

Improcedibilità per mancata comunicazione alle parti

Per il Tribunale di Palermo (n. 3903/2019 RG. 13056/2018 del 05/09/2019) nella sentenza allegata passata in cosa giudicata, costituisce requisito indispensabile e non modificabile, non solo la partecipazione personale delle parti al procedimento di mediazione, ma anche in caso di mediazione demandata dal Giudice in corso di giudizio, la necessaria istanza inviata direttamente alle Parti e non ai loro difensori, sebbene regolarmente costituiti nel processo civile.

Ciò comporta che nell'evenienza in cui gli Organismi di mediazione scelti dalla parte istante non ottemperino a tale adempimento, potranno essere chiamati in causa, in seguito alla declaratoria di improcedibilità del giudizio per le ragioni sopra evidenziate, ai fini di una inevitabile azione risarcitoria contro gli stessi.

Inoltre tale responsabilità professionale civile potrà essere addebitata agli avvocati che non chiedano espressamente all'Organismo di Mediazione di adempiere in ordine alla comunicazione diretta alle parti e non ai rispettivi difensori costituiti.

Evidentemente tale ulteriore passo in avanti della giurisprudenza di merito, costituisce ulteriore promanazione della vera e propria alter natività della

mediazione rispetto al processo civile ed è giustificato dalla evidente e sottesa *ratio*, connaturata al procedimento di mediazione, che necessita del contraddittorio “fisico” delle parti interessate.

Di seguito si riporta sentenza n. 3903/2019 RG. 13056/2018, la cui difesa è stata affidata dalla parte vittoriosa al nostro Avv. Pagano Cristiano.

N. R.G. 13056/2018



TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA N. R.G. 13056/2018

Oggi 5 settembre 2019, innanzi al dott. Santina Adelfio, sono comparsi l'avv. [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted] per parte opponente e l'avv. Pagano per parte opposta le quali discutono oralmente la causa e concludono come in note conclusive

Il Giudice

a questo punto invita le parti a discutere circa la sollevata eccezione di improcedibilità l'avv. Pagano si riporta sul punto alle note conclusive e alla giurisprudenza sul punto

l'avv. Zerbo contesta l'eccezione di improcedibilità e conclude come sopra

Il Giudice

stante che il rapporto sotteso è un rapporto di locazione e il presente giudizio andava introdotto con ricorso e non con citazione dispone il mutamento del rito da ordinario a locazione e ferme le preclusioni già maturate, decide la presente causa, rectius ai sensi dell'art. 429 c.p.c., al termine della camera di consiglio, dando lettura della motivazione che segue verbale telematico chiuso ore 14.05

Il Giudice

dott. Santina Adelfio



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI PALERMO



SEC. SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, in persona del Giudice dott.ssa Santina Adelfio, della II Sezione Civile, al termine della camera di consiglio, ha pronunciato e dato lettura ex art 429 cpc della seguente

SENTENZA

nella causa vertente

tra

Avv.

ricorrente - opponente

Contro

Maria

Avv. Cristiano Pagano

resistente -opposto

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

1. Rigetta l'eccezione di incompetenza per valore
2. dichiara improcedibile il presente giudizio per violazione del d.lgs. 28/2010, per l'effetto conferma il d.i. opposto
3. condanna parte opponente ricorrente a rifondere alla parte opposta resistente le spese del procedimento che liquida in complessive euro 1600,00 per compensi e anticipazioni oltre iva e c.p.a e spese generali come per legge

FATTO E DIRITTO

Con d.i. n. 3892/2018 rg 7983/18 emesso dal Tribunale di Palermo il 6/07/2018 e notificato l'11/07/2018, si ingiungeva di corrispondere in favore degli odierni concludenti la somma di € 4.800,00 oltre interessi e spese del procedimento monitorio. Con atto di citazione ritualmente notificato i sigg.ri

proponevano opposizione avverso il D.I. n. 3892/2018 rg 7983/18 emesso dal Tribunale di Palermo il 6/07/2018 e notificato l'11/07/2018, con il quale si ingiungeva di corrispondere in favore degli odierni concludenti la somma di € 4.800,00 oltre interessi e spese del procedimento monitorio.



