



udita la relazione svolta nella camera di consiglio dell'8.4.2026 dal Consigliere Dott. PASQUALE GIANNITI.

### **FATTI DI CAUSA**

1. L'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica del Comune di Roma conveniva dinanzi al Tribunale di Roma per ottenere la convalida dello sfratto per morosità nei confronti del medesimo, atteso il mancato pagamento dei canoni di locazione a decorrere dal 1° luglio 1992 al 2012, per un importo complessivo di euro 54.148,66, relativi all'immobile sito in \_\_\_\_\_, condotto in locazione per uso abitativo.

Il \_\_\_\_\_ si costituiva in giudizio per opporsi alla convalida, eccependo: la sproporzione e genericità degli importi richiesti; la parziale prescrizione dei canoni e la mancata ricezione della raccomandata del 2006 indicata da A.T.E.R. quale atto interruttivo. Inoltre, il \_\_\_\_\_ rappresentava di aver avviato la procedura di mediazione disposta dal giudice, alla quale l'A.T.E.R. non aveva partecipato, limitandosi a dichiarare la propria mancata adesione.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13673/2015, riteneva validamente interrotta la prescrizione, accertava la morosità e dichiarava risolto il contratto di locazione, pur condannando l'A.T.E.R. alla sanzione prevista per la mancata partecipazione alla mediazione, non giustificata. Condannava il \_\_\_\_\_ al pagamento dei canoni di locazione maturati dal luglio 2001 in poi, ritenendo prescritti i precedenti, nonché alle spese di lite.

Avverso tale sentenza proponeva appello il Pompei eccependo, in via principale, l'improcedibilità della domanda e l'inefficacia dell'ordinanza di rilascio; in subordine, il rigetto delle domande proposte.

Si costituiva A.T.E.R. per chiedere il rigetto del gravame.

La Corte d'appello di Roma, con sentenza n. 3409/2022, rigettava l'appello e condannava il Pompei alle spese di lite.

2. Avverso tale pronuncia, il [redacted] ha proposto ricorso per cassazione, articolando quattro motivi.

L'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica del Comune di Roma ha resistito con controricorso.

Per l'odierna adunanza camerale il Procuratore Generale ha rassegnato conclusioni scritte, con le quali ha chiesto il rigetto del ricorso.

Il Difensore di parte ricorrente ha depositato memoria.

La Corte si è riservata il deposito della motivazione entro il termine di giorni sessanta dalla decisione.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Nella sentenza impugnata la Corte d'Appello di Roma ha confermato integralmente la sentenza di primo grado. In particolare: a) quanto alla mediazione: ha escluso l'improcedibilità, ritenendo che la sanzione per la mancata partecipazione del convenuto alla mediazione già avviata sia solo quella pecuniaria e la possibilità per il giudice di desumere argomenti di prova, a tutela del diritto a una pronuncia di merito; b) sul quantum del credito: ha ritenuto le contestazioni di [redacted] generiche, non avendo egli indicato specifici errori di calcolo né l'importo ritenuto corretto; c) sulla prescrizione: ha stabilito che l'avviso di ricevimento postale è un atto pubblico ex art. 2700 c.c. e che [redacted] avrebbe dovuto proporre querela di falso per contestare la firma, non essendo sufficiente il mero disconoscimento di essa; d) sulla L.R. 30/2002: ha dichiarato il motivo inammissibile perché l'eccezione non era stata formulata nel giudizio di primo grado.

2. [redacted] articola in ricorso quattro motivi. Precisamente:

- con il primo motivo deduce << Violazione e falsa applicazione di norme di diritto: artt, 5 e 8 D.Lgs 28/10 >>, nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto che la mancata partecipazione al procedimento di mediazione non determini l'improcedibilità della domanda, limitando

le conseguenze alla sola irrogazione della sanzione prevista dall'art. 8, comma 4-bis, D.Lgs. n. 28/2010;

- con il secondo motivo deduce << Violazione a falsa applicazione di norma di diritto: art. 39 L.R. Lazio 33/87 - art. 2697 2° comma cc>>, nella parte in cui la corte territoriale ha ritenuto sufficiente la documentazione prodotta dall'A.T.E.R. per provare l'ammontare dei canoni insoluti, omettendo di considerare che gli importi richiesti erano determinati in violazione dei criteri di commisurazione previsti dall'art. 39 L. R. Lazio n. 33/87. Sostiene che la corte territoriale ha trascurato la documentazione prodotta, dalla quale emergeva la sproporzione tra i canoni applicati e il reddito percepito;

