



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marialuisa Nitti ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **RG. 54/2026**

promossa

da:

Parte_1 (CF *C.F._1*)

con l'avv. [REDACTED]

ricorrente

contro

Controparte_1 (CF *C.F._2*)

Con l'avv. [REDACTED]

Resistente

Conclusioni: come precisate nel corso dell'udienza in data 04.06.2026 mediante l'utilizzo dell'applicativo TEAMS ex art. 127 3 co. e 127 bis cpc

Oggetto: Altri istituti di diritto delle locazioni.

Premesso che:

- Parte ricorrente depositava in data 05/02/2026 la memoria integrativa ex art. 667 cpc – resa all’esito dell’udienza in cui non veniva convalidato lo sfratto per morosità – memoria in cui chiedeva di far accertare la risoluzione del contratto di locazione sottoscritto con l’Arch. *Controparte_1* in data 28.02.2020 e registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 14.08.2020 al n. 010350 – serie 3T codice identif. *[redacted]* relativo all’immobile ubicato a Sovizzo (VI), Via *[redacted]* nr. *[redacted]* identificato al catasto fabbricati di detto comune Fg *[redacted]* – part. *[redacted]* sub *[redacted]*
- Conseguentemente chiedeva l’immediato rilascio dell’immobile occupato dal conduttore e/o la fissazione di una data per il rilascio, il tutto oltre alla condanna al pagamento dei canoni arretrati per € 12.300,00= oltre le mensilità ulteriori maturate sino alla data dell’effettivo rilascio.
- Sosteneva parte intimante – odierna ricorrente come l’Arch. *CP_1* si era reso moroso del pagamento dei canoni di locazione a far data dal settembre 2023, sicché riteneva sussistere i presupposti per procedere con lo sfratto per morosità.
- Concludeva quindi la Sig.ra *Parte_1* istando per: **1.** la dichiarazione di risoluzione del contratto; **2.** la condanna del resistente all’immediato rilascio del bene libero da persone e/o cose, e/o la fissazione di un termine per il rilascio; **3.** la condanna del resistente al pagamento: della somma di **€ 12.300,00=** quali canoni

non corrisposti nel periodo settembre 2023 – febbraio 2026; il tutto oltre alla refusione delle spese di lite.

- Inoltre con nota del 08/03/2026 parte ricorrente depositava verbale negativo di mediazione promosso presso l'Organismo di Mediazione del Foro di Foggia.
- Si costituiva l'arch. *Controparte_1* sia in fase di procedura di sfratto che con nota integrativa depositata nel presente giudizio in data 28/02/2026 eccependo: **1.** l'incompetenza territoriale dell'Organismo di mediazione scelto dalla ricorrente ed operante nel Foro di Foggia ex art. 4 comma 1 D. Lgs 28/2010; **2.** la riduzione del canone concordata dalle parti e la compensazione del canone medesimo dovuto con la progettazione di alcuni lavori eseguiti dal professionista per conto della locatrice.
- Infine - in via riconvenzionale e previo slittamento dell'udienza ex art. 417 cpc - l'odierna parte resistente chiedeva il pagamento di euro 12.582,00 oltre interessi, o della diversa somma accertata, importi maturati in forza dei compensi e delle anticipazioni sostenute dallo stesso architetto e riferite all'immobile locato per conto della locatrice *Pt_1*; in subordine la compensazione ex art. 1243 cc dei canoni dovuti con le somme spettanti al professionista per lo svolgimento dell'attività di progettazione di immobili di proprietà della *Pt_1*.
- Quindi il Giudice ritenendo assorbente l'eccezione preliminare sollevata dalla resistente rinviava al 23/04/2026 per discussione.
- Alla riferita udienza le parti chiedevano un breve rinvio per valutare la percorribilità di ipotesi conciliative che

risolvessero ogni contenzioso ed il giudice rinviava al 04/06/2026 per valutare l'esito della conciliazione e/o in subordine per discussione.