Il decreto ha ad oggetto il diritto di credito vantato per mancato pagamento dei canoni locatizi per i mesi da marzo ad agosto 2018, da € 800,00 pro-mese, per la locazione dell'immobile sito in Isola delle Femmine (PA) in via Galileo Galilei n. 2.

Parte odierna opponente chiedeva in via preliminare dichiararsi l'incompetenza per valore del Giudice adito in quanto competente per valore il Giudice di Pace, nel merito, revocare l'opposto decreto ingiuntivo in quanto infondato,ingiusto ed illegittimo; dichiarare la risoluzione del contratto per l'impossibilità sopravvenuta dell'utilizzo dell'immobile a causa del verificarsi di un avvenimento imprevedibile; in ulteriore subordine, in caso di accoglimento della domanda, dichiarare che la somma dovuta è pari ad €2139,67 e non quella indicata nel decreto ingiuntivo opposto, ovvero nella misura minore o maggiore stabilita in corso di causa. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio da distrarsi a favore del procuratore costituito che dichiara di averLe anticipate.

Con comparsa di costituzione depositata il 4 marzo 2019 si costituivano i sigg chiedendo di rigettare la domanda degli opposenti perchè infondata in fatto ed in diritto, per i motivi esposti, concedere la provvisoria esecuzione del D.I. Tribunale di Palermo 3892/2018 per i motivi esposti; confermare in toto il D.I. Tribunale di Palermo 3892/2018 rg 7893/2018 del 6/07/2018 per tutte le ragioni sottese all'odierna comparsa e per l'infondatezza di tutti i motivi ed eccezioni dell'opposizione; Solo in via subordinata condannare gli opposenti alla somma eventualmente minore che sarà accertata in corso di causa; Con vittoria di compensi professionali anche di questo grado del giudizio.

Alla odierna udienza , veniva decisa la presente causa di natura squisitamente giuridica, dopo la discussione orale come da separato verbale che si allega.

In primo luogo si osserva che la materia sottesa al rapporto tra le parti è di natura locatizia , pertanto , stante che il criterio della materia prevale sul valore e che la presente causa andava introdotta con ricorso e non con citazione , competente è questo Giudice . In Tal senso si rammenta che il Giudice di Pace è assolutamente incompetente in materia, sia perché questi è competente soltanto per le cause relative a beni mobili, sia perché, a seguito della soppressione dell'ufficio del Pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 c.p.c. ad opera del decreto legislativo 19 febbraio 1998, n. 51, la competenza in materia di locazione di immobili urbani è stata attribuita alla competenza del Tribunale (Cass. civ., sez. III, 13/07/2004, n.12910; Cass. civ. Sez. III, 25/02/2003, n.2842 , Cass. civ., Sez. III, 31/01/2006, n. 2143).

Ciò posto , va esaminata la eccezione di improcedibilità del presente giudizio che merita pregio.

Infatti dalla natura obbligatoria della mediazione demandata ex art. 5, comma II, d.lgs. 28/2010 discende – al pari della mediazione c.d. obbligatoria ex lege (art. 5, comma 1-bis) – la circostanza che, a seguito dell'invio del Giudice, l'esperimento del procedimento di mediazione diviene condizione di procedibilità della domanda giudiziale.



