Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del Presidente della Sezione, dott. Emilio Norelli, nell'udienza del 09/06/2016, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 28777 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2015

tra

[redacted], rappresentata e difesa – giusta procura in atti – dall'avv. [redacted], presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Indirizzo Telematico - attore

e

[redacted], rappresentata e difesa – giusta procura in atti – dall'avv. CICCARELLI GIORGIO, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in VIA ANGELO POLIZIANO 51 00184 ROMA - convenuto

FATTO E DIRITTO

Con ricorso ex art. 702-bis c.p.c. depositato in data 4-5-2015, [redacted] ha esposto: ella, proprietaria di un appartamento sito in Roma, via [redacted] n. 22, primo piano, int. 3, nel gennaio 2015 ha concordato verbalmente con [redacted] la locazione di detto immobile per la durata di tre mesi, pattuendo un canone mensile di euro 700,00; il giorno 18-1-2015 ha consegnato le chiavi alla Catoni, dietro versamento da parte di costei della somma di euro 1.400,00 «a titolo di caparra e di canone di locazione», con l'intesa che «al momento del ritorno a Roma della sig.ra [redacted] che doveva recarsi per un breve periodo in Polonia per motivi familiari, si sarebbe stipulato il relativo contratto di locazione»; il giorno 22 marzo 2015, rientrata la [redacted] a Roma, la [redacted] si è rifiutata di stipulare il contratto; con lettera in data 8-4-2015 (ricevuta il 14-4-2015) la [redacted] ha intimato alla [redacted] di riconsegnare l'immobile, ma la [redacted] non ha ottemperato e continua ad occupare l'immobile. Tanto premesso, la ricorrente, deducendo la «occupazione abusiva e senza titolo», ha chiesto condannarsi la [redacted] al rilascio dell'immobile al pagamento delle spese relative ed al risarcimento dei danni.
La convenuta [redacted], ritualmente costituitasi con comparsa di risposta depositata in data 1-12-2015, ha resistito alla domanda attorea, deducendo che tra

Firmato Da: NORELLI EMILIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5d2

le parti è stato stipulato un contratto di locazione verbale, che la locatrice si è rifiutata di formalizzare per iscritto e che ella conduttrice ha denunciato all'Agenzia delle Entrate in data 30-3-2015; ha chiesto, perciò, il rigetto della domanda.

Disposto il mutamento del rito ex art. 4, d.lgs. n. 150/2011, entrambe le parti hanno provveduto all'integrazione degli atti introduttivi.

La ricorrente [redacted] ha depositato memoria integrativa per via telematica in data 6-5-2016, con la quale ha precisato le seguenti conclusioni: «accertare e dichiarare la nullità del contratto verbale di locazione di immobile ex adverso eccepito, ovvero in subordine l'intervenuta risoluzione per grave inadempimento; nel merito, in via principale, a) accertare e dichiarare l'occupazione abusiva e senza titolo da parte della sig.ra [redacted] dell'immobile sito in Roma, Via [redacted]. 22, int. 3, di proprietà della ricorrente e, per l'effetto, condannare la resistente al rilascio del predetto immobile, lasciandolo libero e vuoto da persone e/o cose, anche interposte, con fissazione della data del rilascio; b) condannare la sig.ra [redacted] al risarcimento dei danni patiti dalla ricorrente, condannandola al pagamento in favore della Sig.ra [redacted]: dell'importo complessivo di € 10.500,00 a titolo di indennità di occupazione dell'immobile de quo a decorrere dalla mensilità di marzo 2015 a quella di maggio 2016, nonché dell'importo di € 700,00 per ciascuna delle ulteriori mensilità maturande fino alla data di effettiva consegna dell'immobile, ovvero nella somma maggiore o minore ritenuta di giustizia od equità, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo; dell'importo complessivo di € 1.672,96, a titolo di risarcimento delle spese sostenute dalla ricorrente per l'immobile occupato relativamente a condominio, utenze ed imposte, salvo ulteriori spese maturande sino alla data di effettivo rilascio, ovvero nella somma maggiore o minore ritenuta di giustizia od equità, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo; dell'importo di € 6.086,48 a titolo di danni morali, ovvero della somma maggiore o minore ritenuta di giustizia e/o equità; in subordine, nella denegata ipotesi in cui fosse accertato il rapporto di locazione intercorso tra le parti, a) accertare e dichiarare la risoluzione della locazione, con condanna della sig.ra [redacted] al rilascio in favore della sig.ra [redacted] dell'immobile locato sito in Roma, Via [redacted] n. 22, int. 3, libero e vuoto da persone e/o cose, anche interposte, con fissazione della data del rilascio, condannando altresì la sig.ra [redacted] al pagamento in favore della sig.ra [redacted] dei canoni di locazione non corrisposti a decorrere dalla mensilità di marzo 2015 per l'importo di € 700,00 mensili, ovvero nella somma maggiore o minore ritenuta di giustizia od equità, sino alla riconsegna effettiva dell'immobile locato, nonché delle spese accessorie di condominio ed utenze per l'importo complessivo di € 1.672,96, salvo ulteriori spese maturande sino alla data di effettivo rilascio, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo, ed ancora al risarcimento del danno ulteriore patito pari ad € 6.086,48 a titolo di danni morali, ovvero della somma maggiore o minore ritenuta di giustizia e/o equità».

