



R.G. n. 1454/2024

Tribunale Ordinario di Crotone  
Sezione civile

\*\*\*\*\*

**VERBALE D'UDIENZA DEL 31/03/2025**

Il giorno **31/03/2025**, all'udienza tenuta dal giudice **dott.ssa Alessandra Angiuli**, con la collaborazione del Funzionario Upp dott.ssa Mariangela Oliverio, viene chiamata la causa iscritta al [REDACTED] dell'anno **2024** del ruolo generale degli affari contenziosi, vertente

TRA

[REDACTED] - AVV. [REDACTED] O

E

[REDACTED] - AVV.TI [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Alla odierna udienza sono presenti per [REDACTED] in Amministrazione straordinaria l'Avv. [REDACTED] per delega dell'Avv. [REDACTED], per la [REDACTED] l'Avv. [REDACTED] e [REDACTED], anche per delega dell'Avv. [REDACTED].

L'Avv. [REDACTED] precisa che le trattative sono ancora in corso, per come riferito dal delegante, e chiede l'applicazione dell'art 5 sexies nonché degli artt. 5 co. 4, 5, 6 del D. lgs 28/2010, quest'ultimo comma prevede condizioni di procedibilità e l'art 5 quater non si applica nei procedimenti per convalida di sfratto fino al mutamento del rito. Precisa inoltre che allo stato non è stato pagato il canone del 10 marzo 2025 e quindi insiste nell'ordinanza di rilascio.

Gli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] per [REDACTED] deducono per un verso che non pendono trattative e rispetto al richiamo alle norme sulla mediazione che queste non sono applicabili al caso di specie laddove l'eccezione mossa da [REDACTED] attiene a obbligo di mediazione di fonte contrattuale; rilevano inoltre che il canone in scadenza il 10 marzo 2025 è stato pagato lo stesso giorno e di questo pagamento è stata data prova mediante deposito della contabile il giorno 13 marzo 2025 nel fascicolo telematico. Pertanto, insistono nella dichiarazione di improcedibilità con condanna alle spese e condanna alla lite temeraria con quantificazione equitativa.

## Il Giudice

Dato atto di quanto sopra;

rilevato, preliminarmente, in ordine all'eccezione pregiudiziale sollevata da parte intimata, che l'art. 23 del contratto di locazione stabilisce che "le parti sottoporranno tutte le controversie derivanti dal presente Contratto o collegate ad esso - ivi comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione - al procedimento di mediazione di cui al d.lgs. 28/2020. Le Parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale";

rilevato che parte intimata ha eccepito che [REDACTED] non ha fatto precedere l'intimazione di sfratto dal ricorso alla procedura di mediazione come imposto invece dal contratto, circostanza non contestata da parte intimante;

rilevato che la citata clausola contrattuale impone alle parti, per dirimere ogni tipo di controversia, di attivare in prima istanza la procedura conciliativa di mediazione;

considerato che una diversa interpretazione della clausola de qua contrasterebbe con la volontà delle parti e svuoterebbe di significato la clausola stessa, trattandosi di clausola convenzionale diversa dalla condizione di procedibilità di cui all'art. 5 comma 1 bis del D.Lgs. 28/2010, alla quale pertanto non si ritiene applicabile la deroga di cui al comma 5 del predetto art. 5 con conseguente improcedibilità, stante il mancato esperimento della procedura conciliativa, della domanda come formulata (cfr. Trib. Milano, n. 1008/2022; Trib. Ravenna, 22.6.2023);

rilevato, pertanto, che la domanda è improcedibile e che parte intimante [REDACTED] in a.s. dev'essere condannata alle spese di lite in favore di parte intimata [REDACTED], che si quantificano (sulla base dei parametri del D.M. n. 55/2014, come aggiornato dal D.M. n. 147/2022, secondo lo scaglione del valore della controversia, esclusa la fase istruttoria, non svolta) in € 2.904,00 per compensi professionali oltre compenso forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge;

considerato che non può essere accolta la domanda di parte intimata di condanna per responsabilità aggravata in quanto non è stata dimostrata la sussistenza del dolo o della colpa grave in capo all'intimante;

P.Q.M.

Dichiara la domanda improcedibile;

Condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore di parte intimata [REDACTED]  
[REDACTED] che si quantificano in € 2.904,00 per compensi professionali oltre compenso  
forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge.

Il Giudice

*dott.ssa Alessandra Angiuli*

