



www.medyapro.it
GIURISPRUDENZA

Tribunale di Mantova, sentenza 22/3/2016

TAG: Mediazione, mancata partecipazione, ingiustificata, condanna.

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Mantova

Seconda CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Andrea Bulgarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I° grado iscritta al n. r.g. X/2015 promossa da:

R. I. SPA, con il patrocinio dell'avv. M. K.

ATTORE

contro

M. G. (), con il patrocinio dell'avv. M. F.

CONVENUTO

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

R. srl ha citato M. G. avanti il tribunale di Mantova per sentir convalidare un intimato sfratto per morosità lamentando il mancato pagamento dei canoni di locazione di un'abitazione dei mesi da aprile a luglio 2015. Si è costituito opponendosi il conduttore eccependo l'avvenuto pagamento delle mensilità sopraindicate (anche tramite un pagamento di euro 100,00 ad un elettricista per la riparazione dell'antenna televisiva) e restituendo le chiavi dell'immobile oggetto di contratto di locazione, così liberandolo, alla proprietaria R. I. S.p.a. Alla luce di quanto sopra il giudice adito non ha concesso l'ordinanza ex art. 665 c.p.c. e ha quindi mutato il rito assegnando i termini per le memorie ex art. 426 cpc e mandando le parti in **mediazione** obbligatoria. Al previsto tentativo (intrapreso con domanda di parte attrice e avente ad oggetto anche gli ulteriori – rispetto a quelli

indicati in citazione - canoni di locazione impagati) **il conduttore non si è presentato onde "non gravare il procedimento di ulteriori costi"**. Parte attrice nella memoria integrativa ha modificato la propria domanda deducendo: del 23/03/2016 a) il mancato pagamento della imposta di registro del contratto per il 2013 e il 2014; b) la morosità del signor G. relativa all'anno 2013 per complessivi euro 916,74=, relativa all'anno 2014 per complessivi euro 3.006,60=, nonché all'anno 2015 per euro 3.911,32= al mese di agosto 2015. c) la morosità del signor G. relativa alle mensilità di agosto, settembre e ottobre 2015 e rassegnando quindi più ampie conclusioni. Ai fini del decidere occorre preliminarmente verificare l'ammissibilità del mutamento della domanda avanzata con l'atto di citazione. Secondo la più recente, condivisibile, giurisprudenza di legittimità: Nel procedimento per convalida di sfratto, l'opposizione dell'intimato ai sensi dell'articolo 665 c.p.c. determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento con rito ordinario, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa per il locatore la possibilità di chiedere la risoluzione per inadempimento del conduttore in relazione al mancato pagamento di canoni od oneri condominiali non considerati nel ricorso per convalida di sfratto; e per il conduttore la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale" (cfr. Cass. Sentenza n. 21242 del 29/09/2006; e Cass. Sentenza n. 16635 del 19/06/2008; Cassazione civile, sez. III, 05/03/2009, n. 5356). Parte convenuta, peraltro, su tali nuove domande attoree nulla ha eccepito o controdedotto limitandosi a dichiarare di non accettare il contraddittorio su di esse ritenendole evidentemente tardive e inammissibili. Anche su tali domande, correttamente, parte attrice risulta (dalla domanda di **mediazione** in atti) aver radicato il procedimento di **mediazione** obbligatoria al quale **il convenuto non ha ritenuto di dover partecipare per le ragioni sopra riportate**. Le diverse morosità dedotte dall'attrice portanti il complessivo debito del conduttore ad euro 5.512,50 (al netto dei pagamenti nelle more ricevuti) devono pertanto considerarsi pacifiche poiché non contestate pur dovendosi considerare altrettanto pacifici poiché infine ammessi e quindi confessati dall'attrice i pagamenti dedotti e pure documentati dal convenuto. Né può essere sottratta dalla predetta morosità, al fine di escluderla in un momento antecedente alla riconsegna del bene, la cauzione di euro 2400,00 avendo questa una diversa finalità che può realizzarsi solo al momento della riconsegna dell'immobile privo di danni. Avvenuta la riconsegna dell'immobile il 6 ottobre 2015 privo di danni la stessa attrice ha acconsentito nella sua memoria a compensare parzialmente tale suo debito da restituzione con quello maggiore del convenuto. In definitiva alla luce della non contestazione ad opera del convenuto (se non per ragioni processuali) della più ampia morosità dedotta da parte attrice nella sua memoria integrativa si ritiene che il convenuto, alla luce della sua entità e del numero dei canoni non corrisposti, sia gravemente e colpevolmente inadempiente agli obblighi contrattuali a suo tempo assunti e possa quindi essere pronunciata la richiesta risoluzione

del contratto di locazione per il quale è causa ex art. 1453 c.c. Dall'importo complessivo della dedotta morosità non può essere dedotto il pagamento di euro 100 all'antennista non risultando avere mai il conduttore aver adempiuto a quanto previsto dall'art. 1577 c.c. né aver nemmeno dedotto la causa del difetto asseritamente riparato e la spettanza della sua riparazione al locatore. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo in base ai valori medi previsti per i compensi di avvocato dal D.M. 55/2014 per la fase di studio e introduttiva e minimi per quella decisionale dai quali non si ravvisa motivo di discostarsi alla luce dell'attività difensiva svolta e dello svolgimento del processo e del numero degli atti depositati. Il convenuto va anche condannato ai sensi dell'art. 8 comma 4 bis del D. lgs. 28/2010 non avendo partecipato al previsto tentativo obbligatorio di mediazione senza giustificato motivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, preso atto del definitivo rilascio dell'immobile sito in Castiglione delle Stiviere Via del alla udienza del 6 ottobre 2015, così dispone:

1. dichiara la risoluzione per grave inadempimento imputabile al conduttore Signor M. G. del contratto di locazione concluso tra le parti in causa il 30 agosto 2013 e registrato a Mantova il 10/09/2013 al n. 477;
2. condanna il Signor M. G. al pagamento in favore della società R. I. S.P.A. di euro 3112,50 per i canoni impagati sino al giorno del rilascio, già dedotta per compensazione parziale la cauzione a suo tempo versata di euro 2400,00, oltre interessi legali di mora dalla domanda al saldo;
3. condanna il Signor M. G. al pagamento in favore della società R. I. S.P.A. delle spese di lite che si liquidano in euro 2425,00 per compenso tabellare per la fase di studio, introduttiva e decisionale ex art. 4, comma 5, D.M. 55/2014, oltre ad euro 130,00 di anticipazioni ed oltre spese generali (15%) e C.P.A. di legge.
4. condanna il convenuto, che non ha partecipato al procedimento di mediazione obbligatoria senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma di euro 76,00.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Mantova, 22 marzo 2016

Il Giudice dott. Andrea Bulgarelli