



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE VI CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Presidente, dott.ssa Maria Tiziana Balduini

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA
AI SENSI DELL'ART. 429 C.P.C.**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 22333 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2024, vertente

TRA

Parte_1 (C.F. E P.IVA: *P.IVA_1*),
elettivamente domiciliata in via [REDACTED], Roma, presso lo
studio dei procuratori, Avv.Ti [REDACTED], che la
rappresentano e difendono per procura in atti.

intimante

E

Controparte_1 (C.F.: *C.F._1*), elettivamente
domiciliato in via [REDACTED], Roma, presso lo studio del procuratore,
Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende per procura in atti.

intimato

OGGETTO: nullità del contratto di locazione ad uso abitativo, occupazione senza titolo di immobile.

CONCLUSIONI: come da atti e verbali di causa.

all'udienza dell'11/09/2025, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente sentenza, dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 15 marzo 2024, *[...]* *Parte_1* (di seguito, per brevità, *Parte_1*) ha intimato lo sfratto per morosità ad *Controparte_1* deducendo di avergli concesso in locazione l'immobile sito in Roma, località *Parte_1* alla via *[...]* Scala B, piano terzo, interno n. 12, comprensivo di posto auto identificato al "B-12", con contratto del 28 dicembre 2022, registrato il 12 gennaio 2023, e lamentando il mancato pagamento:

- del residuo canone del mese di maggio 2023 (€ 50,00) e di tutti i canoni dei mesi da giugno 2023 a marzo 2024, compresi gli interessi dalle singole scadenze;
- degli oneri condominiali;
- della propria quota con riferimento alla tassazione per il registro del contratto.

Ha, quindi, chiesto la convalida dell'intimato sfratto e l'emissione del decreto ingiuntivo per un importo pari ad euro 5.215,84 per gli omessi pagamenti di cui sopra.

Costitutosi in giudizio, *Controparte_1* si è opposto alla richiesta di convalida eccependo la nullità del contratto di locazio per l'apocrifia delle sottoscrizioni ivi apposte.

Con ordinanza del 27 maggio 2024 è stata rigettata la richiesta di rilascio ed è stato disposto il mutamento del rito da ordinario a speciale locatizio.

Fallita la mediazione per assenza dell'intimato, il giudizio è proseguito con il deposito di memorie integrative:

- a) la difesa di *Parte_1*, con memoria depositata l'11 novembre 2024, ha integrato le iniziali richieste chiedendo, in via principale, di convalidare l'intimato sfratto per morosità, con la conseguente condanna del *CP_1* a rilasciare l'immobile; in via subordinata, di accertare e dichiarare l'occupazione senza titolo dell'immobile in oggetto, attualmente detenuto senza titolo e di condannare, per l'effetto, il convenuto al rilascio immediato dello stesso;
- b) la difesa di *Controparte_1* ha chiesto, in via principale, di rigettare la richiesta di convalida dello sfratto per morosità; in via subordinata, di dichiarare improcedibili le domande ex adverso formulate per non aver esperito la procedura di mediazione obbligatoria; in via gradata, nel caso di accoglimento della domanda di occupazione senza titolo, come formulata dall'intimante, di decurtare dalle somme eventualmente dovute alla ricorrente quanto versato dal *CP_1* (euro 2980,00) ovvero, in accoglimento dell'eccezione riconvenzionale di compensazione, di procedere alla compensazione di quanto versato dal

██████ nel corso del 2023 con la somma che verrà ritenuta come dovuta a titolo di indennità di occupazione.

Ha, inoltre, esperito domanda riconvenzionale volta alla condanna della *Parte_1*, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2033 c.c., alla ripetizione della somma di euro 2.980,00, al sig. *Controparte_1* oltre interessi al saggio legale dalla data del versamento; in via subordinata e sempre riconvenzionale ha chiesto di disporre la compensazione ex art. 1243 c.c. tra quanto versato dal *CP_1* e quanto eventualmente dovuto alla società a titolo di indennità di occupazione.

