

N. R.G. 1994/2024



TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI
Sezione Unica CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 1994/2024

Tra

Parte_1

[...]

Parte_2

e

CP_1

ricorrente

resistente

Oggi 27 febbraio 2025 alle ore 09,30 innanzi al dott. Bruno Capodaglio, sono comparsi:

L'avv. Romina Balacchi per i ricorrenti la quale si riporta alle note conclusive depositate.

l'avv. MARZOCCHI CLAUDIO per la resistente il quale si riporta agli atti ed alle note conclusive

Il giudice si ritira per la stesura del provvedimento.

Il Giudice
Dott. Bruno Capodaglio

Alle ore 16,20 il Giudice chiude il verbale e procede al deposito telematico della sentenza unitamente al presente verbale che la contiene.

Il Giudice
Dott. Bruno Capodaglio



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Bruno Capodaglio ha pronunciato ex art. 420 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 1994/2024 promossa da:

Parte_1 (*C.F._1*) rappresentata e difesa dall'avv. Romina Balacchi, elettivamente domiciliato presso il suo Studio in Rimini, Via Bertola n.50.

Parte_1 (*C.F._2*) rappresentata e difesa dall'avv. Romina Balacchi, elettivamente domiciliato presso il suo Studio in Rimini Via Bertola n.50.

Parte_2 (*C.F._3*) rappresentata e difesa dall'avv. Romina Balacchi, elettivamente domiciliato presso il suo Studio in Rimini Via Bertola n.50.

ricorrenti

contro

CP_1 (*C.F._4*) rappresentato e difeso dall'avv. MARZOCCHI CLAUDIO, elettivamente domiciliato presso PIAZZA D. CARMINE N. 12 47121 FORLI'

resistente

La causa è iscritta ruolo in data 17.07.2024 proveniente da sfratto per morosità RG 1840/2024 e trattenuta in decisione all'udienza di discussione del 27.02.2025. La natura delle questioni ha consentito la discussione orale e la pronuncia immediata dell'ordinanza con la lettura del dispositivo e della concisa enunciazione delle ragioni di fatto e diritto della decisione.

Sentita l'esposizione delle parti in merito alla posizione di tutela ed alle difese delle dedotte allegazioni, il giudice così provvede.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* *Parte_1* e *Parte_2* [...] quali chiamate all'eredità di *Persona_1*, usufruttuario dell'immobile uso abitazione sito in Cattolica (RN), Via Vicenza n.16/2, intimavano sfratto per morosità nei confronti di

pagina 2 di 6

CP_1 non avendo corrisposto i canoni di locazione per euro 12.874,82, somma comprensiva delle spese accessorie previste dall'art.6 del contratto del 05.11.2019.

Si costituiva in giudizio il conduttore, opponendosi allo sfratto ed eccependo in prima istanza il difetto di legittimazione attiva delle ricorrenti che non avrebbero dato prova di essere eredi del locatore; in secondo luogo eccepiva il difetto di legittimazione passiva della conduttrice la quale avrebbe lasciato l'immobile da oltre sei mesi dando comunicazione di disdetta alle ricorrenti e stabilendo la propria residenza in altro immobile, dovendo invece le ricorrenti intraprendere l'azione contro la madre che si troverebbe dentro l'immobile al posto della figlia.

Il giudice si riservava e con ordinanza resa in data 16.07.2024 osservava: *“Considerato che per quanto riguarda il difetto di legittimazione attiva, le ricorrenti hanno fornito idonea prova del loro status giuridico di eredi del locatore de cuius Persona_1, come si evince dalla dichiarazione sostitutiva sottoscritta dalla coniuge Parte_1 in data 20.02.2024, la quale assume prova legale dei rapporti tra le parti. Rilevato come la disdetta che avrebbe comunicato la conduttrice non ha alcun effetto sulla sorte del contratto, sia in quanto il locatore non ha mai liberato la conduttrice dagli impegni contrattuali (a nulla rilevando di aver preso altro immobile in locazione e di aver spostato altrove la sua residenza), sia perché il contratto è stato sottoscritto unicamente con la sig.ra CP_1 [...] e non con la madre, la quale non ha alcun rapporto giuridico con le ricorrenti, non essendo mai subentrata nel contratto. Ritenuto pertanto che l'opposizione non è basata su prova scritta, in pendenza di opposizione non convalida lo sfratto ma concedere il provvedimento anticipatorio di rilascio dell'immobile ex art.665 c.p.c. mutando il rito”.*

Veniva quindi mutato il rito e fissata udienza per la prosecuzione della causa nel merito, con assegnazione dei termini per il deposito delle memorie integrative e per l'inizio del procedimento di mediazione obbligatoria.

Alla prima udienza di merito del 03.10.2024 i procuratori delle parti si riportavano alle rispettive memorie integrative e chiedevano fissarsi udienza di discussione con termine per note.

