



TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

SECONDA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 2008/2024

tra

Parte_1

ATTORE/I

e

CP_1

CONVENUTO/I

Oggi **13 dicembre 2024** ad ore **10,00** innanzi al dott. Nadia Mencarelli, sono comparsi:

Per *Parte_1* l'avv. [redacted] oggi sostituito dall'avv. [redacted]

Per *CP_1* 'avv. [redacted]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

L'Avv. [redacted] precisa le conclusioni come da memoria integrativa e note conclusionali, insistendo per il rigetto delle domande avversarie e chiede la liquidazione delle spese come da nota che esibisce e si impegna a depositare in via telematica.

L'avv. [redacted] precisa le conclusioni come da note conclusionali insistendo anche nelle istanze istruttorie.

Dopo breve discussione orale, il Giudice si ritira in Camera di Consiglio.

All'esito della Camera di Consiglio il Giudice pronuncia sentenza *ex art.* 429 c.p.c. dandone lettura ad ore 12,25.

Il Giudice

dott. Nadia Mencarelli



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ANCONA
SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nadia Mencarelli ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2008/2024 promossa da:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il patrocinio dell'avv. [redacted]
elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. [redacted]

ATTORE/I

contro

CP_1 C.F. *P.IVA_2*), con il patrocinio dell'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted]
elettivamente domiciliato in VIA [redacted] ANCONA
presso il difensore avv. [redacted]

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, notificato in data 22.02.2024, la società *Parte_1* conveniva in giudizio, avanti l'intestato Tribunale, la società *CP_1* al fine di sentir convalidare l'intimato sfratto per morosità, nonché emettere ingiunzione di pagamento per i canoni ed oneri di gestione scaduti, pari, alla data del 24.01.2024, a complessivi € 23.402,28, oltre interessi moratori da ogni singola scadenza al saldo, e per quelli successivamente scaduti e a scadere sino alla data di rilascio, nonché al pagamento delle penali contrattualmente previste ex art. 18, co. 3 del contratto, fermo il diritto a richiedere il maggior danno patito, con vittoria delle spese e competenze di lite. L'intimante premetteva: di essere subentrata, a far data dal 01.10.2020, in qualità di locatrice, nel contratto di locazione commerciale stipulato il 04.06.2013 tra [redacted] spa e *CP_1* avente ad oggetto l'unità immobiliare sita all'interno del

complesso immobiliare a destinazione commerciale denominato “ [REDACTED] ” sito in Camerano (AN), Via [REDACTED] come in atti meglio identificata; che le parti convenivano un canone di affitto pari al 7% del fatturato aggregato annuo, oltre IVA e imposta di registro, ferma restando la corresponsione di un importo minimo garantito pari ad € 17.150,00, sempre oltre IVA ed imposta di registro; che la affittuaria si obbligava anche a corrispondere alla locatrice le spese relative ai servizi per le parti comuni di uso del Polo commerciale, quali, ad esempio, sorveglianza, illuminazione, irrigazione e pulizia; che la conduttrice, a partire dal 2018, si rendeva morosa nel pagamento di numerosi canoni di locazione tanto da avere costretto essa locatrice a depositare ricorso monitorio, a seguito del quale otteneva dal Tribunale di Ancona il decreto ingiuntivo n. 829/2023 per un totale di € 96.594,43, debitamente notificato alla conduttrice e da questa non opposto; che la intimata non pagava né la somma ingiunta né i canoni e gli oneri di gestione maturati a decorrere dal mese di luglio 2023; di volersi pertanto avvalere della clausola risolutiva espressa di cui all’art. 9 del contratto.

Con comparsa depositata in data 16.04.2024 la CP_I si costituiva in giudizio deducendo: di avere inviato in data 29.03.2024 alla intimante una missiva con la quale preannunciava la cessazione della propria attività, divenuta economicamente insostenibile, dichiarandosi disponibile a rilasciare l’immobile oggetto di locazione, già libero e pronto per essere riconsegnato; la assenza di prova del credito vantato dalla intimante la cui determinazione non era affatto chiara e comunque l’importo non era congruo considerato che il canone annuo era pari ad € 17.150,00 oltre iva.

