Data udienza 8 luglio 2025

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MONZA

Seconda Sezione CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Guendalina Borghi ai sensi dell'art. 429 c.p.c.,ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3376/2024 promossa da:

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. (...), elettivamente domiciliato in Monza, via (...) presso il difensore avv. (...)

ATTORE

contro

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. (...) elettivamente domiciliato in VIA (...) (...) presso il difensore avv. (...)

(...) (C.F. (...))

CONVENUTI

CONCLUSIONI: all'udienza di discussione, il procuratore di parte attrice precisava le conclusioni come da note conclusive del 27.6.2025:" Piaccia al Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, Dichiarare, in ogni caso e per le causali di cui in narrativa e agli atti difensivi, risolto per inadempimento dei conduttori il contratto di locazione di cui trattasi e, conseguentemente, condannarli all'immediato rilascio dell'immobile locato, sito in Sesto San Giovanni (MI), Via (...) e sue pertinenze, nel termine minimo da fissarsi ex art. 56 l.392/78; Per le ragioni esposte in atti, condannare i convenuti, anche in solido tra loro, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.12bis, II comma, D.Lgs. 28/2010, al pagamento della somma pari al doppio del contributo unificato del presente giudizio; Condannare altresì i convenuti, anche in solido tra loro, per le motivazioni di

cui in premessa, al pagamento in favore dell'attrice (...) di una somma equitativamente determinata ai sensi e per gli effetti di cui all'art.12bis, III comma, D.Lgs. 28/2010; Con refusione delle spese e compensi di lite, determinati in base al D.M. 147 del 13.08.2021".

Il procuratore di parte convenuta precisava le proprie conclusioni come da note conclusive del 26.6.2025: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza rigettata e disattesa: IN VIA PRELIMINARE E IN RITO In principalità, previo accertamento del mancato e/o tardivo e/o viziato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria e del conseguente mancato avveramento della condizione di procedibilità, dichiarare l'improcedibilità della domanda ai sensi dell'art. 5 D.Lgs. n. 28/2010. In subordine, dichiarare il difetto di legittimazione attiva della signora (...), stante l'inesistenza e/o la nullità del contratto di locazione, mai sottoscritto tra la stessa ed i signori (...) e (...); per l'effetto, rigettare tutte le domande attoree. IN PRINCIPALITÀ E NEL MERITO Accertata la nullità del contratto per mancata e/o tardiva registrazione obbligatoria ai sensi dell'art. 1 co. 346 l. n. 311/2004, rigettare tutte le domande attoree. IN VIA SUBORDINATA E NEL MERITO Stante l'evidente condizione di difficoltà della conduttrice per tutte le ragioni addotte in narrativa, concedere il massimo termine consentito dalla legge per il rilascio. IN OGNI CASO: con vittoria di spese e compensi professionali, che potranno essere distratti in favore dello Stato, una volta confermata l'ammissione al Patrocinio a spese dello Stato della signora (...) ed emesso il decreto di pagamento, depositato con separata istanza".

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto Con atto di intimazione di sfratto per morosità, la sig.ra (...) intimava lo sfratto nei confronti dei signori (...) e (...), conduttori dell'immobile ad uso abitativo sito in Sesto San Giovanni, via (...), stante il mancato pagamento del canone di locazione dal gennaio 2024 per complessive Euro 3.290,00 alla data della intimazione. Chiedeva convalidarsi l'intimato sfratto. All'udienza fissata per la convalida i convenuti non comparivano ed il giudice, atteso che la notifica nei confronti della sig.ra (...) era avvenuta ai sensi dell'art. 143 cpc, mentre la notifica al sig. (...)era avvenuta ai sensi dell'art. 140 cpc, disponeva il mutamento del rito e la prosecuzione del giudizio nelle forme del rito speciale, con assegnazione dei termini per l'integrazione degli atti. Con memoria difensiva del 5 dicembre 2024 si costituiva in giudizio la sig.ra (...) domandando, in via preliminare, dichiararsi la improcedibilità della domanda per mancato esperimento di mediazione obbligatoria ed, in subordine, accertarsi il difetto di legittimazione attiva della sig.ra (...) stante l'inesistenza e/o la nullità del contratto di locazione mai sottoscritto dalla stessa; nel merito, chiedeva il rigetto delle domande attoree per mancata registrazione del contratto di locazione e, in subordine, termine di grazia nonché in ulteriore subordine termine massimo per il rilascio. In particolare, la sig.ra (...) riferiva che il contratto di locazione era stato sottoscritto dalla sig.ra (...) madre della sig.ra (...) che apponeva falsamente la firma della figlia, con conseguente inesistenza e/o nullità del contratto stesso, anche per omessa registrazione. Riferiva da ultimo di aver effettuato i pagamenti in contanti e che la supposta morosità dipendeva dalla impossibilità di comunicare con la legittima proprietaria nonché dalle precarie condizioni economiche insorte dopo la stipula del contratto.

All'udienza del 10 dicembre 2024, i procuratori delle parti, atteso che non era stato esperito il procedimento di mediazione, chiedevano fissarsi termine entro il 15 gennaio 2025 per l'introduzione della mediazione.

