cass. 06/05/2024 n. 12134).

Peraltro, ai sensi dell'art. 3 ter Legge n. 53/1994 e dei principi informatori della Riforma Cartabia, la notifica degli atti giudiziari in materia civile va eseguita a mezzo pec quando il soggetto è dotato di domicilio digitale risultante dai pubblici registri.

Nella fattispecie in esame risulta, quindi, regolare e valida la notifica dell'atto introduttivo all'indirizzo pec dell'intimato CP_1, ricavata dal registro pubblico INIPEC attraverso il codice fiscale dello stesso (doc. n. 6 fascicolo ricorrente).

In ogni caso, si osserva che l'intimato costituendosi in giudizio ha sanato ogni eventuale nullità della notificazione avendo, comunque, la stessa raggiunto lo scopo al quale è preordinata. La funzione della notificazione degli atti di *vocatio in ius* è, infatti, quella di attuare il principio del contraddittorio, garantendo il diritto di difesa e tale finalità può dirsi raggiunta con la costituzione in giudizio del destinatario dell'atto.

Al riguardo, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che la notificazione, anche se nulla, non impedisce la valida instaurazione del rapporto processuale, qualora il destinatario della notifica si costituisca, verificandosi, in tale ipotesi, la sanatoria della nullità per raggiungimento dello scopo cui l'atto era diretto, ai sensi dell'art. 156, comma 3, c.p.c. anche quando la costituzione avvenga al solo scopo di far valere tale vizio (Cass. 10/09/2024 n. 24329; Cass. 23/09/2019 n. 23593).

2) Sulla domanda di risoluzione del contratto di locazione

Va, innanzitutto, osservato che la domanda di risoluzione del contratto di locazione, anche se formulata solo in sede di memoria integrativa, deve ritenersi ammissibile. L'introduzione di domande nuove dopo il mutamento del rito è, infatti, ammessa dalla giurisprudenza dominante risultando il tema *decidendum* cristallizzato solo in virtù della combinazione degli atti introduttivi della fase sommaria e delle memorie integrative di cui all'art. 426 c.p.c..

In proposito, è stato affermato che nel procedimento per convalida di licenza o di sfratto l'opposizione determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento a cognizione piena nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa per il locatore la possibilità di avanzare una domanda nuova e per il conduttore la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale (Cass. 28/02/2023 n. 5955; Cass. 19/02/2019 n. 4771; Cass. 23/03/2017 n. 7430; Cass. 16/12/2014 n. 26356; Cass. 20/05/2013 n. 12247).

La prosecuzione del giudizio, a seguito dell'ordinanza di mutamento del rito, non deve essere, quindi, intesa nel senso letterale del termine, ma piuttosto come chiusura del procedimento a cognizione sommaria ed apertura di un giudizio a cognizione piena. In tale prospettiva le preclusioni proprie del rito del lavoro scattano, all'esito di detta ordinanza con il deposito, nel termine concesso da giudice, della memoria integrativa ex art. 426 c.p.c.

Lo sbarramento di cui all'art. 420, comma 1, c.p.c. sulla possibilità di modificare le domande, si riferisce dunque, non all'originaria domanda di cui all'atto di intimazione di sfratto, ma a quella così come cristallizzata nella memoria ex art. 426 c.p.c.

Va, in ogni caso, rilevato che l'intimazione di sfratto rappresenta l'esercizio di una azione, al tempo stesso, costitutiva, per quanto attiene alla risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, e un'azione di condanna quanto al rilascio dell'immobile locato.

Ne deriva che la domanda di risoluzione contrattuale, sebbene non sia stata espressamente avanzata dal locatore, è implicitamente contenuta e, quindi, tacitamente proposta con l'istanza di convalida dello sfratto, con la conseguenza che, in esito al giudizio a cognizione ordinaria, successivo alla trasformazione dell'originario procedimento per convalida, il giudice deve statuire sulla domanda di risoluzione del rapporto di locazione (Cass. 17/05/2010 n. 11960; Cass. 25/08/2003 n. 12435; Cass.

08/08/1995 n. 8692).

Ciò premesso, occorre esaminare nel merito la proposta domanda di risoluzione del contratto di locazione.

E' circostanza pacifica, in quanto non contestata, che l'intimato non ha provveduto al pagamento del canone di locazione.

Vertendosi in tema di inadempimento contrattuale trova piena applicazione il principio affermato dalla consolidata giurisprudenza di legittimità secondo cui *“in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione del contratto, per il risarcimento del danno ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza ma non l'inadempimento dell'obbligato, potendosi limitare alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, spettando, invece, al debitore convenuto l'onere di provare il fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento”* (Cass. Sez. Unite 30/10/2001 n. 13533; Cass. 15/07/2011 n. 15659; Cass. 20/01/2015 n. 826; Cass. 21/05/2019 n. 13685).