- con il terzo motivo deduce << Violazione e falsa applicazione di norma di diritto: art. 2700 e 2697 cc - art. 115 - 116 - 214 -216 e 221 cpc>>, nella parte in cui la corte territoriale ha attribuito efficacia interruttiva della prescrizione alla raccomandata del 23 giugno 2006, nonostante l'avviso di ricevimento non indicasse l'identità del soggetto che avrebbe ricevuto il plico. Osserva che la firma contestata non consentiva di accertare la riferibilità dell'atto al destinatario o a un familiare. La corte territoriale, ritenendo necessaria la querela di falso, ha violato l'art. 2700 c.c., poiché l'avviso provava solo la consegna e non il consegnatario;

- con il quarto motivo deduce <<4a) Art. 360 n. 4 cpc: nullità della sentenza ex art. 132 cpc con riferimento all'art. 112 cpc - art 360 cpc: omesso esame di fatto decisivo per la controversia. 4b) Violazione e falsa applicazione di norma di diritto: artt. 1418 e 1456 cc - artt. 17 della L.R. 30/2002, come modificato dall'art. 76 della L.R. Lazio 4/2006>>, nella parte in cui la corte territoriale ha dichiarato inammissibile l'eccezione relativa alla mancata comunicazione della procedura transattiva prevista dalla L. R. Lazio n. 30/2002, non essendo la questione proposta in primo grado. Sostiene, invece, che

tale eccezione era emersa già nelle sue difese e riguardava una norma di ordine pubblico.

3. Il primo motivo di ricorso non è fondato.

Come è noto, il procedimento di mediazione obbligatoria finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali, è disciplinato dal d.lgs. n. 28/2010. Tale disciplina prevede che le parti sono tenute a partecipare, assistite dal proprio difensore, all'incontro preliminare, informativo e di programmazione, che si svolge davanti al mediatore dell'organismo prescelto, e nel quale verificheranno se sussistano effettivi spazi per procedere utilmente in mediazione.

Al riguardo, questa Corte con sentenza n. 8473/2019 ha affermato in modo chiaro che nel procedimento di mediazione obbligatoria è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, ferma la possibilità di farsi sostituire da un rappresentante sostanziale, anche coincidente con il difensore, munito di apposita procura sostanziale.

Sulla scia del solco tracciato da detta sentenza si sono poste altre decisioni di questa Corte.

In particolare: la Sezione Seconda di questa Corte, con sent. n. 28695/2023 indica la necessaria comparizione (personale o per rappresentante) come dato acquisito, occupandosi solo del *quando* e *come* la condizione debba essere verificata dal giudice. E questa stessa Sezione Terza con ordinanza n. 18485/2024, nel richiamare testualmente Cass. 8473/2019, ha ribadito che la condizione è soddisfatta solo se la parte compare (o è validamente rappresentata) al primo incontro, fermo restando che al termine dello stesso deve intendersi libera di comunicare l'eventuale indisponibilità a procedere oltre; mentre con la recente sentenza n. 14676/2025 ha confermato espressamente che la condizione di procedibilità non è soddisfatta se manca la partecipazione della parte onerata dell'attivazione del procedimento o di un suo rappresentante sostanziale, chiarendo che la

procura: deve attribuire poteri sostanziali pieni; non deve necessariamente essere riferita alla singola controversia, ma deve consentire la reale disponibilità dei diritti.

In sintesi, sulla scia tracciata dalle decisioni sopra indicate (e da altre ancora - cfr. Cass. n. 40035/2021; n. 22038/2023; n. 4133/2024; 12858/2025 – che, pur non affrontando direttamente il tema della partecipazione, presuppongono o danno per scontata la necessità della comparizione della parte, può qui ribadirsi che la partecipazione della parte al primo incontro di mediazione si realizza:

a) per le persone fisiche, mediante comparizione personale della parte, ovvero tramite un rappresentante munito di adeguati poteri sostanziali, risultanti da procura scritta, anche non autenticata;

b) per le persone giuridiche, mediante partecipazione di un soggetto delegato, a conoscenza dei fatti di causa e munito dei necessari poteri sostanziali, ai sensi dell'art. 8, comma 4, del d.lgs. n. 28 del 2010, poteri che devono consentire la reale disponibilità dei diritti controversi, fermo restando che la procura non deve necessariamente essere conferita con riferimento alla singola controversia, purché attribuisca poteri sostanziali effettivi.

Resta tuttavia fermo che, al primo incontro di mediazione, la parte deve comparire, personalmente oppure tramite rappresentante sostanziale. Con la conseguenza che la presenza del solo difensore, privo di rappresentanza sostanziale, non è sufficiente perché sia soddisfatta la condizione di procedibilità.

