Udienza del 15/03/2012

TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE DISTACCATA DI OSTIA

ORDINANZA

Il Consigliere Dirigente,

dott. Massimo Moriconi,

letti gli atti, sentite le parti,

atteso che l'intimato non si oppone al rilascio dell'immobile e che pertanto la domanda del locatore A di AAA puo' trovare immediata soddisfazione con l'emissione del provvedimento di convalida dello sfratto e fissazione della data del rilascio; considerato che e' stata avanzata dal conduttore B domanda riconvenzionale sempre in materia di locazione e che pertanto concessi i termini di cui all'art. 426 c.p.c. all'esito dell'eventuale esito negativo della mediazione, con decorrenza dalla data del deposito del verbale negativo presso la segretaria dell'organismo (da attestare) di gg. 30, va disposto previa separazione delle cause, l'avvio a mediazione;

considerato che sono soggette a procedimento di mediazione OBBLIGATORIA le controversie *in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari*;

ritenuto che anche in caso di domande avanzate da soggetti diversi dall'attore va applicata la disciplina di cui all'art. 5 primo comma decr. legs. 28/2010; ed invero secondo chi scrive:

Le domande riguardanti materie soggette a mediazione obbligatoria sono sottoposte alla disciplina per tale procedimento prevista quale che sia la parte proponente e la fase del giudizio nella quale la domanda viene introdotta.

Più specificamente, nulla (se non imperfezioni di tecnica legislativa) autorizza a ritenere il contrario.

La legge non distingue fra domanda dell'attore e domanda riconvenzionale del convenuto (o del terzo).

L'art. 5 del decr.lgsl.28/2010 prevede infatti che "chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad ….. e' tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto …."

La domanda giudiziale, quella dell'attore, come pure quella del convenuto (o del terzo) in via riconvenzionale, si qualifica come tale e ciò è sufficiente, ove avente ad oggetto una delle materie di cui al primo comma dell'art.5 del decr. lgsl 28/11, a ritenerla soggetta alla disciplina della mediazione obbligatoria.

Non è sufficiente prova in contrario il richiamo, che si legge nell'art. 5, al convenuto, quale soggetto che può eccepire, ferma restando la pari potestà del Giudice, in limine litis, il mancato esperimento del procedimento di mediazione.

Ciò in quanto non è la collocazione della parte (sul fronte dell'attore o in quello del convenuto) a decidere se la mediazione è obbligatoria, ma il contenuto della domanda giudiziale, domanda che come è noto può essere dispiegata sia dall'attore e sia, in via riconvenzionale, dalle altre parti del giudizio (convenuto e terzo chiamato).

La imprecisione dell'espressione convenuto del resto si ricava anche da altri indizi rilevatori come ad esempio la inadeguatezza del termine a regolare le fattispecie di opposizione a decreto ingiuntivo.

Evidente esigenza di garanzia di pari diritti per ogni parte processuale impone una interpretazione, costituzionalmente orientata, della norma che riduca a mera imperfezione tecnica il predetto riferimento, in modo tale da assicurare che ogni domanda giudiziale in subiecta materia, quale che sia la parte che la propone, debba essere preceduta da tentativo di mediazione.

L'eventuale improcedibilità in questo caso sarà riferita non all'intero giudizio ma solo a quella parte di esso relativa alla domanda carente per omessa mediazione.

considerato che la presente controversia rientra a pieno titolo nella suddetta previsione in quanto avente ad oggetto la domanda di rimborso delle spese affrontate dall'intimato per la ristrutturazione dell'immobile condotto in locazione; sicchè deve essere avviata a mediazione obbligatoria;

ritenuto infatti che inoltre in relazione alla natura ed all'oggetto della controversia, alle domande ed alle eccezioni *ex adverso* nonché agli atti depositati ben potrebbero tutte le parti pervenire ad un accordo conciliativo, con

il vantaggio di pervenire rapidamente ad una conclusione, per tutte le parti vantaggiosa, anche da punto di vista economico e fiscale (cfr. art. 17 e 20 del decr. legisl. 4.3.2010 n.28), della controversia in atto;

atteso che si procede, nei termini suesposti, nell'ambito del PRIMO comma di cui all'art. 5 decr. legisl. 28/2010; di talché in ogni caso la parte sottopostavi dovrà comparire davanti al mediatore (*cfr. art. 3 DM 145/2011, il mediatore svolge l'incontro con la parte istante anche in mancanza di adesione della parte chiamata in mediazione, e la segreteria dell'organismo può rilasciare attestato di conclusione del procedimento solo all'esito del verbale di mancata partecipazione della medesima parte chiamata e mancato accordo, formato dal mediatore ai sensi dell'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo*); e che *in caso di mancata partecipazione alla convocazione, senza giustificato motivo, il Giudice condanna la parte assente al pagamento di una somma corrispondente all'importo del contributo unificato dovuto per il giudizio, art. 8 decr.legisl. 28/10 come modificato dalla l.148/2011*);

ritenuto che si fissa termine fino al quindicesimo giorno da oggi per depositare presso un organismo di mediazione, a scelta delle parti congiuntamente o di quella che per prima vi proceda, la domanda di cui all'art.5 primo e secondo comma del dcr. lgl. 28/2010;

avvertite le parti che in mancanza di esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria la domanda sarà dichiarata improcedibile;

informate le parti che l'eventuale accordo amichevole raggiunto davanti al mediatore sarà omologato da questo stesso Ufficio;

P.Q.M.

- PROVVEDUTO separatamente alla separazione dei giudizi ed alla convalida dello sfratto;
- INVITA le parti alla media-conciliazione della controversia sulla domanda riconvenzionale dell'intimato B;
- INVITA i difensori delle parti ad informare i loro assistiti della presente ordinanza nei termini di cui all'art.4 3° co. decr. lgsl. 28/2010;
- INFORMA le parti che l'istante nella mediazione obbligatoria dovrà comparire davanti al mediatore anche in mancanza di adesione della parte chiamata in

mediazione e che, in ogni forma di mediazione, il Giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato senza giustificato motivo al procedimento di mediazione al versamento all'Erario di una somma parti al contributo unificato dovuto per il giudizio;

- DISPONE la comparizione delle parti personalmente in mancanza di esperimento della media-conciliazione;
- FISSA termine fino al quindicesimo giorno da oggi per depositare presso un organismo di mediazione, a scelta delle parti congiuntamente o di quella che per prima vi proceda, la domanda di cui all'art. 5 del dec. lgsl. 28/2010;
- CONCEDE alle parti, nel caso di esperimento infruttuoso della mediazione, termine di 30 gg. dal deposito del verbale di mancata conciliazione presso la segreteria dell'organismo, per il deposito di memorie difensive integrative ai sensi dell'art.426 cpc.
- RINVIA all'udienza del _____ per quanto di ragione.-

Dott. cons. Massimo Moriconi