

Per il tribunale di Palermo, grava sul locatore l'onere di introdurre la mediazione obbligatoria a pena di improcedibilità della domanda di intimazione di sfratto;

SINTESI: Nel giudizio di opposizione al procedimento di sfratto per morosità grava sul locatore l'onere di introdurre la mediazione obbligatoria, a pena di improcedibilità delle domande. È quanto ha ritenuto il tribunale di Palermo nella sentenza n. 1020/2023 aderendo all'orientamento giurisprudenziale che pone l'onere a carico dell'attore sostanziale" e ripercorrendo le posizioni controverse in materia.

La giurisprudenza della Cassazione

Innanzitutto, afferma il giudice siciliano, "la giurisprudenza del Supremo Collegio a Sezioni unificate insegna, che nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo, l'onere di promuovere la procedura di mediazione non è a carico dell'opponente ma dell'opposto, in quanto attore sostanziale (cfr. Cass. civ. Sez. Unite n. 19596/2020)". Analoga disciplina e principio di diritto "devono essere ritenuti applicabili laddove si verta in una causa in materia locatizia di rito sommario a seguito di intimazione di sfratto per morosità ai sensi dell'art. 658 c.p.c. e, a seguito della comparizione delle parti dinanzi al giudice, questo di fronte alla proposta opposizione alla domanda di convalida disponga il mutamento del rito da sommario a speciale locatizio, provvedendo al contempo alla concessione o meno ai sensi dell'art. 665 c.p.c. dell'ordinanza provvisoria di rilascio". Tale circostanza può attivarsi, spiega il tribunale, "ove appunto parte attrice intimante chieda la concessione del rilascio provvisorio dell'immobile locato al conduttore-intimato ai sensi e per gli effetti del comma 4° dell'art. 5 del D1.vo n. 28/2010 e succ. modifiche e integrazioni. In tal caso, dovendosi ritenere che rimanga attore sostanziale l'attore prime cure intimante, e non dandosi adito ad alcuna inversione sia di posizioni processuali sia in rito a fini della prova, dovrà ritenersi obbligato alla presentazione della domanda di mediazione conciliativa di cui all'evocato decreto legislativo li medesimo attore intimante, cioè nella specie il locatore dell'immobile". Nel caso di specie, tuttavia, né parte attrice né l'intimato conduttore hanno presentato istanza di mediazione.

La normativa di riferimento

Orbene, la normativa di riferimento “non sembra destare differenti interpretazioni rispetto alla disciplina ed al testo dell’art. 5 del d.lgs. 28/2010 che infatti prevede che ‘chi intende esercitare in giudizio un’azione relativa ad una controversia in materia di locazione è tenuto preliminarmente ad esperire il procedimento di mediazione”. L’esperimento “è condizione di procedibilità della domanda giudiziale” e “l’improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d’ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza”. Tuttavia questa disposizione, spiega il giudice palermitano, “afferisce ad ogni giudizio in materia di locazione promossa con qualsiasi rito non sommario. Nell’ipotesi del rito sommario di cui agli art. 657 e 658 c.p.c. ove la mediazione sia stata già disposta mediante rimessione delle parti dinanzi ad un mediatore professionale, v’è da dire che alla prima udienza successiva alla scadenza del termine perentorio di tre mesi destinato alla mediazione, il giudice, dinanzi alla prova che la mediazione non è stata esperita né dall’attore né dal convenuto, non potrà rifissare un nuovo termine per celebrare ex novo il procedimento di mediazione perché questo è decaduto inesorabilmente”.

Gli orientamenti contrastanti della giurisprudenza di merito

Fatte queste premesse, il tribunale rileva che mentre la giurisprudenza di merito si è impegolata nell’interpretare tale circostanza e quale disciplina adottare, lo stesso, al pari di quello romano, “data per certa l’obbligatorietà del procedimento di mediazione, ha ritenuto indispensabile allo stesso tempo individuare la parte sulla quale grave l’onere di introdurre il tentativo di conciliazione”. E nonostante le posizioni contrastanti all’interno della giurisprudenza di merito (persino dello stesso tribunale), il tribunale ritiene che “gravi sul locatore, attore in intimazione di sfratto, l’onere di attivare il procedimento di mediazione”. Quindi, in conclusione, “in un procedimento di sfratto per morosità – come nella fattispecie – se il Giudice ha disposto il

Sfratto per morosità: mediazione a carico del locatore;

Scritto da Administrator

Venerdì 12 Maggio 2023 22:11 - Ultimo aggiornamento Venerdì 12 Maggio 2023 22:13

mutamento del rito conseguente all'opposizione presentata dal conduttore e invitato le parti ad attivare la procedura di mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, spetta al locatore-intimante l'onere di introdurre la mediazione, a pena di improcedibilità delle domande avanzate in sede di intimazione di sfratto". Per cui, nella causa in parola l'esito conclusivo è la declaratoria di improcedibilità della domanda.