

Tribunale di Brindisi, Giudice Dott. Giuseppe Antonio Rampino - sentenza del 21.01.2021

SINTESI: Il caso in esame riguarda una richiesta di risarcimento danni da parte di un conduttore che deduceva di avere subito danni alla salute e patrimoniali a causa di infiltrazioni e della persistente umidità che rendevano insalubre l'ambiente.

Il locatore, dal canto proprio, rilevava innanzitutto il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, contestava le pretese avversarie e chiedeva a propria volta, in via riconvenzionale, la condanna al risarcimento del danno per la risoluzione anticipata del contratto.

Alla prima udienza il Giudice concedeva alle parti termine di 15 giorni per instaurare il procedimento di mediazione.

Il tentativo obbligatorio di mediazione aveva esito negativo, le parti depositavano in giudizio il relativo verbale e la causa proseguiva, veniva istruita mediante c.t.u. e assunzione delle prove testimoniali e giungeva alla decisione.

Il Tribunale ha dichiarato l'intervenuta risoluzione consensuale tra le parti del contratto di locazione, respingendo però le pretese risarcitorie di entrambe le parti: quella di parte attrice in virtù delle risultanze probatorie, dalle quale emergeva che la parziale insalubrità dell'abitazione derivava dall'omessa manutenzione ordinaria che la conduttrice avrebbe dovuto svolgere; quella di parte convenuta poiché **inammissibile a causa del mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione in materia locatizia relativamente alla domanda riconvenzionale**

: ed, infatti, mentre la ricorrente aveva instaurato il procedimento di mediazione in relazione alla propria domanda, **il resistente si era limitato a partecipare al procedimento instaurato dal primo, senza menzionare in tale sede la propria richiesta riconvenzionale e, quindi, di fatto, non adempiendo alla condizione dell'azione anche riconvenzionale costituita dall'instaurazione del procedimento di mediazione**