Alla prima udienza del 16.04.2024 il Giudice, preso atto della volontà della intimata di rilascio del bene locato, rinviava, per verificare la effettiva riconsegna, alla udienza del 30.04.2024. A tale udienza, appurata l’avvenuta riconsegna dell’immobile, il Giudice disponeva, previo esperimento della mediazione di cui al D.lgs 28/2010, il mutamento del rito ai sensi degli artt. 667 e 426 c.p.c. con termine alle parti per la integrazione degli atti introduttivi con memorie e documenti. Con la memoria integrativa ritualmente depositata la difesa della ricorrente chiedeva l’accoglimento delle seguenti conclusioni: *1. Accertare e dichiarare l’intervenuta risoluzione del contratto di locazione dedotto in giudizio sottoscritto in data 4.6.2013, in forza e virtù della clausola risolutiva espressa ex art. 23 contratto medesimo e comunque ex art. 1456 c.c., stante il mancato pagamento, da parte della conduttrice, degli importi dovuti a titolo di canoni e spese, nei termini previsti dal citato contratto; 2.*

Condannare la CP_1 in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore della Parte_1 degli importi dovuti a titolo di canone, spese, indennità maturati sino alla data di effettivo rilascio dei locali medesimi (i.e. 29.4.2024), pari a Euro 26.866,91 (s.e.o.) oltre interessi moratori da ogni singola scadenza al saldo; 3. Condannare la CP_1 in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore della Parte_1 degli importi dovuti a titolo di penale contrattuale ex art. 16 del contratto maturate e maturanti sino alla data di effettivo rilascio dei locali medesimi, pari a Euro 3.680,65 (s.e.o.), fermo il maggior danno ex art. 1218 c.c. che il giudice vorrà liquidare in via equitativa. In ogni caso: 4. Condannare la CP_1 in persona del legale rappresentante pro tempore, alla refusione, in favore di Parte_1 degli oneri del procedimento (fase sommaria compresa), oltre rimborso forfettario ed accessori come per legge. Con la memoria integrativa tempestivamente depositata la difesa di parte resistente chiedeva l'accoglimento delle seguenti conclusioni: “ Voglia l'Ill.mo Tribunale adito dichiarare improcedibile la domanda avversaria per tardivo deposito della domanda di mediazione da parte della [...] Parte_1 Nel merito si chiede il rigetto delle domande avversarie, in quanto infondate sia in fatto che in diritto, e che venga dichiarato che il contratto di locazione si è risolto per esclusivo inadempimento della ricorrente. Nel denegato e non creduto caso in cui la pretesa creditoria relativa alla richiesta di pagamento dei canoni di locazione fosse ritenuta fondata, si chiede che il canone di locazione mensile dal mese di luglio 2023 sino alla data del rilascio venga ridotto in via equitativa tenuto in considerazione quanto esposto in atti. Con vittoria di spese e di onorari, di cui la presente difesa si dichiara antistataria”. Alla successiva udienza del 04.10.2024 il Giudice, respinte le richieste istruttorie formulate solo dalla difesa della resistente, per le ragioni da intendersi quivi richiamate, fissava, per la precisazione delle conclusioni e discussione orale, l'udienza del 13.12.2024. A tale udienza le parti, rassegnate le conclusioni come da verbale, da intendersi quivi trascritte, discutevano oralmente la causa che, all'esito il Giudice decideva dando lettura del dispositivo e della contestuale motivazione.