- L'udienza del 04/06/2026 si teneva con modalità da remoto mediante l'utilizzo dell'applicativo TEAMS ex art. 127 3 co. e 127 bis cpc e le parti insistevano nell'accoglimento delle rispettive pretese con rigetto delle domande avverse; il tutto oltre alla condanna alle spese della parte avversa.-

*** . **** . ***

Considerato che:

- La questione va affrontata e risolta - alla luce del principio della ragione più liquida - analizzando l'eccezione di improcedibilità della domanda di parte ricorrente-intimante sollevata dal resistente e relativa all'incompetenza territoriale dell'Organismo di mediazione scelto dalla ricorrente ed operante nel Foro di Foggia ex art. 4 comma 1 D. Lgs 28/2010.
- La norma di cui all'art. 4 comma 1 D. Lgs 28/2010 prescrive infatti che: *“La domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'articolo 2 è depositata da una delle parti presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia”*.
- Inoltre ai sensi dell'art. 5 comma 1 e 2 D. Lgs. 28/2010, nelle cause in materia di locazione l'esperimento della mediazione è previsto come condizione di procedibilità.
- Ritiene questo giudice - al riguardo - condivisibile l'unanime orientamento della giurisprudenza, secondo

cui *“la domanda di mediazione presentata unilateralmente dinanzi ad un organismo che non ha competenza territoriale **non produce alcun effetto**”* (Cass. civile n. 17480/2015; Trib. Foggia n. 1831/2021; Trib. Ragusa n. 496/2020; Trib. Napoli, 14 marzo 2016; Trib. Torino 10 giugno 2022; Trib. Aosta 11 luglio 2025; Trib. Grosseto 4 giugno 2025).

- Ed ancora secondo il Tribunale di Milano (sentenza nr. 220 del 10.01.2023) *“l’esperimento della procedura di mediazione presso un organismo che ha sede in luogo diverso da quello del giudice competente **non produce effetti e non è idoneo a soddisfare la condizione di procedibilità della domanda**”*.
- Inoltre, come evidenziato dalla giurisprudenza di merito cui l’odierno giudicante ritiene pure di conformarsi, essendo già stato effettuato il procedimento di mediazione, se pur con esito negativo, *“è **precluso al Giudice assegnare alle parti un nuovo termine per la presentazione della domanda di mediazione presso un organismo competente, non prevedendo la legge la possibilità di concedere alla parte un nuovo termine ai sensi degli artt. 5-bis e 6 D.Lgs. n. 28/2010**”* (Trib. Mantova 3 novembre 2015; Trib. Civitavecchia 6 marzo 2023; Trib. Agrigento 22 luglio 2024).
- Nel caso di specie è evidente che la domanda di mediazione non risultava presentata presso un organismo avente sede nel circondario del giudice competente, ossia il Tribunale di Vicenza, avendo l’Organismo incaricato della mediazione sede in Foggia e non avendo dimostrato parte ricorrente che l’Organismo di mediazione adito disponesse di una “sede secondaria” nel distretto competente.

- Del resto la stessa parte resistente aveva risposto negativamente all'invito alla mediazione giustificando il proprio diniego alla luce dell'incompetenza territoriale dell'organismo adito (vedasi al riguardo doc. 4 di parte resistente), allertando quindi l'odierna parte ricorrente - intimante
- Conseguentemente la mediazione eseguita presso l'organismo incompetente è risultata priva di effetti e dunque inidonea ai fini della condizione di procedibilità della domanda giudiziale di parte ricorrente intimante e, dunque, il presente giudizio dovrà essere dichiarato improcedibile ex art. 5 D.Lgs 28/2010 e succ. mod.
- Concludendo, alla luce delle riferite considerazioni, va accolta l'eccezione di improcedibilità, ex art. 5 D.Lgs 28/2010, delle domande del ricorrente sollevata dalla parte resistente stante l'incompetenza territoriale dell'organismo di mediazione utilizzato dalla ricorrente ed operante nel Foro di Foggia, ex art. 4 D. Lgs 28/2010, con conseguente assorbimento delle restanti pretese.-
- Da ultimo riguardo le spese di lite, si precisa che seguono la soccombenza ex art. 91 cpc e vanno liquidate in dispositivo.-

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza, definitivamente pronunciando, ogni diversa e contraria domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- **DICHIARA** improcedibili le domande di parte ricorrente – intimante ex art. 5 D.Lgs. n. 28 del 2010;
- **CONDANNA** - ai sensi e per gli effetti dell'art. 91 cpc -

parte ricorrente al pagamento in favore di parte resistente delle spese di lite che liquida in € 2.200,00= oltre rimb. forf. 15%, spese vive anticipate dalle parti, cpa ed IVA se dovuta.

Riserva il deposito della motivazione in 15 giorni.

Vicenza, 04.06.2026

Il Giudice
Dott. Marialuisa Nitti