Con comparsa di costituzione di nuovo difensore del 5 maggio 2025 si costituiva in giudizio l'avv. (...) per la sig.ra (...).

Esaurita la trattazione della controversia, all'udienza del 8 luglio 2025, presenti i procuratori delle parti, la causa veniva discussa e decisa con contestuale emissione della sentenza.

Occorre preliminarmente esaminare la eccezione di improcedibilità per mancato esperimento della mediazione obbligatoria svolta dalla convenuta sig.ra (...)

Giova ricordare, in diritto, che ai sensi dell'art. 6 Legge /2010, come novellato dal D.Lgs. 216 del 27.12.2024 - pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 10.1.2025 - "il procedimento di mediazione ha una durata di sei mesi" prorogabile "per periodi di volta in volta non superiori a tre mesi". Secondo la norma transitoria dell'art. 4, comma 1, del D.Lgs. n. 216/2024 le nuove disposizioni si applicano ai procedimenti di mediazione per i quali alla data di entrata in vigore del presente decreto non è stato depositato il verbale conclusivo della mediazione.

Orbene, nel caso di specie all'udienza del 10 dicembre 2024, su richiesta delle parti, il Giudice aveva assegnato termine fino al 15 gennaio 2025 per la presentazione della domanda di mediazione, rinviando la causa all'udienza del 15 maggio 2025 (ovverosia 4 mesi dopo l'udienza in considerazione della durata del procedimento di mediazione che era pari a tre mesi).

Con l'intervento legislativo di cui sopra, il termine di durata della mediazione è stato portato dai tre mesi a sei mesi, e tale "nuovo" termine è applicabile, per espressa disposizione legislativa, anche ai procedimenti nei quali in corso, come quello in esame, non è stato depositato, prima dell'entrate in vigore del decreto 216/2024 (ovverosia prima del 25 gennaio 2025) il verbale conclusivo della mediazione.

Ne deriva, pertanto, che essendosi il procedimento di mediazione conclusosi in data 21 maggio 2025 ovverosia nel termine di sei mesi dal 15 gennaio 2025, lo stesso deve ritenersi correttamente proposto. Oltretutto il procuratore di parte attrice, con istanza del 5 maggio 2025, ovverosia prima dell'udienza del 15.5.2025, ha tempestivamente richiesto il rinvio onde consentire lo svolgimento della mediazione, istanza che si sarebbe dovuta discutere nel contradditorio tra le parti all'udienza del 15 maggio 2025, poi rinviata per impedimento del giudice al successivo 25 maggio 2025, e sulla quale non vi è più stata necessità di provvedere essendosi nel frattempo concluso il procedimento di mediazione con verbale negativo e che, diversamente, avrebbe dovuto comportare il rinvio dell'udienza in virtù della norma transitoria dell'art. 4, comma 1, del D.Lgs. n. 216/2024. In ordine alla natura ordinatoria o perentoria del termine indicato da giudice per la proposizione della domanda di mediazione, la giurisprudenza è ormai concorde nell'affermare che il termine di quindi giorni per avviare la procedura di mediazione (nel caso di specie il termine del 15 gennaio 2025 indicato dal giudice) non ha natura perentoria (Cass. sent. nn. 4133/2024 e 40035/2021). In

ordine, da ultimo, alla mancata partecipazione della sig.ra (...) personalmente all'incontro di mediazione, è sufficiente ricordare che, per giurisprudenza costante, è ammessa la possibilità di delegare la partecipazione alla mediazione, purché ad un soggetto munito dell'effettivo potere di disporre del diritto controverso, a mezzo procura speciale sostanziale avente lo specifico oggetto della partecipazione alla mediazione, senza escludere che detta procura possa essere conferita, a latere di quella conferita ad litem, allo stesso difensore.

Nel caso di specie, risulta dal verbale di mediazione prodotto da parte attrice che all'incontro di mediazione ha partecipato in nome e per conto della sig.ra (...), l'avv. (...) "..in forza di procura speciale", mentre la sig.ra (...) non ha inteso partecipare. Deve ritenersi, pertanto, che la condizione di procedibilità della domanda possa considerarsi assolta con la partecipazione, al primo incontro dinanzi al mediatore della parte personalmente o del suo procuratore speciale che ben può essere lo stesso difensore.

Per quanto sopra esposto ritiene questo Giudice che l'eccezione di improcedibilità, formulata da parte convenuta non sia fondata e non meriti accoglimento.

Passando al merito della controversia, la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento dei convenuti è fondata e pertanto merita accoglimento.

E' pacifico, in quanto documentale e non contestato dalla sig.ra (...) (il sig. (...) non si è costituito in giudizio) l'esistenza di un rapporto di locazione in forza di un contratto stipulato in data 23.12.2023 regolarmente registrato (cfr. doc. 1 fasc. attoreo) e con un canone di locazione di Euro 2.250,00 annui.

Gravava, pertanto, su parte convenuta l'onere di fornire la prova del puntuale adempimento delle obbligazioni a suo carico, tra cui quella principale di pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori.