L'intero impianto del D. Lgs. 28/2010 è volto alla valorizzazione della possibilità delle parti di decidere del proprio conflitto . In particolare l'art. 4 prevede che il contenuto dell'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa, mentre l'art. 8 prescrive che "la domanda e la data...sono comunicate all'altra parte...". È da ritenersi valida, pertanto, la notifica della comunicazione di avvio mediazione effettuata direttamente al domicilio della controparte anziché al difensore. Il D.lgs. 28/2010, invero, non prevede in alcuna sua parte la possibilità di notificare la domanda al procuratore costituito, essendo necessario che l'atto sia portato a conoscenza della parte. Circostanza che nel caso di specie non è avvenuta in maniera corretta e conforme al dettato normativo sopra delineato. Dalla documentazione di causa si evince che l'invito a partecipare all'incontro di mediazione veniva notificato tramite PEC all'avv. Cristiano Pagano, difensore costituito in giudizio, e non direttamente e personalmente alla Parte (rectius alle Parti). Pertanto l'impianto normativo detto è stato disatteso, stante che le parti non venivano invitate regolarmente al procedimento di mediazione delegato da questo Giudice.

Alla luce di quanto sopra , segue l'improcedibilità del giudizio e la conferma del d.i. opposto .

Nel merito , dunque , non si impone la disamina , ma per completezza e in sintesi si espone che l'opposizione non è fondata.

Gli odierni opposenti, invero, deducono l'inapplicabilità dell'art. 2 del contratto di locazione a causa della sussistenza di una causa di giustificazione , motivi di salute, del recesso anticipato.

L'articolo indicato sancisce che "i conduttori hanno facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi...almeno sei mesi prima. Al locatore saranno comunque dovuti i canoni e gli oneri accessori maturati per tutti i sei mesi del preavviso".

La lex contracti, del resto, richiama la previsione normativa di cui alla L. 431/1998 che al riguardo stabilisce che "il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi".

Ebbene, il dato normativo applicabile al caso di specie è chiarissimo: il conduttore dispone della facoltà di recedere unilateralmente dal contratto di locazione in ogni momento, tuttavia deve dare un preavviso minimo di n. 6 mesi al locatore e, in ogni caso, corrispondere dette mensilità.

Ciò detto , non si ravvisa la risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione. Secondo consolidata giurisprudenza in materia di contratti di locazione "l'impossibilità sopravvenuta della prestazione presuppone l'addebitabilità a fatto imputabile all'altro contraente o a ragioni obiettive" (Cass. n. 3440/2006).

Nel caso di specie non è venuta meno, diversamente da quanto esposto, la possibile utilizzazione dell'immobile, né per fatto imputabile ai locatori né per ragioni obiettive, intese come quelle inerenti la cosa locata tale da renderla inidonea al godimento cui l'immobile è destinato.



All'uopo deve rilevarsi che l'immobile de quo è stato locato con destinazione d'uso di "civile abitazione dei conduttori" (art. 3 contratto) e non ha subito alcun perimento, totale o parziale, idoneo a determinare l'impossibilità per gli stessi di godere del bene. I conduttori, invero, al momento della stipula del contratto, all'art. 9 "dichiarano di aver visitato l'immobile...e di averlo trovato adatto al proprio uso e in buono stato...esente da difetti che possono influire

sulla salute di chi vi abita (in modo particolare i conduttori dichiarano che l'immobile è adatto allo stato di salute della conduttrice ". Da qui si evince certamente gli odierni oppositori accettavano l'immobile nello stato in cui si trovava, ritenendolo adatto alle esigenze abitative anche della sig.ra Calandra, che già all'epoca si serviva di presidi per la deambulazione.

Ebbene il buono stato di fatto dell'immobile non è mai mutato al punto da poter legittimare una qualche possibilità di risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione.

Per tali ragioni si ritiene assolutamente illegittima la risoluzione del contratto di locazione con un preavviso di soli n. 3 mesi.

Le spese seguono la soccombenza ex art 91 cpc e vengono liquidate come in dispositivo ai sensi di legge, tenuto conto anche delle questioni trattate e della spedita definizione del giudizio.

Così deciso al termine della camera di consiglio, in data 5.9.2019

Il Giudice
Dott. Santina Adelfio

