

SENTENZA in cui la mancata partecipazione della parte -conduttore opponente- alla procedura di mediazione obbligatoria viene utilizzato come elemento di prova della fondatezza della richiesta del proprietario opposto sull'ammontare dei canoni dovuti e non pagati

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO**

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Paola Mariani ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **XXXXX4/2014** promossa da:

CONDUTTORE OPPONENTE
CONTRO

PROPRIETARIA OPPOSTA

OGGETTO: OPPOSIZIONE A CONVALIDA DI SFRACTO PER MOROSITA' USO ABITATIVO

CONCLUSIONI: Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza del 29.02.2016

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Come da dichiarazioni rese in verbale di udienza del 09.9.2014 il conduttore si opponeva alla convalida di sfratto per morosità intimatagli dal proprietario società Ala ed il giudice, riservata la decisione, con ordinanza del 15.9.2015 disponeva il mutamento del rito onde decidere sulle eccezioni del conduttore, con ordine il rilascio dell'immobile, inviando le parti alla procedura di mediazione obbligatoria.

Alla prima udienza di comparizione parti in sede di giudizio di mutamento del rito del 17.2.2015 si costituiva unicamente il proprietario opposto il quale dava atto che il conduttore non si fosse presentato alla procedura di mediazione che pertanto aveva avuto esito negativo e richiedeva ammettersi la prova orale per testi richiesta nella memoria integrativa tempestivamente depositata in atti. Alla udienza del 9.6.2015 veniva escusso il teste indicato dal proprietario opposto sig. XXXXX ed alla udienza del 29.2.2016 all'esito di discussione il Giudice pronunciava dispositivo di sentenza e motivazione.

Ritiene il Giudice che l'opposizione sia infondata e pertanto debba essere rigettata non avendo il conduttore provato i propri assunti difensivi in quanto l'unico documento prodotto in sede di prima udienza di comparizione parti nella procedura di sfratto per morosità, fattura di luglio 2014 esibita unitamente alla dichiarazione di opposizione stesa a verbale di udienza, non presenta quietanza di pagamento, non vi è sottoscrizione da parte del proprietario (o di un suo incaricato) che dichiari di aver ricevuto il pagamento, anche *brevi manu*, da parte del conduttore e pertanto di per sé sola non può valere come prova di avvenuto pagamento dell'importo in essa portato e ciò anche tenuto conto che nella fattura è previsto il pagamento a mezzo bonifico bancario.

Risulta invece incontestabilmente dagli atti di causa che con contratto del 15 Aprile 2013 (Allegato n. 1 fascicolo di parte proprietaria opposta), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto in data 15 Maggio 2013 al numero XXXXXXXX -----Società unipersonale in Liquidazione concedeva in locazione, per uso abitativo, al Sig. -----, l'immobile sito a -----, in Via piano terra, lato Sud/Est, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio e che le parti contrattuali (cfr. art. 3 contratto) pattuivano, a titolo di corrispettivo per la cessione in godimento dell'immobile suindicato, il canone annuo pari ad Euro 4.800,00 (canone mensile € 400,00), da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate e costanti entro il termine finale del giorno 15 (quindici) di ciascun mese.

Nel mese di Maggio 2014, per la fattura n. 08 del 02/05/2014, Il Sig.----- corrispondeva unicamente Euro 398,50 (a fronte di un ammontare emesso in fattura per Euro 401,50) e dal mese di Giugno 2014 fino al 30/09/2014 (data di rilascio), invece, è stato omesso qualsiasi pagamento a proprietario rimanendo insolute le fatture: n. 10 del 03/06/2014 per Euro 449,50; n. 12 del 01/07/2014 per Euro 401,50; n. 14 del 04/08/2014 per Euro 401,50; n. 16 del 03/09/2014 per Euro 401,50 e n. 18 del 23/10/2014 per Euro 90,00 (Allegato n. 4 in numerazione progressiva).

L'assunto della proprietaria opposta pertanto di essere creditrice del Sig. ----- della somma di Euro 1.747,00 (€ Millesettecentoquarantasette/00) per canoni insoluti di locazione dell'immobile ceduto oltre ad essere confermata dalla documentazione prodotta ed allegata, non è stata smentita o sconfessata dal conduttore che ha mosso generiche contestazioni non suffragate da adeguata documentazione .

Del resto anche la mancata partecipazione senza giustificato motivo del Sig.----- convocato alla mediazione obbligatoria, in forza del combinato disposto degli artt. 8 comma 4-bis del D.Lgs. 28/2010 e art. 116 c.p.c., concorre alla valutazione del materiale probatorio assunto in corso di causa, con valutazione sfavorevole per la parte che si è resa assente senza motivazione e dunque, nel caso de quo, dalla mancata partecipazione in mediazione obbligatoria ritiene il Giudice sussistente la prova della fondatezza delle pretese del proprietario opposto sulla morosità.

Per quanto attiene alla richiesta di pagamento della somma di euro 410,00 ritiene il Giudice che detto importo non sia dovuto in quanto il contratto di locazione all'art.14 dispone che il conduttore abbia versato la somma di euro 800,00 a titolo di caparra e che detta somma non viene presa in considerazione nel pagamento dei canoni

Pertanto la cauzione pure ricevuta dal proprietario può essere trattenuta dallo stesso a titolo di ripristino dei danni all'esito della verifica dello stato dell'immobile, quantomeno certamente per la somma di euro 410,00.

Alla soccombenza del conduttore nel presente giudizio di opposizione, segue necessariamente la condanna dello stesso al pagamento delle spese di lite a favore del proprietario opposto e ciò anche tenuto conto della mancata partecipazione dell'opponente al procedimento di mediazione, spese che si liquidano come in dispositivo tenuto conto della non complessità del presente giudizio la cui fase istruttoria si è esaurita nell'audizione di un unico teste indicato ed escusso.

PQM

definitivamente pronunciando ogni ulteriore o difforme istanza assorbita o disattesa, così decide: dichiara definitivamente risolto fra le parti il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo del 15.4.2013 per cui è causa con conferma della propria precedente ordinanza di rilascio e preso atto della richiesta del proprietario opposto e della prova della morosità del conduttore nel pagamento del canone per l'importo di euro 1.747,00 (€ Millesettecentoquarantasette/00), anche tenuto conto della mancata partecipazione senza giustificato motivo del Sig.-----convocato alla mediazione obbligatoria, in forza del combinato disposto degli artt. 8 comma 4-bis del D.Lgs. 28/2010 e art. 116 c.p.c., condanna ----- e residente in ----- a pagare la somma di Euro 1.747,00 (€ Millesettecentoquarantasette/00), oltre gli interessi legali dalla data della singola scadenza al saldo effettivo a favore della----- proprietaria opposta.

Condanna l'opponente -----a pagare le spese della procedura che liquida, sia per la fase di convalida che per il presente giudizio di opposizione, in euro 1.800,00 oltre rimb. forf.iva e cpa come per legge.

Ascoli Piceno, 3 marzo 2016

Il Giudice

Dott.ssa Paola Mariani