In ordine agli oneri probatori incombenti sulle parti in tema di prova di inadempimento di un'obbligazione, si ricorda che il creditore che agisce per la risoluzione contrattuale deve soltanto provare la fonte del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dall'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento (Cass. 30.10.2001, n. 13533) ovvero della sussistenza di fatti impeditivi o estintivi dell'altrui diritto. La conduttrice (...), nel costituirsi in giudizio, non ha contestato la sussistenza della morosità così come quantificata da parte attrice, che deve pertanto ritenersi ammessa, ma ha eccepito, oltre alla improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione di cui si è detto sopra, la carenza di legittimazione attiva della sig.ra (...) in quanto la stessa non avrebbe sottoscritto il
contratto di locazione nonché la nullità del contratto per mancata registrazione; in via subordinata, ha domandato concedersi il termine di grazia ed, in estremo subordine, il termine massimo consentito dalla legge per il rilascio.

In ordine alla carenza di legittimazione attiva della sig.ra (...) ed alla nullità del contratto per firma apocrifa della locatrice, si osserva che è principio pacifico in giurisprudenza quello secondo il quale a poter contestare l'autenticità della firma apposta su un contratto, o su un'altra scrittura privata, è solo chi l'ha apposta e non l'altro contraente. Solo il presunto autore della firma su un contratto ne può contestare l'autenticità, come ribadito anche da Cassazione, sent. n. 23669/2015 secondo cui "nessuna norma o principio abilita un contraente a mettere in dubbio la firma di controparte, seppur illeggibile, perché apposta in calce per sigla e non per esteso, quando dal contratto si possa desumere ridentificabilità di colui che ha sottoscritto l'atto", rilevato, altresì ".. che, comunque, come nel caso di specie, la produzione della scrittura in giudizio ad opera della persona indicata nel corpo della scrittura, la cui sottoscrizione era illeggibile, aveva perfezionato, sul piano sia sostanziale che probatorio, il contratto preliminare in essa contenuto", precisando che "sarebbe stato incongruo e non pertinente parlare di riconoscimento, perché il riconoscimento concerne, piuttosto, la propria sottoscrizione in un documento prodotto da controparte, mentre, nel caso di specie era la stessa G. che produceva il documento e, l'odierna appellante, parte contro la quale la scrittura era stata prodotta, non era abilitata da nessuna norma o principio a mettere in dubbio la firma di controparte'. Applicando i principi sopra esposti al caso in esame, risulta evidente che la sig.ra (...) non è abilitata a mettere in dubbio la firma della sig.ra (...).

Anche l'eccezione di nullità del contratto di locazione per mancata registrazione non è fondata atteso che, come affermato dalla Suprema Corte, la tardiva registrazione del contratto consente di mantenere stabili gli effetti voluti dalle parti trattandosi di sanatoria con efficacia ex tunc (cfr. Cass. sentenza n. 10489/2017).

Da ultimo, va dato adeguato risalto al comportamento processuale del sig. (...)che ha negletto il giudizio, omettendo di partecipare alle udienze e di svolgere difese di sorta, nulla eccependo e contestando in ordine alla documentazione prodotta ed alle circostanze dedotte dall'attrice, e nemmeno ha partecipato al procedimento di mediazione instaurato da parte attrice.

Le parti non hanno nemmeno ritenuto di partecipare al procedimento di mediazione, comportamento dal quale il giudice può desumere argomenti di prova ai sensi dell'art. 116 cpc e art 12 bis D Lgs 28/2010.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, deve essere dichiarata la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento dei convenuti e va ordinato il rilascio dell'immobile, libero da persone e cose, in favore di parte attrice e fissato al 8 agosto 2025 il termine per l'esecuzione, ex art.56 legge n.392/78.

Le spese di lite, liquidate in complessive Euro 2170,00 (di cui Euro 530,00 fase di studio, Euro 494,00 fase introduttiva, Euro 142,00 fase trattazione, Euro 420,00 fase decisionale ed Euro 284,00 mediazione) di cui Euro 300,00 per spese, anche di mediazione, oltre rimborso spese forfetarie ed oneri, seguono la soccombenza ex art. 91 cpc e vengono poste a carico dei convenuti.

Da ultimo, si osserva che la mancata partecipazione della convenuta (...) al procedimento di mediazione risulta essere strettamente connessa alla proposta eccezione di improcedibilità, ragion

per cui non si ritiene possano trovare accoglimento le ulteriori domande formulate da parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Monza, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- dichiara risolto per inadempimento dei convenuti sig. (...) e (...) il contratto di locazione inter partes stipulato in data 1 settembre 2019;

- ordina ai convenuti (...) e (...) il rilascio dell'immobile in favore di parte attrice sito in Sesto San Giovanni, via (...), libero da persone e cose, e fissa per l'esecuzione la data del 8 agosto 2025;

- dichiara tenuti e condanna i signori (...) e (...) a corrispondere all'attrice la somma di Euro 2170,00, di cui Euro 300,00 per spese, oltre Iva, Cpa e 15% rimborso spese forfettario, a titolo di rifusione delle spese di lite.

Sentenza pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Monza, 8 luglio 2025

Data udienza 8 luglio 2025