La convenuta [redacted] ha depositato memoria integrativa per via telematica in data 30-5-2016, con la quale ha precisato le seguenti conclusioni: «in via preliminare accertare l'improcedibilità ex art. 5 d.lgs 4.3.2010 n. 28; nel merito, ricondotta la locazione di fatto ad un contratto di locazione a canone concordato ex art. 13 comma 5 L. 431/98 e rideterminato l'ammontare del canone, accertare l'inadempimento della locatrice agli obblighi nascenti dal contratto, con

Firmato Da: NORELLI EMILIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5d2

conseguente diritto alla ripetizione della misura di canone versata in eccesso e diritto al risarcimento del danno non patrimoniale patito dalla conduttrice, da contenere in compensazione a quanto eventualmente verrà riconosciuto alla proprietaria per la perdita di possesso del bene; in via subordinata, nella denegata ipotesi di mancata riconduzione della locazione a nero, respingere in ogni caso le domande di risarcimento danni avanzate in quanto infondate, non provate e apodittiche».

All'odierna udienza i difensori hanno discusso la causa e hanno concluso, come da verbale, riportandosi ai rispettivi scritti.

La domanda attorea è improcedibile.

Dalle stesse allegazioni in fatto contenute negli atti introduttivi dell'una e dell'altra parte emerge che esse hanno concordato verbalmente la locazione ad uso abitativo dell'immobile per cui è causa.

La ricorrente ha chiesto accertarsi la nullità del contratto per difetto di forma scritta e conseguentemente condannarsi la convenuta al rilascio dell'immobile; la convenuta ha invocato l'applicazione dell'art. 13, legge 431/1998.

Ciò posto, non può essere dubbio che la presente controversia sia «in materia di locazione», ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 1-bis, d.lgs. n. 28/2010, il quale prevede che l'attore «è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione».

Con ordinanza in data 14-12-2015, constatato il mancato esperimento della mediazione, è stato assegnato alle parti il termine di giorni quindici per la presentazione della domanda di mediazione, come prescritto dalla citata norma.

La ricorrente ha presentato la domanda e le parti sono state convocate dinanzi all'organismo di mediazione prescelto (dalla stessa ricorrente) per il giorno 3 febbraio 2016; ma in quella sede la ricorrente non è personalmente comparsa e il suo difensore ha manifestato la sua indisponibilità alla trattativa, tant'è che il mediatore ha dichiarato concluso, con esito negativo, il tentativo di mediazione, attestando che «la parte istante non intende esperire la procedura di mediazione», come risulta dal relativo verbale, prodotto in copia da ambo le parti.

Orbene, la mancata comparizione personale della parte attrice, senza giustificato motivo, e il rifiuto, dichiarato dal suo difensore, di esperire la mediazione importano che il procedimento di mediazione, pur tempestivamente avviato, non si è effettivamente svolto; pertanto, deve ritenersi non verificata la condizione di procedibilità della domanda attorea, atteso che, ai sensi del citato art. 5, comma 1-bis, «l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale».

La ricorrente, nella sua memoria integrativa, ha affermato di non essere stata messa a conoscenza della convocazione dinanzi all'organismo di mediazione e di non aver potuto partecipare all'incontro trovandosi all'epoca in Polonia.

Tali giustificazioni non sono plausibili, atteso che: la domanda di mediazione è stata da lei stessa presentata e, quindi, ella aveva l'onere di informarsi sulla convocazione; il suo difensore (avv. [redacted]) era a conoscenza della convocazione, tant'è che si è fatto sostituire nell'incontro da altro avvocato; detto avvocato non ha addotto in quella sede alcun impedimento della sua assistita né ha chiesto alcun rinvio; il fatto di trovarsi in Polonia è dipeso da una scelta dell'interessata, la quale ben avrebbe potuto rientrare in Italia ovvero conferire procura speciale ad altra persona per la trattativa, posto che la domanda di mediazione è stata depositata il 23-12-2015 e l'incontro si è tenuto il 3-2-2016.

Firmato Da: NORELLI EMILIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5d2

Ai sensi dell'art. 8, comma 1, d.lgs. 28/2010: «All'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda. La domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante. Al primo incontro e agli incontri successivi, fino al termine della procedura, le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato».
In conclusione, deve dichiararsi l'improcedibilità della domanda attorea.
Le spese del giudizio seguono la soccombenza, liquidate come in dispositivo, ai sensi del D.M. n. 55 del 2014.
Ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis, d.lgs. n. 28/2010, non avendo la ricorrente (parte costituita in giudizio) partecipato al procedimento di mediazione (personalmente o a mezzo di procuratore speciale) senza giustificato motivo, la stessa va condannata al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma di euro 49,00, importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] nei confronti di [redacted], con ricorso depositato in data 4-5-2015, così decide:
a) dichiara improcedibile la domanda attorea;
b) condanna [redacted] a rimborsare a [redacted] le spese processuali, che liquida d'ufficio in complessivi euro 2.090,00 di cui euro 90,00 per esborsi ed euro 2.000,00 per compensi, oltre a rimborso forfettario (15%), IVA e CPA nella misura di legge.
c) condanna [redacted] al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma di euro 49,00, importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.
Roma, 9 giugno 2016

Il Presidente della Sezione – giudice monocratico
Dott. Emilio Norelli

Firmato Da: NORELLI EMILIO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: e5d2