Va, in primo luogo, disattesa la eccezione di improcedibilità della domanda di parte ricorrente a causa del deposito della domanda di mediazione oltre il termine assegnato dal Giudice poiché, come affermato dalla Suprema Corte (cfr. 4133/2024 – 40035/2021), il termine previsto dalla normativa in questione non ha carattere perentorio nonché dovendosi ritenere soddisfatta la condizione di

procedibilità se, entro l'udienza di rinvio fissata dal Giudice vi sia stato, come nel caso concreto, il primo incontro davanti al mediatore conclusosi senza l'accordo. Conclusione che si basa sul rilievo che deve essere attribuito al tenore letterale della prescrizione di cui all'art. 5, comma 2bis, del D.lgs 28/2010, a mente del quale *“ quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo”*. Segno che il legislatore non ha collegato la dichiarazione di improcedibilità al mancato rispetto del termine di presentazione della domanda bensì al solo evento dell'esperimento del procedimento di mediazione. Tale lettura trova conforto sia nell'art. 152, comma 2, c.p.c. atteso che il termine di 15 giorni non è stato qualificato come perentorio, che nel fatto che il Giudice fissi una udienza successiva tenuto conto della scadenza del termine massimo di durata del procedimento di mediazione. Si tratta, infine, di conclusione coerente con la ratio della mediazione (volta a cercare la soluzione migliore possibile per le parti) e con il principio di ragionevole durata del processo.

Quanto al merito del contendere è pacifico che, alla data di notifica della intimazione, la conduttrice fosse morosa nel pagamento dei canoni ed oneri di gestione per un ammontare complessivo di oltre centomila euro (che i canoni oggetto di ingiunzione n. 829/2023 e di quelli successivamente scaduti sino alla data del 24.01.2024 non siano stati pagati è questione non controversa, mai negata dalla resistente cui, comunque , spettava dimostrare il pagamento), per cui legittimamente la ricorrente si è avvalsa, con l'intimazione di sfratto per morosità, della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 9.2 del contratto di locazione, a mente del quale **“ove il mancato pagamento si protragga oltre il termine di venti giorni dalla messa in mora di cui al precedente paragrafo 9.1. il contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile per fatto e colpa della conduttrice”**. Estremi tutti ricorrenti nel caso di specie nel quale la resistente pur non spiegando opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 829/2023, notificatole il 19.07.2023, recante la richiesta di pagamento dei canoni maturati sino al giugno 2023, si è ben guardata dal pagarli, anzi ha ommesso anche il pagamento di quelli successivamente maturati fino alla data di riconsegna. In caso di operatività di clausola risolutiva espressa l'indagine del Giudice deve, infatti, limitarsi all'accertamento della inadempienza dedotta, ovvero che l'evento previsto dalla clausola risolutiva si sia verificato, senza doversi addentrare nella valutazione della gravità dell'inadempimento, già compiuta dalle parti e potendo, la volontà di

avvalersi della clausola risolutiva espressa, essere manifestata per la prima volta, anche in maniera implicita, purché inequivocabile, nell'atto introduttivo del giudizio (cfr. Cass. Civ. 5436/95 – 4911/95). La conduttrice resistente neanche ha dimostrato, come era suo onere ex art. 1218 c.c., la assenza di colpa nell'inadempimento: la società convenuta ha, infatti, giustificato il mancato integrale pagamento dei canoni e degli oneri di gestione dovuti allegando che a far data dal marzo 2021, ovvero dopo la chiusura del supermercato Carrefour all'interno del Polo Commerciale, si sia verificato un forte calo di affluenza e quindi di clientela, aggravata dalla pandemia da Covid 19, per cui il contratto si sarebbe risolto per fatto e colpa della locatrice. Ebbene, in disparte che non è dato sapere a quali patti negoziali la locatrice non abbia adempiuto (non viene citata alcuna norma del contratto che obbligasse la locatrice ad un facere rimasto inadempito), si tratta di circostanze non spendibili in questo giudizio poiché coperte dal giudicato sceso sul decreto ingiuntivo n. 829/2023 avente ad oggetto il pagamento dei canoni scaduti dal mese di aprile 2018 a quello di giugno 2023. Ciò significa che la odierna resistente avrebbe dovuto far valere mediante tempestiva opposizione al suddetto decreto ingiuntivo i fatti impeditivi o modificativi dell'obbligo del pagamento del canone nella misura pattuita, quale quello genericamente allegato a seguito del mutamento del rito, trattandosi di fatti risalenti al 2020 (covid 19)/2021. Il giudicato sceso sul decreto ingiuntivo n. 829/2023 ha statuito in maniera ormai irretrattabile, se non per fatti successivi al formarsi del giudicato, nel caso concreto non allegati, la misura del canone dovuto e la inesistenza di fatti impeditivi o modificativi al suo integrale pagamento, per cui la eccezione di inadempimento sollevata dalla resistente è inammissibile, quanto infondata. In disparte che manca totalmente la prova della riduzione di fatturato allegata a sostegno della sospensione del pagamento del canone e del nesso eziologico con un imprecisato inadempimento della ricorrente, è notorio che anche un ipotetico ridotto godimento del bene locato per fatto attribuibile al locatore mai avrebbe potuto giustificare la totale sospensione del pagamento del canone e degli oneri di gestione pattuiti. Sul punto deve essere, infatti, richiamato il costante e pacifico orientamento della giurisprudenza della Suprema Corte secondo il quale, in tema di locazione non è consentito al conduttore, qualora continui a godere dell'immobile, di astenersi dal versare il canone nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene e ciò anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, poiché in tal caso mancherebbe la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti (cfr. Cass. Civ. 1032/2013 – 8425/06 – 2855/05). L'exceptio non rite

