

## Caso di studio in materia di locazione

**Autore:** Giovanni Giangreco Marotta

**In:** Diritto civile e commerciale

Il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 ha introdotto **l'obbligatorietà della mediazione** per conciliare varie tipologie di controversie, il cui esperimento è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. Tra queste rientrano le controversie afferenti la **materia di locazione**. Vi propongo, oggi, questo caso di studio che ha ad oggetto la richiesta di canoni di locazione e risarcimento danno, con un valore della lite pari a 200.000 Euro. La controversia è stata risolta in 80 giorni con un costo di 660,00 Euro - oltre IVA - per ogni parte coinvolta nel procedimento. I protagonisti sono due fratelli, Fabio e Michele, locatori e la società Alter Impresa Srl in qualità di conduttore. Per motivi di privacy i nomi delle parti coinvolte sono di fantasia sebbene i fatti narrati siano realmente accaduti.

**Roma:** I fratelli Fabio e Michele sono proprietari di un immobile concesso in locazione ad uso commerciale alla società Alter Impresa Srl che vi esercita un'attività di bar/ristorante molto nota nel quartiere Prati.

### Il problema

Dopo vari episodi di tardati pagamenti, la società Alter Impresa accumula una morosità di tre mensilità, per complessive 15.000 €. Peraltro, i proprietari si accorgono di importanti modifiche strutturali operate all'interno dell'immobile ma mai autorizzate.

La proprietà decide così di fare causa per sfratto per morosità ma la Alter Impresa S.r.l. si oppone e nasce quindi un contenzioso. A tal proposito, la proprietà, tramite il suo legale, presenta subito un'istanza di mediazione presso Primavera Forense (Organismo di Mediazione autorizzato dal Ministero della Giustizia).

L'Oggetto della mediazione civile è la richiesta della risoluzione di diritto del contratto di locazione per fatto e colpa del conduttore, nonché il pagamento delle morosità accumulate a titolo di canoni di locazione e oneri condominiali. Inoltre, viene chiesto il risarcimento dei danni per le modifiche strutturali apportate all'immobile ma mai autorizzate.

### Il primo incontro

Nel corso del primo incontro di mediazione, il Mediatore rileva l'assenza del legale rappresentante della società Alter Impresa ma è rassicurato dall'avvocato della società che riferisce di avere i pieni poteri per transigere la controversia esibendo apposita delega.

All'esito del primo incontro, quindi, il **Mediatore** chiede alle parti di dichiarare se intendano svolgere o meno la procedura di mediazione, evidenziandone anche i costi (660,00 € più iva).

I fratelli Fabio e Michele intenderebbero svolgere subito la mediazione ma il legale della società Alter Impresa chiede un rinvio per riferire alla cliente l'impegno economico da assumere e ricevere l'eventuale autorizzazione.

Il Mediatore evidenzia al legale che se i "pieni poteri" di cui egli è fornito non gli consentono di impegnare la società per 660,00 €, non potrebbe certamente impegnarla su una questione dal valore di circa 250.000 Euro!

Pertanto, il Mediatore decide di rinviare ad altra data lo svolgimento del primo incontro, invitando il legale rappresentante della società Alter Impresa a **partecipare personalmente**, evidenziando anche le possibili conseguenze giuridiche di tale assenza (condanna al pagamento di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio - in questo caso pari ad 759,00 Euro - art. 8 del d.lgs. 28/2010; mancato assolvimento della condizione di procedibilità della eventuale opposizione in giudizio - art. 5 decreto cit.).

## La mediazione

Al **successivo incontro**, sono presenti personalmente le parti della controversia e decidono tutte di voler svolgere la mediazione.

La società Alter Impresa **riconosce immediatamente** la propria situazione debitoria, frutto di una mala gestione del precedente amministratore, ma chiede una ulteriore chance, essendo molto interessata a proseguire il rapporto locatizio (**il bar-ristorante fattura 6.000.000 € annui**),

Tuttavia, i proprietari - i fratelli **Fabio** e **Michele** - non ne vogliono sapere e il loro reale obiettivo è concordare il rilascio del bene nel più breve tempo possibile (hanno già pronto un nuovo contraente, a loro dire, molto più affidabile).

Il Mediatore ricorda alle parti i rischi che ambedue correrebbero ove non riuscissero a trovare un accordo, proseguendo quindi la causa civile. Il Mediatore, quindi, nel corso di un incontro separato con i soli i fratelli **Fabrizio** e **Riccardo** e il loro legale, suggerisce loro di proporre comunque delle condizioni per cui sarebbero disponibili a prorogare il rapporto locatizio con la Alter Impresa.

Così, in un **terzo incontro**, i fratelli **Fabrizio** e **Riccardo** presentano la seguente ipotesi di accordo: risoluzione del contratto; rapporto che prosegue comunque per altri due anni dietro versamento di una indennità di occupazione di 9.000 €, anziché i 5.000 € del vecchio canone; fidejussione bancaria a prima

richiesta a garanzia del pagamento; risarcimento di 130.000 euro, a titolo spese per il ripristino dei locali nonché delle spese legali sostenute.

## La soluzione

Con soli **tre incontri** e a **80 giorni** dall'intervento di Primavera Forense, la vicenda si conclude grazie al seguente **accordo di mediazione**, che soddisfa entrambe le parti:

- risoluzione del contratto di locazione;
- rapporto che prosegue comunque per altri **quattro anni** dietro versamento di una indennità di occupazione mensile di **8.000 €**, anziché i 5.000 €/mese del vecchio canone;
- fidejussione bancaria a prima richiesta a garanzia del pagamento;
- risarcimento complessivo di **100.000 €**, comprensivo di spese per il ripristino dei locali, spese legali e delle **morosità**.
- trascorsi due anni, diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile al prezzo prefissato di 1.600.000 €.

## Volume consigliato

<https://www.diritto.it/caso-di-studio-in-materia-di-locazione/>