Ne consegue che il locatore che agisce in giudizio al fine di ottenere la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, costituito dal mancato pagamento dei canoni dovuti e non corrisposti, e la condanna del conduttore al pagamento delle somme dovute, è tenuto soltanto, in quanto creditore, a provare la fonte del suo diritto, ben potendo limitarsi ad allegare l'inadempimento altrui.

Un tale onere deve, pertanto, ritenersi assolto con la produzione del contratto di locazione in quanto titolo contrattuale nel quale trova fondamento la formulata pretesa giudiziale.

Nel caso specifico, la ricorrente ha dimostrato l'esistenza di un valido contratto di locazione stipulato in data 01/03/2023, debitamente registrato in data 29/03/2023, da cui risulta, all'art. 2, la pattuizione dell'obbligo di versare un canone annuo di euro 4.800,00 da corrispondere in rate mensili anticipate di euro 400,00 ciascuna, entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese (doc. n. 7 fascicolo intimante).

La locatrice ha, altresì, allegato l'inadempimento del conduttore al pagamento del canone di locazione così come contrattualmente stabilito.

Il conduttore ha ammesso di non aver corrisposto il *quantum* richiesto deducendo la legittimità della sospensione del pagamento del canone e ha giustificato tale sua condotta sostenendo la parziale inagibilità del bene locato.

In particolare, l'intimato ha lamentato:

- l'inutilizzabilità del cortile dell'abitazione per il pericolo di caduta delle tegole del tetto;
- l'inutilizzabilità del vano lavanderia essendosi verificato un allagamento nonché delle camere da letto dei bambini a causa di un cortocircuito elettrico con incendio, causato dall'umidità;
- che la locatrice, nonostante le ripetute richieste, non aveva eseguito alcun intervento per ripristinare lo stato dell'immobile;
- di aver effettuato con la sua impresa edile, per conto e su incarico di [..]

Parte 1 lavori di sistemazione dell'immobile per euro 3.260,00 che avrebbero dovuto essergli rimborsati dalla stessa locatrice nel corso del rapporto di locazione.

Bisogna, quindi valutare se tali contestazioni siano idonee a giustificare l'inadempimento del conduttore e paralizzare così la domanda di risoluzione del contratto chiesta dalla locatrice.

Come già rilevato nella fase sommaria, l'eccezione di inadempimento contrattuale svolta dal conduttore non può essere accolta.

Va infatti rilevato che i lamentati vizi, peraltro non dimostrati, sono irrilevanti poiché, e la circostanza è assorbente, il conduttore ha continuato e continua tuttora ad occupare l'immobile laddove, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità il conduttore non può astenersi dal pagare il canone locativo nel caso di riduzione del godimento del bene in quanto l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. è legittima solo se la controprestazione del locatore viene a mancare interamente: *“In tema di inadempimento contrattuale vale la regola che l’exceptio non rite adimpleti contractus, di cui all’art. 1460 c.c. si fonda su due presupposti: l’esistenza dell’inadempimento anche dell’altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di tale principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell’immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perché tale comportamento non sarebbe proporzionale all’inadempimento del locatore”* (Cass. 26/05/2022 n. 17020; Cass. 02/03/2018 n. 4913; Cass 27/09/2016 n. 18987; Cass. 26/01/2015 n. 1317).

In tal senso si è orientata anche la prevalente giurisprudenza di merito avendo affermato che *“Il pagamento del canone di locazione costituisce la principale e fondamentale*

obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o di determinare unilateralmente il canone nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, anche qualora si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, legittimando l'art. 1460 c.c. la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione soltanto allorchè manchi completamente la prestazione della controparte, con la conseguenza che, pena la risoluzione del contratto, per il conduttore si pone l'obbligo di previamente esperire l'apposito giudizio per l'esatta determinazione del canone” (Corte Appello Palermo sentenza n. 2079/2023; Corte Appello Venezia sentenza n. 3183/2019; Corte Appello Venezia sentenza n. 252/2019).

Nel caso concreto non è stato dimostrato che si sia verificata una perdita di godimento del bene condotto in locazione essendo pacifico che il conduttore, pur lamentando la presenza di gravi vizi nell'immobile tali da renderlo parzialmente inutilizzabile, ha continuato e continua tuttora ad occuparlo con la propria famiglia composta dalla moglie e da tre figli minori (pag. 2 memoria integrativa resistente).