Con ulteriore memoria in data 26 dicembre 2024 *Parte_1*, ha aderito al disconoscimento della sottoscrizione del contratto di locazione operato dalla controparte ed insistito per il riconoscimento dell'occupazione senza titolo, con condanna del convenuto al pagamento dell'indennità di occupazione. Ha poi precisato che il pagamento del deposito cauzionale e dei primi canoni di locazione era stato effettuato dalla fondazione "Caritas" di Roma e che dunque non poteva essere accolta la richiesta di ripetizione dell'indebito. In merito alla mediazione, ha sostenuto la correttezza della relativa procedura, essendo sufficiente la notifica dell'istanza al solo procuratore costituito.

Preliminarmente va rigettata l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione obbligatoria, per essere la notifica dell'avvio del procedimento di mediazione stata effettuata non già alla parte intimata personalmente, ma al suo procuratore costituito.

Invero, seppure l'art. 8 del d.lgs. n. 28/2010 richiama la comunicazione alle parti, la comunicazione al difensore (la cui procura speciale, nel caso di specie, include la possibilità di transigere e conciliare) deve ritenersi atto idoneo al raggiungimento dello scopo (informare la parte) ed è rispettosa del principio espresso dall'art. 170, comma 1, c.p.c.

Sul punto, questo Tribunale condivide l'orientamento espresso dalla Corte d'Appello di Napoli che, con sentenza n. 586 del 2 febbraio 2024, ha ritenuto che *"...la norma sopra citata prevede la comunicazione "all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione" (art. 8, comma 1, D.lgs. 28/2010, nel testo previgente e applicabile ratione temporis) con il chiaro intento di consentire che la stessa sia tempestivamente informata per poter partecipare all'incontro di mediazione. Tale norma deve ritenersi funzionale all'attuazione del principio della necessaria la comparizione personale delle parti davanti al mediatore, assistite dal difensore (Cass. civ., Sez. III, Sent., 27/03/2019, n. 8473) e per questo motivo la comunicazione (soprattutto se la mediazione precede il processo) deve essere indirizzata alla parte personalmente (principio cardine, fatto proprio dalla riforma nel nuovo art. 8,*

comma 4, D.lgs. 28/2010). La norma, tuttavia, non prevede una disciplina ad hoc per la mediazione demandata dal giudice e, comunque, per quelle procedure di mediazione avviate quando il processo è già pendente risultando così nominato un avvocato che rappresenta la parte e presso il quale ha questa ha eletto domicilio (situazione rimasta immutata anche dopo la riforma con riguardo al nuovo art. 5-quater, D.lgs. 28/2010). Considerato quindi che la funzione è quella di informare la parte personalmente perché possa partecipare all'incontro di mediazione (assistita dall'avvocato) è sicuramente sempre preferibile che anche quando il processo sia già pendente la comunicazione venga effettuata direttamente alla parte personalmente. Ma ciò, ad avviso del Collegio, non può escludere che la comunicazione sia inviata (anche) o esclusivamente al suo procuratore costituito presso il quale la parte ha eletto domicilio. D'altronde, se è vero che la mediazione demandata dal giudice apre una "parentesi non giurisdizionale all'interno del processo" (Cass. civ., Sez. II, Sent., 14/12/2021, n. 40035) ciò non impedisce che attraverso la comunicazione al procuratore costituito nel processo si possa raggiungere la medesima finalità indicata dal legislatore di informare la parte perché possa partecipare personalmente all'incontro di mediazione. Una diversa lettura della norma apparirebbe eccessivamente formalistica e frustrante (anche) del ruolo dell'avvocato che rappresenta la parte nel processo nel quale è disposta la mediazione soprattutto in considerazione degli stringenti obblighi legali e deontologici gravanti sul medesimo. La comunicazione dell'invito in mediazione, infatti, non può non fondarsi sul concetto dell'effettiva conoscibilità, non essendo predicabile che questa possa avere sempre una conoscenza concreta. Infatti, le garanzie di conoscibilità da parte del destinatario devono essere ispirate al principio generale di effettività, dovendo risultare assicurata anche una tutela concreta ed effettiva del contraddittorio, indispensabile per garantire la regolare instaurazione ed il corretto svolgimento della procedura. Peraltro, sovente nella prassi quando il processo è pendente le comunicazioni relative alla procedura di mediazione vengono destinate dagli organismi di mediazione alle p.e.c. degli avvocati costituiti nel processo e ciò al fine di velocizzare (il primo incontro deve essere convocato entro un mese dal deposito dell'istanza) e rendere più economico il servizio prestato (le spese vive per la convocazione dell'incontro devono essere addebitate alla parte istante). Tuttavia, le tempistiche della procedura disposta in corso di causa ben avrebbero consentito di trasmettere l'invito (ad es. con raccomandata) anche a Pt 2 non per questo potendo ritenere ex se inidonea la comunicazione inviata alla p.e.c. del suo procuratore costituito e presso il quale ha eletto domicilio nel processo nel quale si inserisce non solo il provvedimento che ha disposto la mediazione, ma l'intera procedura sia pur gestita in una sede stragiudiziale. Ciò non senza considerare che nella procura conferita al medesimo procuratore si precisa l'estensione della stessa anche alla mediazione ivi inclusa la generale elezione di domicilio con la indicazione anche della relativa p.e.c. utilizzata per la trasmissione dell'invito. In conclusione, appare ragionevole ritenere che la comunicazione dell'invito