Quanto precede, tuttavia, non significa che, al primo incontro di mediazione devono necessariamente comparire, in una delle modalità sopra indicate, entrambe le parti (o tutte le altre parti, nel caso in cui al procedimento partecipino più parti). La condizione di procedibilità non è collegata: né al *mero avvio formale* della mediazione, né alla *partecipazione di entrambe le parti in ogni caso*, ma a un fatto giuridico ben preciso, che questa Corte chiama "esperimento del procedimento

di mediazione” Questo “esperimento” richiede sempre: che il primo incontro si tenga, e che al primo incontro vi sia la comparizione qualificata di almeno una parte.

La ragione è semplice: è sufficiente la comparizione di una sola parte (generalmente la parte che ha introdotto il procedimento) in quanto l'ordinamento non consente alla parte chiamata in mediazione di bloccare l'accesso alla giurisdizione semplicemente non presentandosi. Opinare diversamente significherebbe rendere il convenuto arbitro della procedibilità. La comparizione della parte chiamata in mediazione è doverosa, ma la sua mancanza non ha un effetto processuale paralizzante, determinando soltanto le sanzioni previste dal combinato disposto di cui agli artt. 8, comma 4-bis, e 12 bis del d.lgs. n. 28 del 2010.

Per le ragioni che precedono, le parti devono comparire, personalmente o a mezzo di un delegato (e sempre comunque assistite dai propri difensori come previsto dall'art. 8 d.lgs. n. 28/2010) all'incontro con il mediatore. Con la conseguenza che:

-nel caso in cui il procedimento di mediazione non venga instaurato o comunque al primo incontro non partecipi nessuna delle parti (e, in particolare, non partecipi la parte che ha attivato il procedimento), la domanda giudiziaria diviene improcedibile;

-nel caso invece in cui il procedimento venga instaurato e la parte che lo ha attivato sia presente, ma, al primo incontro con il mediatore, non compaia l'altra parte (o non compaiano le altre parti) personalmente oppure tramite rappresentante sostanziale, la domanda è sì procedibile, ma detta parte non comparsa (o dette parti non comparse) incorre (o incorrono) nelle sanzioni di legge.

Applicando tali principi al caso di specie, risulta che il procedimento di mediazione, disposto dal giudice, è stato ritualmente instaurato e si è svolto con la partecipazione della parte istante, mentre la controparte ha scelto di non prendervi parte. Ne consegue che la

condizione di procedibilità deve ritenersi avverata e che correttamente i giudici di merito hanno escluso l'improcedibilità della domanda.

Le conclusioni sopra raggiunte trovano conferma in una lettura sistematica dell'istituto, che vale qui esplicitare.

In primo luogo, la natura della mediazione richiede che all'incontro davanti al mediatore siano presenti le parti — personalmente o tramite rappresentante sostanziale — poiché l'istituto mira a riattivare la comunicazione diretta tra i litiganti al fine di verificare la possibilità di una soluzione concordata del conflitto: questa finalità implica necessariamente un'interazione immediata tra le parti davanti al mediatore, che la sola presenza dei difensori non è strutturalmente in grado di assicurare.

In secondo luogo, non avrebbe senso imporre lo svolgimento del primo incontro tra i soli difensori e il mediatore in vista di una informativa che i difensori, per definizione, già conoscono: su di essi, del resto, la legge pone l'obbligo di fornire al cliente, prima dell'instaurazione del giudizio, l'informazione prescritta dall'art. 4, comma 3, del d.lgs. n. 28 del 2010, il che presuppone una piena consapevolezza della natura e delle finalità dell'istituto.

In terzo luogo, e con argomento di carattere testuale e sistematico, la lettura coordinata dell'art. 5, comma 1-bis, e dell'art. 8 del d.lgs. n. 28 del 2010 — che prevedono che le parti esperiscano il procedimento di mediazione "con l'assistenza degli avvocati" — implica una distinzione strutturale tra la parte che *partecipa* e il difensore che la *assiste*: ne discende che la comparizione del solo avvocato, ancorché munito di procura, non è idonea a soddisfare la condizione di procedibilità, non potendo il difensore cumulare in sé i distinti ruoli di parte e di suo assistente.

