

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Mediazione:

valida la comunicazione di avvio fatta alla parte sostanziale

E' valida la notifica della comunicazione di avvio mediazione effettuata dall'Organismo direttamente al domicilio della parte anziché del legale costituito in giudizio.

Tribunale di Rimini, sentenza del 28.2.2017

...omissis...

Con atto di intimazione di sfratto per morosità ritualmente notificato xxxxxx chiedeva ordinarsi il rilascio dell'immobile locato a xxxx con contratto sottoscritto in data 24.11.2010 relativamente all'immobile uso abitazione sito in xxxxxxxx il quale prevedeva la corresponsione di un canone di locazione annuale di euro 6.000,000, da pagarsi in n.12 rate anticipate mensili di euro 500,00 ognuna entro il primo di ogni mese. Rilevava il locatore come la xxxxxxxx. a partire dal marzo 2016 si fosse auto ridotta il canone di locazione ad euro 250,00 mensili, accumulando una morosità di euro 750,00. All'udienza di convalida del 12.07.2016 si costituiva in giudizio il conduttore eccependo di non aver mai ricevuto dal proprietario dell'immobile il certificato

di agibilità dell'immobile, ciò determinando un inadempimento contrattuale ex art.1578 c.c. legittimando l'autoriduzione del canone di locazione; pur opponendosi il conduttore si dichiarava a verbale disponibili a liberare l'immobile entro il 31.10.2016 salvo il diritto di pagare il canone in misura ridotta sino all'effettivo rilascio.

Il locatore non accettata tale proposta ed il giudice con ordinanza resa in data 07.10.2016 ordinava il rilascio dell'immobile non sussistendo gravi motivi e non risultando l'opposizione fondata su prova scritta, inviando le parti ad accedere alla mediazione obbligatoria, con mutamento del rito e rinviava nel merito all'udienza del 19.01.2017 con termine per deposito di memorie integrative. Alla prima udienza il conduttore rilevava come non fosse stata notificata al procuratore costituito o alla parte.

Il giudice ordinava alla parte ricorrente il deposito degli atti relativi alla prova della notifica dell'accesso alla mediazione entro il termine dei 15 giorni di cui all'ordinanza ex art. 665 c.p.c., rinviando la causa per la verifica all'udienza del 23.02.2017. Depositato quanto richiesto il giudice rinviava la causa all'odierna udienza per essere discussa ex art. 281 sexies c.p.c.

Preliminarmente circa l'eccezione sollevata da parte resistente circa la nullità della notifica, va specificato come l'Organismo di mediazione prescelto dal ricorrente (xxxx Rimini) ha notificato l'istanza di accesso alla mediazione xxxxx presso il sito di locazione in xxxxx n data 25.10.2016 e la relativa raccomandata con r.r. inviata xxxxxxxxxx non risulta essere mai stata ritirata per "compiuta giacenza" presso il domicilio eletto.

Parte resistente si duole del fatto che, anche qualora fosse stato dimostrato che il procedimento fosse stato introdotto nei termini prescritti dalla legge e richiamati dal giudice dell'ordinanza di mutamento del rito, la notifica avrebbe dovuto essere effettuata (anche) nei confronti del procuratore costituito in sede di sfratto.

L'eccezione è infondata e deve essere respinta. L'art.4, comma 2, del D. Lgs. 28/10 aggiornato alla L. n.69/13 prevede che il contenuto dell'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa. Non è quindi prevista alcuna analogia con il codice di procedura civile circa l'eventuale onere di notificare la domanda di accesso anche al procuratore costituito, in quanto a tenore letterale della norma, è sufficiente che l'atto sia portato a conoscenza del suo diretto interessato. Cosa che nel caso di specie è avvenuta in maniera corretta e conforme al dettato normativo sopra delineato.

Circa il merito, questo giudice fa proprie le argomentazioni già trasfuse nell'ordinanza di rito nelle quali si riporta, rammentando come le ragioni esposte nella prima difesa della parte resistente non appaiano giuridicamente rilevanti ai fini dell'accoglimento delle sue istanze. Non avendo in questa fase del giudizio offerto prova di aver subito effettivamente un danno per non aver ottenuto dal proprietario il certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile a lei locato, appare non provata la diminuzione del godimento del bene ed illegittima la riduzione unilaterale del canone di locazione da parte dello stesso. Come già evidenziato infatti che: "non è consentito al conduttore di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nei casi in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, atteso che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la

controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti " (per tutte Cass. Civ. 2099/13).

Nel caso in analisi non è stato provato che il conduttore ha potuto usufruire in maniera con completa e non conforme alle prospettate caratteristiche descrittive dell'immobile contenute nel contratto di locazione, ragion per cui la domanda di parte ricorrente va accolta e definitivamente convalidato lo sfratto per morosità, con ordine di rilascio del suddetto bene entro il 28.03.2017. Le spese legali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

In accordo con il D.M. 55/14- sulla base degli artt.4, comma 5 (scaglione fino ad euro 1.100) e 5 (determinazione della controversia in euro 750,00 al momento dell'introduzione della domanda), tenendo conto della complessità della vertenza e sulla base dell'assenza di istruttoria i compensi del presente giudizio vengono di conseguenza contenuti nei medi tariffari.

pqm

Il giudice onorario del Tribunale di Rimini, definitivamente pronunciando su atto di citazione per sfratto per morosità proposto da xxxxxxxx ogni ulteriore domanda e/o eccezione disattesa, così provvede:

- Accoglie il ricorso e per l'effetto dichiara risolto il contratto di locazione sottoscritto in data 24.11.2010 convalidando lo sfratto per morosità nei confronti di Axxx
- Ordina ad xxxxx il rilascio dell'immobile sito in xxxxxxxxx), entro la data del 28.03.2017 libero da cose e persone.
- Condanna xxxxx. al pagamento dei canoni di locazione per intero dal mese di marzo 2016 fino all'effettivo rilascio dell'immobile.
- Condanna Anna xxxxxxxxxxxxxxxx al pagamento delle spese processuali in favore della parte ricorrente, che liquida in euro 440,00 per onorari della fase di merito, euro 340,00 per la fase di sfratto ed euro 198,50 per spese comprensivo dell'accesso alla mediazione, oltre spese generali 15%, IVA e CPA da distrarsi a favore dall'avvocato antistatario.
- Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata telematicamente con allegazione al verbale.

Rimini, 28 febbraio 2017

Il Giudice dott. Bruno Capodaglio