presso il procuratore costituito nel processo durante il quale viene disposta la mediazione sia sufficiente alla effettiva conoscibilità della stessa per la parte rappresentata (che poi potrà anche valutare se farsi assistere in mediazione da un diverso avvocato - esperto in negoziazione - rispetto a quello che la rappresenta in sede contenziosa)”.

Sempre in via preliminare va poi rilevato che **Parte_1** ha rinunciato espressamente alla “...opportunità di procedere alla verifica del contratto di locazione” accettando “...il disconoscimento del contratto di locazione, e ragiona da adesso in questa sede esclusivamente in ordine all’occupazione (a questo punto, pacificamente, senza titolo) attuata dal **CP_1**”.

La presente decisione attiene dunque unicamente alla valutazione della domanda di occupazione senza titolo dell’immobile.

All’esito dell’istruttoria svolta risulta provato, ovvero costituisce circostanza non oggetto di specifica contestazione che:

- **Controparte_1** compagno dell’originaria conduttrice **[...]** **Parte_3**, ha continuato a detenere *sine titulo* l’immobile successivamente al decesso della stessa, avvenuto il 22/12/2022 (all. 4 fasc. convenuto);
- in data 15/5/2023 la fondazione “Caritas” di Roma in persona del Mons. **CP_2** ha corrisposto l’importo di € 2.980,00 a titolo di “pagamento per conto di **Controparte_1** : deposito cauzionale (860) + gennaio/febbraio/marzo/aprile/maggio 2023 (1160)” (all. 7 fasc. convenuto);
- il prezzo della locazione è stato indicato con Determina di **CP_3** del 18/7/2014 in € 459,00 (all. 12 fasc. attore).

Tanto premesso, essendo pacifico che il **CP_1** quantomeno dal gennaio 2023, occupa l’immobile in oggetto, viene a configurarsi un’ipotesi di occupazione dell’immobile senza titolo, meritando dunque accoglimento la domanda formulata dall’intimante.

L’intimato va, dunque, condannato all’immediato rilascio dell’immobile a favore della società proprietaria e al risarcimento del danno ex art. 2043 c.c. da quest’ultima subito in conseguenza dell’illecita protratta occupazione.

Con specifico riguardo alla richiesta di indennità di occupazione, va poi ricordato che per consolidata giurisprudenza: «in caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno subito dal proprietario è in re ipsa, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall’impossibilità di conseguire l’utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso; la determinazione del risarcimento del danno ben può essere, in tal caso, operata dal giudice sulla base di elementi

presuntivi semplici, con riferimento al c.d. danno figurativo e, quindi, con riguardo al valore locativo del bene usurpato» (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24100, del 17/11/2011).

Inoltre, costituendo l'indennità di occupazione immobiliare l'oggetto di un'obbligazione extracontrattuale, connessa all'occupazione di fatto di un immobile, gli interessi sulle somme liquidate a tale titolo decorrono dalla data del verificarsi del danno e, quindi, dalle scadenze mensili di occupazione (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11736, del 15/05/2013).

Del tutto legittima ed ammissibile risulta dunque la domanda volta al pagamento dell'indennità di occupazione svolta dalla difesa della parte attrice, la quale ha anche fornito idonea dimostrazione della data di immissione nella detenzione del bene da parte del convenuto: precisamente, questa è avvenuta nel mese di gennaio 2023 e perdura tutt'ora.

Ciò posto, è dovuta la relativa indennità che potrà essere calcolata sul periodo che va dal mese di gennaio 2023 sino all'effettivo rilascio.