In definitiva il motivo viene rigettato sulla base del seguente principio di diritto:

<<In tema di mediazione obbligatoria o demandata dal giudice ai sensi del d.lgs. n. 28 del 2010, la condizione di procedibilità della domanda giudiziale è collegata all'effettivo esperimento del procedimento, e non al mero avvio formale dello stesso. Tale condizione si considera soddisfatta quando, al primo incontro dinanzi al mediatore, almeno la parte ritualmente onerata dell'attivazione del procedimento compaia personalmente ovvero tramite un rappresentante munito di adeguati poteri sostanziali, potendo, all'esito di detto incontro, anche manifestare legittimamente la propria indisponibilità a procedere oltre, senza che sia necessario lo svolgimento della mediazione in senso sostanziale o negoziale. Ne consegue che la mancata partecipazione senza giustificato motivo di una delle parti regolarmente convocate non determina, di per sé, l'improcedibilità della domanda giudiziale, quando il procedimento si sia comunque svolto con la comparizione dell'altra parte; tale condotta rileva esclusivamente ai fini sanzionatori e probatori, ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010. Diversamente, ove nessuna delle parti compaia al primo incontro, né personalmente né tramite un rappresentante sostanziale, difetta l'esperimento del procedimento e la condizione di procedibilità non può dirsi avverata>>.

4. Inammissibili o infondati sono anche tutti gli altri motivi.

4.1. Il secondo motivo, sulla determinazione del canone ERP e sull'onere di specifica contestazione, è inammissibile.

Con esso il ricorrente denuncia la violazione della normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e dell'art. 2697 c.c., assumendo che i canoni richiesti dall'ente locatore sarebbero stati determinati in misura non conforme ai criteri legali di commisurazione al reddito.

La censura si risolve, tuttavia, in una critica all'accertamento di fatto compiuto dal giudice di merito.

La corte di merito ha rilevato che il ricorrente, pur avendo prodotto documentazione reddituale, non ha indicato in modo puntuale e intelligibile gli specifici errori di calcolo imputabili all'ente locatore, né ha formulato un conteggio alternativo idoneo a consentire la verifica dell'assunto difensivo.

Tale valutazione, attinente alla sufficienza e specificità delle contestazioni mosse alla pretesa creditoria, integra un apprezzamento di merito sorretto da motivazione non apparente e, come tale, non sindacabile in sede di legittimità. La dedotta violazione dell'art. 2697 c.c. è, pertanto, solo apparente, risolvendosi nella sollecitazione a una diversa valutazione delle risultanze istruttorie.

4.2. Il terzo motivo, che verte sull'efficacia probatoria dell'avviso di ricevimento e sull'interruzione della prescrizione, è infondato.

La corte territoriale ha correttamente attribuito efficacia probatoria all'avviso di ricevimento della raccomandata del 2006, qualificandolo come atto pubblico ai sensi dell'art. 2700 c.c., idoneo a fare piena prova, fino a querela di falso, dell'avvenuta consegna del plico, della data e dell'attività compiuta dall'agente postale nell'esercizio delle sue funzioni.

A fronte di tale qualificazione, il mero disconoscimento della sottoscrizione apposta sull'avviso di ricevimento non è sufficiente a superarne l'efficacia probatoria, essendo necessaria la proposizione della querela di falso. La corte di merito si è attenuta a un orientamento giurisprudenziale consolidato, senza incorrere nelle violazioni di legge denunciate.

La censura, pertanto, non introduce una questione di diritto nuova o diversa, ma mira a rimettere in discussione la valutazione probatoria compiuta dal giudice di merito, inammissibile in sede di legittimità.

4.3. Il quarto motivo, che verte sulla procedura transattiva ex L.R. Lazio n. 30/2002 e sul divieto di nova in appello, è inammissibile.

La corte territoriale ha qualificato come nuova l'eccezione relativa alla mancata comunicazione della possibilità di avvalersi della procedura transattiva prevista dalla L.R. Lazio n. 30 del 2002, rilevando che essa non era stata ritualmente proposta nel giudizio di primo grado.

Tale qualificazione è corretta. La facoltà di accedere alla procedura di definizione transattiva delle morosità si configura come diritto potestativo rimesso all'iniziativa dell'assegnatario e richiede una tempestiva manifestazione di volontà, non potendo essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Non si verte, pertanto, in ipotesi di nullità rilevabile d'ufficio né in materia sottratta al divieto di nova in appello.

Ne consegue la corretta applicazione dell'art. 345 c.p.c. da parte della Corte territoriale e l'inammissibilità della censura in questa sede.

4.4. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato, risultando infondati o inammissibili tutti i motivi dedotti, con conseguente conferma della sentenza impugnata.

5. Al rigetto del ricorso consegue la condanna di parte ricorrente alla rifusione delle spese sostenute da parte resistente, nonché la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

#### **P. Q. M.**

La Corte:

- rigetta il ricorso;
- condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, spese che liquida in euro 2.300,00 per compensi, oltre, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge;
- ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento,

ad opera di parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, l'8 aprile 2026, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Lina Rubino