

5

N. 546

2018

REP. 992/18

**REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Busto Arsizio- 3^a Sezione civile, nella veste di Giudice Unico in persona della dott.ssa Maria Eugenia Papa, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 3626/2016 R.G., posta in decisione all'udienza del 20/03/2018 e promossa

da

E, elettivamente domiciliata in Saronno presso lo studio degli avv.ti Fabio Liotta e Daniela Maltè, che la rappresentano e difendono giusta delega in calce all'atto di intimazione;

-INTIMANTE

contro

C, ammesso al patrocinio a spese dello Stato ed elettivamente domiciliato in Saronno presso lo studio dell'avv. Giovanna Menichino, che lo rappresenta e difende giusta procura a margine della memoria integrativa;

-INTIMATO

OGGETTO: procedimento di convalida di sfratto per morosità post conversione.

CONCLUSIONI DELL'INTIMANTE: come da atto di intimazione.

CONCLUSIONI DELL'INTIMATO: come da memoria integrativa

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

In via preliminare, deve dichiararsi l'improcedibilità delle domande avanzate dall'intimante in sede di intimazione di sfratto per morosità delle controparti, stante la mancata attivazione, da parte della locatrice, della procedura di mediazione obbligatoria prevista dal D.Lgs n. 28/2010 quale condizione di procedibilità per le controversie in materia locatizia

Infatti, a norma dell'art. 5, -bis, del D.Lgs n. 28/2010 e successive modifiche: "chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di () locazione, è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ()", fermo restando il disposto del comma 4 per i

R

procedimenti di convalida dell'intimato a fronte

Questo Giudice è consapevole dell'esistenza di un contrasto in seno alla giurisprudenza di merito in ordine all'individuazione della parte su cui incombe l'onere di attivarsi per intraprendere la procedura di mediazione; da un lato, infatti, i Tribunali di Busso Arsizio - sezione Distrettuale di Gallarate (sentenza 15/06/2012), Mantova (sentenza 15/01/2015) e Napoli (sentenza 03/06/2015) hanno affermato come la predetta incombenza gravi sul locatore, dall'altro lato i Tribunali di Napoli Nord (sentenza 14/03/2016) e di Massa (sentenza 28/1/2017) hanno spostato la tesi opposta, ponendo l'adempimento in capo al conduttore sul presupposto che la domanda di cui al citato art. 5 del D.lgs. n. 28/2010 sarebbe quella avente ad oggetto l'accertamento negativo del diritto al rilascio avanzata dall'intimato.

Pur ammettendo che le ultime pronunzie sono le più recenti, questo Giudice aderisce alla prima tesi incentrata sull'individuazione dell'intimato come soggetto tenuto ad adempiere al relativo onere, atteso che egli riveste la natura di parte attrice e che l'azione cui si riferisce la citata norma non può che essere la domanda di risoluzione del contratto. In effetti, secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità, nel procedimento per convalida l'opposizione dell'intimato provoca una radicale trasformazione del rito, determinando la cessazione dell'originario rapporto processuale, alla cui base era la domanda di convalida e l'insorgere di un nuovo e diverso rapporto processuale. Alla cui base è l'ordinaria domanda di accertamento e di condanna e di risoluzione e di condanna, domanda ordinaria che il locatore ha l'onere di proporre nel momento in cui si verifica la trasformazione oggettiva del rapporto processuale e che deve intendersi implicitamente proposta se, dopo l'opposizione dell'intimato, il locatore prosegue la sua attività processuale (Cass. n. 15021/2004).

In ogni caso, ritenere che l'intimato sia il soggetto al cui carico la legge pone l'onere di intraprendere la mediazione a pena di improcedibilità dell'opposizione comporterebbe un effetto distortivo, di dubbia legittimità costituzionale, consistente nel trattare in modo differenti posizioni sostanziali che, al contrario, sono equipollenti in effetti, due soggetti, titolari di un'identica situazione soggettiva, ossia di un diritto di credito verso un terzo (in questo caso, a titolo di canoni locativi) e della concessa facoltà di conseguire la risoluzione del contratto per l'avverso inadempimento, riceverebbero un diverso trattamento in base all'opzione processuale percorsa in funzione dell'attivazione del proprio diritto. In quanto il locatore che sceglie il procedimento per convalida dell'intimato strato per morosità verrebbe a essere esentato dall'onere di intraprendere la procedura di mediazione, al contrario di quello che ricorresse al procedimento ex art. 447-bis C.P.C.

Ne consegue, pertanto, la declaratoria di improcedibilità della domanda avente ad oggetto la risoluzione del contratto di locazione inter partes.

Alla soccombenza dell'intimato consegue il suo obbligo di rifondere le spese di lite sostenute dall'intimato nella liquidazione effettuata in dispositivo previa applicazione della diminuzione di legge, con versamento diretto in favore

R

dello Stato, stante la sua ammissione al beneficio del patrocinio a spese dello Stato.

P . Q . M .

Il Tribunale di Busto Arsizio, definitivamente pronunciandosi, così dispone:

- 1) Dichiarare l'improcedibilità delle domande dell'intimante,
- 2) Condannare l'intimante a rifondere le spese di lite sostenute dalla controparte nell'importo di € 486,50, oltre IVA, CPA e rimborso spese forfetario al 15%, con versamento diretto in favore dello Stato.

Casi deciso in Busto Arsizio, 20/03/2018

Il Giudice Unico



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Grazia L. ANOTI



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Grazia L. ANOTI