Quanto alla determinazione del risarcimento del danno, la stessa ben può essere, in tal caso, operata dal giudice sulla base di elementi presuntivi semplici, con riferimento anche al c.d. danno figurativo e, quindi, con riguardo anche al valore locativo del bene usurpato (Sez. 3, Sentenza n. 16670, del 09/08/2016).

In ordine alla sua quantificazione può utilizzarsi in via equitativa la somma di € 430,00, per ogni mese di occupazione a partire da gennaio 2023 e fino all'effettivo rilascio, come richiesto dalla società intimante, già versata dalla fondazione "Caritas" di Roma in favore del CP_I per il deposito cauzionale e per i primi mesi di detenzione dell'appartamento – quando non si era ancora posta la questione della nullità del contratto di locazione – e non oggetto di specifica contestazione da parte del convenuto.

Non può però trovare accoglimento la domanda dell'intimante volta alla condanna del CP_I al pagamento degli oneri condominiali e della sua quota della tassazione di registrazione del contratto.

Infatti, gli oneri condominiali gravano sul proprietario dell'immobile (art. 1123 c.c., c.d. obbligazione *propter rem*), salvo diversa convenzione, nulla nel caso in esame.

Né può addebitarsi al convenuto la spesa di registrazione del contratto di locazione; atteso che la parte intimante ha rinunciato alla verifica delle sottoscrizioni apposte in calce al contratto di locazione.

Va poi accolta la domanda proposta dal *CP_1* sotto il profilo della compensazione tra quanto pagato dalla Caritas e le somme effettivamente dovute in favore di *Parte_1*.

In conclusione, accertata l'occupazione senza titolo dell'immobile, le domande di condanna al rilascio e di risarcimento del danno proposte da *Parte_1* devono essere accolte.

Controparte_1 va quindi condannato al pagamento, in favore dell'intimante, di € 50,00 per il mese di maggio 2023, nonché dell'importo di € 430,00 per ciascun mese di occupazione dell'immobile senza titolo, a decorrere dal mese di giugno 2023 e fino all'effettivo rilascio.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate nella misura indicata in dispositivo.

Infine, deve evidenziarsi che *Parte_1* ha prodotto (cfr. allegato 6 alla memoria integrativa), il verbale negativo di mediazione contenente l'accertamento dell'assenza di *CP_1* [...] enza giustificato motivo. Tenuto conto di quanto statuito dall'art. 12bis del d.lgs. 28/2010, *Controparte_1* deve essere condannato al pagamento, in favore dello Stato italiano, di una somma pari al doppio del contributo unificato dovuto per il presente giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione o deduzione,

RIGETTA

l'eccezione di improcedibilità sollevata da *Controparte_1*

DICHIARA

Controparte_1 occupante senza titolo dell'immobile sito in Roma, Via *Controparte_1*, Scala B, piano terzo, int. n. 12;

CONDANNA

Controparte_1 al rilascio dell'immobile sito in Roma, in Via *Controparte_1* n. *Controparte_1* Scala B, piano terzo, int. n. 12, comprensivo di posto auto identificato al n. B-12, immobile identificato nel NCEU del Comune di Roma al Foglio n. *Controparte_1* p.lla *Controparte_1* sub. 63, di proprietà della [...] *Parte_1* fissando per l'esecuzione la data del 13/10/2025;

CONDANNA

Controparte_1 al pagamento, in favore di [...] *Parte_1* di € 50,00 per il mese di maggio 2023, nonché della somma di € 430,00 per ciascuna mensilità dal mese di giugno 2023 fino alla data di rilascio, oltre interessi legali da ciascuna scadenza al saldo, a titolo di indennità di occupazione;

CONDANNA

Controparte_1 alla rifusione delle spese di lite in favore di [...] *Parte_1* che si liquidano in € 3.000,00 per compensi, oltre rimborso delle spese vive, spese generali, IVA e CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge

CONDANNA

Controparte_1 ai sensi dell'art. 12*bis* del d.lgs. 28/2010 al pagamento, in favore dello Stato italiano, di una somma pari al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

Roma, 11/09/2025

Il Presidente – Giudice monocratico
Maria Tiziana Balduini

Provvedimento redatto con la collaborazione del *CP_4* ott. Roberto Savino.