della data della udienza di comparizione, ovvero con la missiva pec del 29.03.2024, la resistente si dichiarava disponibile al rilascio nel termine fissato dalla ricorrente. Termine che non risulta la locatrice abbia fissato prima della udienza del 16.04.2024 (agli atti non risulta alcun riscontro alla suddetta pec), né risulta provato che il rinvio al 29.04.2024 sia dipeso da responsabilità o condotta dilatoria della resistente.

Le competenze di lite, liquidate come da nota spese depositata dalla difesa di parte ricorrente siccome conforme al DM 55/14 tenuto conto del valore della controversia, della natura delle difese e dell'attività effettivamente svolta, seguono la soccombenza per cui vanno poste a carico della resistente.

Va, infine, segnalato che l'art. 8 del Dlgs 28/2010, al comma IV-bis, dispone che il Giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'art. 5 non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata al bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio. La sussistenza di un giustificato motivo per la mancata partecipazione al procedimento di mediazione costituisce elemento che esonera dall'applicazione della sanzione prevista dalla legge e deve essere conseguentemente provato da chi lo invoca: non avendo la resistente neppure allegato alcuna giustificazione, la medesima va condannata al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma pari ad € 118,50 a quanto, cioè, ammonta il contributo unificato dovuto per la fase sommaria di questo giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Ancona, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e conclusione respinta od assorbita

- dichiara la risoluzione di diritto del contratto di locazione commerciale stipulato il 04.06.2013, relativo all'unità immobiliare sita all'interno del complesso commerciale denominato " [REDACTED] sito a Camerano (AN), Via [REDACTED], come in atti identificata, a far data dal marzo 2024, dandosi atto che la suddetta unità immobiliare è stata riconsegnata in data 29.04.2024;
- per l'effetto, condanna la società [REDACTED] CP_I in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento in favore della società [REDACTED] Parte_I della somma di € 26.866,91 oltre interessi moratori dalle singole scadenze al saldo;

- dichiara priva di giustificato motivo la mancata comparizione della convenuta al procedimento di mediazione obbligatoria;
- condanna la società **CP_I** in persona del legale rappresentante p.t., ex art. 91 c.p.c., al rimborso delle spese processuali che sono liquidate in € 435,30 per esborsi ed in € 4.417,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali 15%, IVA e CPA, come per legge.
- condanna la società **CP_I** in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento in favore dell'Erario della somma di € 118,50 oltre interessi legali dalla domanda al saldo, mandando alla Cancelleria per la riscossione.

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Ancona, 13.12.2024

Il Giudice
dott. Nadia Mencarelli