Inoltre, l'intimato prima della stipula del contratto ha visionato l'immobile, trovandolo adatto all'uso convenuto, come dichiarato dallo stesso all'art. 9 del contratto di locazione (doc. n. 7 fascicolo ricorrente).

Si evidenzia, altresì, che solo dopo aver ricevuto la diffida di pagamento del 28/10/2024 (doc. n. 9 fascicolo ricorrente) il conduttore ha comunicato di aver sospeso il pagamento del canone di locazione per la presenza di muffa nei locali, per la caduta di tegole dal tetto e per lo stato dell'impianto elettrico non a norma di legge (doc. n. 3 e n. 4 fascicolo resistente).

Ad abundantiam, si osserva che l'art.6 del contratto di locazione contiene una clausola *solve et repete* in forza della quale *“Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale che ne sia il titolo. Il mancato pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il conduttore”*.

Alla luce di quanto suesposto, si ritiene che le doglianze sollevate dal resistente non possano legittimare la sospensione del pagamento del canone di locazione.

Accertato l'inadempimento del conduttore all'obbligo di corrispondere il canone di locazione, occorre valutare se esso assuma nel caso di specie la caratteristica della gravità necessaria a determinare la risoluzione del contratto secondo i criteri previsti

dall'art. 1453 e seguenti c.c..

In materia di locazioni di immobili ad uso abitativo, per pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità, la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore, in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli artt. 5 e 55 della legge 27/07/1978 n. 392 (Cass. ordinanza 21/06/2017 n. 15358; Cass. 30/12/2014 n. 27542; Cass.18/11/2010 n. 23257).

La norma di cui al citato art. 5, dettando una presunzione assoluta di gravità, ha inteso sottrarre alla discrezionalità del giudice l'apprezzamento della non scarsa importanza dell'inadempimento, ancorando tale valutazione a due presupposti oggettivi, uno di tipo quantitativo, consistente nel mancato pagamento di una sola rata del canone oppure degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone, ed uno di natura temporale, relativo al ritardo consentito o tollerato che, con riferimento ai canoni, non può superare i venti giorni dalla scadenza prevista e, quanto agli oneri, non può superare il termine previsto per il pagamento.

Il giudice è tenuto, quindi, a verificare unicamente il presupposto dell'inadempimento.

Nel caso concreto, l'intimato ha omesso il versamento di importi, dovuti per canoni, in misura superiore al parametro sopra indicato dal momento che lo stesso, all'atto della notifica (17/01/2025) dell'intimazione di sfratto, risultava in mora nel pagamento di ben undici mensilità per complessivi euro 4.400,00.

Inoltre, in sede di memoria autorizzata e all'udienza odierna, la locatrice ha dato atto della persistenza della morosità anche per le mensilità maturate successivamente.

Alla stregua della normativa sopra richiamata, il resistente deve ritenersi gravemente inadempiente agli obblighi contrattuali a suo tempo assunti.

Del resto, il pagamento del canone di locazione costituisce la principale e fondamentale obbligazione cui è tenuto il conduttore ex art. 1587 n. 2 c.c. e il cui inadempimento altera irrimediabilmente il sinallagma contrattuale.

Va, dunque, pronunciata la risoluzione del contratto di locazione stipulato tra le parti in data 01/03/2023 e registrato il 29/03/2023, con la contestuale condanna del conduttore al rilascio, in favore dell'istante, dell'immobile locato.

3) Sulla domanda di pagamento dei canoni

Quanto alla domanda di pagamento dei canoni di locazione scaduti e a scadere,

all'udienza odierna il procuratore dell'intimante ha dato atto che ad oggi la morosità ammonta a complessivi euro 9.200,00.

Il convenuto deve essere, pertanto, condannato al versamento in favore di [...] *Parte 1* della predetta somma, non contestata, di euro 9.200,00 per i canoni di locazione maturati dal mese di marzo 2024 al mese di gennaio 2026 compreso, oltre al pagamento degli ulteriori canoni a scadere sino alla riconsegna dell'immobile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1591 c.c.

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che l'art. 1591 c.c., il quale pone l'obbligo del versamento del corrispettivo convenuto sino all'effettiva riconsegna dell'immobile, assicura al locatore danneggiato dalla ritardata restituzione una liquidazione automatica del danno, incentrata sulla presunzione secondo cui esso deve essere almeno pari al canone precedentemente pagato. Il canone pattuito costituisce, quindi, il parametro di riferimento per la quantificazione del risarcimento minimo spettante (Cass. 06/04/2021 n. 9256; Cass. 16/07/2019 n. 18946).