Preliminarmente, circa l'eccezione di improcedibilità della domanda sollevata da parte resistente nella propria memoria integrativa per la mancata proposizione della domanda di introduzione del procedimento di mediazione obbligatoria, si osserva quanto segue.

Nessuna delle parti (ovvero la parte che ne ha più interesse che corrisponde all'intimante nel processo locatizio, sia in ossequio a quanto affermato dalla Cassazione Civile nella sentenza n.19596 del 2020, sia dalla recente riforma Cartabia, la quale ha di fatto addossato all'opposto il dovere di

introdurre la mediazione) ha dato inizio al procedimento di mediazione obbligatoria ordinata dal giudice nell'ordinanza che disponeva il mutamento di rito del 16.07.2024, rilevata tempestivamente dalla parte resistente nella propria memoria integrativa depositata il 30.09.2024.

Ed invero, il d.lgs. 28/2010 che, all'art. 5 ha introdotto, quale condizione di procedibilità per le controversie aventi ad oggetto i contratti locativi l'esperimento di un procedimento di mediazione ai sensi del medesimo decreto, prevedendo che altresì, qualora il mancato esperimento della mediazione venga eccepito dal convenuto o rilevato dal giudice entro la prima udienza, quest'ultimo assegna alle parti il termine di quindici giorni per l'avvio del procedimento in parola.

L'articolo in questione, infatti, recita: *“chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di...locazione...è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione (comma 1)... I commi 1 e 2 non si applicano: b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile (comma 2)”*.

Tale termine, pur avendo natura ordinatoria, nel senso che ove non venga rispettato e venga proposto l'avvio tardivo al procedimento ex art.4 non comporta conseguenze pregiudizievoli per l'andamento del processo, qualora viceversa non fosse avviato entro la prima udienza di trattazione la causa dovrebbe essere dichiarata improcedibile, come la normativa impone.

Per tale motivo il ricorso va dichiarato improcedibile.

Per quanto attiene l'ordinanza di rilascio concessa da questo giudice a seguito del provvedimento di mutamento di rito, bisogna preliminarmente qualificare cosa rappresenti giuridicamente tale provvedimento.

Orbene, l'ordinanza di rilascio, pur essendo pacifico non avendo natura di giudicato sostanziale, non ha natura cautelare, né strumentale rispetto alla decisione definitiva di merito e pertanto sopravvive nel caso in cui il procedimento di merito di estingua per qualsivoglia motivo.

La giurisprudenza ormai consolidata di legittimità considera l'ordinanza come un provvedimento di condanna con riserva delle eccezioni del conduttore; provvedimento provvisorio, il quale una volta accertata la sussistenza dei fatti dell'intimante, produce effetti nella realtà giuridica sostanziale, riservando le eccezioni proposte dal conduttore al conseguente procedimento di merito (Cass. Civ. n.2619/90)

Tale provvedimento va considerato alla stregua di un titolo esecutivo, la cui efficacia permane finché non sia contraddetta da altra pronuncia; l'estinzione del procedimento infatti non può essere equiparato ad una decisione contraria perché non modifica in alcun modo la situazione esistente al momento della sua emissione e non contiene alcuna valutazione delle eccezioni riservate, spettando quindi al conduttore iniziare un nuovo giudizio per dimostrare la infondatezza della pretesa del locatore e togliere valore al titolo esecutivo (Cass. Civ. n.4319/91).

Le spese legali seguono la soccombenza e vengono liquidate in accordo con il D.M. 55/14- sulla base degli artt.4, comma 5 (scaglione di valore da 5.201,00 a 26.000,00 con indicazione del valore della controversia di euro 12.874,82); i compensi del presente giudizio vengono di conseguenza contenuti nei medi tariffari tenendo conto della contenuta durata del procedimento e dell'assenza di istruttoria.

P.Q.M.

Il giudice del Tribunale di Rimini, definitivamente pronunciando su ricorso proposto da *Parte_1* [...], *Parte_1* e *Parte_2* contro *CP_1* ogni ulteriore domanda e/o eccezione disattesa, così provvede:

- Dichiaro il ricorso improcedibile.
- Confermo il provvedimento di condanna al rilascio dell'immobile di cui all'ordinanza del 16.07.2024 e per l'effetto ordino a *CP_1* l'immediato rilascio degli immobili siti in Cattolica (RN), Via Vicerza n.16 (censiti al NCEU di Cattolica al f.1, part.678 sub.3 e sub.9) in capo ai legittimi proprietari, liberi da cose e persone.
- Condanna *Parte_1*, *Parte_1* e *Parte_2* in solido tra loro al pagamento delle spese processuali in favore della resistente che liquida in euro 3.397,00 per onorari, oltre spese generali 15%, IVA e CPA. Dispone ex art.93 c.p.c. che le spese di lite vengano distratte in favore al procuratore antistatario.
- Sentenza resa ex articolo 420 c.p.c. pubblicata telematicamente con allegazione al verbale.

Rimini, 27 febbraio 2025

Il giudice
Dott. Bruno Capodaglio