Su tali somme vanno applicati gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Non può, invece, essere riconosciuta la rivalutazione monetaria in quanto l'obbligazione di pagamento del canone di locazione costituisce un debito di valuta e, come tale, non è suscettibile di automatica rivalutazione per effetto del processo inflattivo della moneta; pertanto spetta al creditore di allegare e dimostrare, ai sensi dell'art. 1224, comma 2, c.c. il "*maggior danno*" derivatogli dalla mancata disponibilità della somma durante il periodo di mora (Cass. 08/07/2020 n. 14158; Cass. 29/09/2015 n. 19222).

Nel caso di specie, la ricorrente non ha allegato né provato l'esistenza del maggior danno derivato dall'impossibilità di disporre della somma durante il periodo di mora.

4) Sulla domanda riconvenzionale

L'intimato ha eccepito, in via riconvenzionale, di essere a sua volta creditore nei confronti della locatrice della somma di euro 3.260,00 per alcuni lavori che avrebbe eseguito nell'immobile *de quo*, eccependo la compensazione parziale tra i rispettivi crediti.

Anche tale eccezione non merita accoglimento.

L'invocato accordo, che sarebbe intervenuto al momento della stipula del contratto di locazione e in forza del quale il conduttore avrebbe eseguito nell'immobile taluni interventi di sistemazione che gli sarebbero poi stati rimborsati nel corso della locazione, è risultato privo di ogni e qualsiasi riscontro probatorio.

In ogni caso, non è stata provata né l'esecuzione dei lavori di cui il conduttore pretende il pagamento né che la spesa degli stessi sarebbe stata a carico della locatrice essendo stata prodotta solo una fattura, peraltro, emessa dallo stesso intimato il 24/01/2025, ossia successivamente alla notifica dell'atto di intimazione di sfratto avvenuta il 17/01/2025 (doc. n. 13 fascicolo resistente).

5) Sulle istanze istruttorie

Parte intimata all'udienza odierna ha, altresì, reiterato la richiesta di ammissione delle istanze istruttorie formulate nella memoria integrativa del 21/07/2025.

In proposito, si richiama il contenuto dell'ordinanza pronunciata in data 03/12/2025 che ha rigettato la richiesta di ammissione della prova testimoniale dedotta dall'intimato in quanto ritenuta inammissibile e/o irrilevante ai fini della decisione.

6) Sulle spese di lite

Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e si liquidano come da dispositivo, sulla base del D.M. n. 55/2014, come modificato dal D.M. n. 147/2022, avuto riguardo al valore della controversia e all'attività difensiva prestata. Non si ravvisano specifici elementi che giustifichino il discostarsi dai valori medi dello scaglione di riferimento (da euro 1.100,01 ad euro 5.200,00) previsti per la fase di studio, introduttiva e di trattazione della fase sommaria; quanto al presente giudizio di merito, si riconosce il compenso medio dello scaglione di riferimento (da euro 5.200,01 ad euro 26.000,00) per la fase di studio e per quella introduttiva, mentre per le fasi di trattazione e decisionale si applicano i valori minimi in considerazione dell'assenza di attività istruttoria e del mancato deposito di note conclusive.

Parte ricorrente ha chiesto, altresì, la liquidazione delle spese e del compenso per l'attività relativa alla procedura di mediazione che è stata attivata a seguito del mutamento del rito.

Al riguardo, la giurisprudenza di merito è pressochè unanime nel riconoscere che i costi ed i compensi relativi al procedimento di mediazione devono essere liquidati all'esito del successivo giudizio di merito, secondo le regole stabilite dagli artt. 91 e ss. c.p.c. (sul punto, *inter alia*, Tribunale di Catanzaro sentenza n. 464 del 22/03/2023; Tribunale di Trieste sentenza 01/03/2021; Tribunale di Mantova 09/04/2018; Tribunale di Massa sentenza n. 1030 del 09/11/2016; Tribunale di Milano 21/07/2016; Tribunale di Modena 09/03/2012).

La Suprema Corte, sul punto, ha recentemente statuito che le spese di mediazione sono

da ritenersi assimilabili alle spese del processo e sono regolate sulla base del principio della soccombenza, “soluzione che è, peraltro, in linea con la *ratio* dell’istituto avente funzione deflattiva” (Cass. 20//02/2024 n. 5389; Cass. 21/11/2023 n. 32306).

Nello specifico, trattandosi di controversia soggetta alla mediazione obbligatoria, dove peraltro è necessaria l’assistenza di un legale, l’istante ha dovuto affrontare delle spese per dare avvio e per partecipare alla procedura di mediazione che è stata instaurata a seguito dell’opposizione svolta dall’intimato e che si è conclusa negativamente non essendosi lo stesso presentato al relativo incontro (doc. n. 5 fascicolo ricorrente).

Si devono, quindi, liquidare in favore della ricorrente anche gli ulteriori importi, documentati, rispettivamente di euro 190,32, quale spesa sostenuta per dare avvio alla mediazione, e di euro 498,00 a titolo di compenso per l’attività prestata nella fase di mediazione (doc. n. 4 e doc. n. 15 fascicolo ricorrente).

7) Sulla condanna ex art. 12 bis del D. Lgs. 28/2010

In merito alle conseguenze processuali derivanti dalla mancata partecipazione del convenuto al procedimento di mediazione, regolato dal nuovo art. 12 bis (introdotto con la riforma Cartabia), si evidenzia che non vi è dubbio che la mancata partecipazione del convenuto convocato alla mediazione obbligatoria, in forza del combinato disposto degli artt. 12, comma 1 e 2, del D. Lgs. n. 28/2010 e 116 c.p.c., concorra alla valutazione del materiale probatorio assunto in corso di causa e che, quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, come nella fattispecie, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all’entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

Quanto all’ulteriore condanna prevista dall’art. 12 bis, comma 3, D. Lgs. n. 28/2010 nelle ipotesi in cui la mediazione costituisce, come in materia locatizia, condizione di procedibilità della domanda giudiziale, come si ricava dalla formulazione letterale della predetta disposizione attraverso l’utilizzo del verbo “*può*”, quella invocata dall’intimante è una misura sanzionatoria che non consegue automaticamente e obbligatoriamente all’omessa partecipazione, ma che è rimessa alla discrezionalità del giudice, da esercitarsi sulla base delle peculiarità del caso concreto (quali le ragioni della mancata presenza) e della *ratio* della norma, volta – attraverso l’introduzione della partecipazione personale dei soggetti – a favorire la conciliazione della controversia.

Nel caso specifico si ritiene sia censurabile e, quindi, sanzionabile il comportamento

dell'intimato, risultato totalmente soccombente nel presente giudizio, che non ha in alcun modo giustificato la sua mancata partecipazione all'incontro di mediazione che è stata attivata a seguito della sua opposizione.

Sussistono, pertanto, i presupposti per condannare il resistente al pagamento della somma di cui all'art. 12 bis, comma 3, D. Lgs. n 28/20010.

Tenuto conto dell'importo liquidato a titolo di spese processuali, la sanzione prevista dal terzo comma della citata disposizione viene determinata equitativamente nella misura di euro 1.000,00.

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Treviso, Sezione Terza Civile, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda, istanza ed eccezione, a conferma ed assorbimento dell'ordinanza di rilascio emessa in data 16/04/2025, così provvede:

- 1) accertato l'inadempimento del conduttore **CP_1**, dichiara risolto il contratto di locazione stipulato *inter partes* in data 01/03/2023 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Treviso in data 29/03/2023 al n. 002907-serie 3T;
- 2) condanna il resistente-intimato **CP_1** all'immediato rilascio, in favore di **Parte_1** dell'unità immobiliare ad uso abitazione, libera da persone e cose anche interposte, sita in Valdobbiadene (TV), Via **[REDACTED]**
- 3) condanna il resistente-intimato **CP_1** al pagamento in favore di **[...]** **Parte_1** della complessiva somma di euro 9.200,00 a titolo di canoni di locazione maturati sino al mese di gennaio 2026, oltre ai successivi canoni a scadere sino al rilascio dell'immobile, con gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo;
- 4) rigetta la domanda riconvenzionale proposta da **CP_1** ;
- 5) condanna il resistente-intimato **CP_1** alla rifusione in favore di **[...]** **Parte_1** delle spese processuali, comprensive della fase sommaria e della mediazione, che si liquidano nell'importo di euro 5.051,00 a titolo di compenso, di euro 76,00 per anticipazioni e di euro 190,32 per spese di mediazione, oltre spese generali al 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge;
- 6) condanna il resistente-intimato **CP_1**, ex art. 12 bis, comma 2, del D. Lgs. n.28/2010, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il presente giudizio in ragione della mancata partecipazione senza giustificato motivo al primo incontro del procedimento di mediazione;

7) condanna il resistente-intimato *CP_1* al pagamento in favore di *[...]*
Parte_1 della somma di euro 1.000,00, ai sensi dell'art. 12 bis, comma 3, del
D. Lgs. n. 28/2010.

Treviso, 10/02/2026

Il G.O.P.
dott.ssa Sonia Andreatta