REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Nona civile

Il Giudice onorario del Tribunale di Napoli, dott. Maria Esposito, ha pronunciato, mediante lettura del dispositivo e della contestuale motivazione, all'udienza del 14/09/2026 la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 5036/2024 R.G.

TRA

Parte_1 **,** nato a Napoli il 15 febbraio 2003, residente in Napoli al Centro Direzionale – Torre Ferlaino, codice fiscale *C.F._1* rappresentato e difeso dall'avv. PARLATO PAOLO, come da procura in atti.

RICORRENTE

E

Controparte_1 in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in Cervinara (AV) alla Via Finelli n. 1, C.F. *P.IVA_1* , rappresentata e difesa dall'avv. MOSCA FRANCESCO, come in atti.

RESISTENTE

CONCLUSIONI: come in atti.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

La presente decisione è resa ai sensi dell'art. 132 c.p.c., come novellato dall'art. 45, 17 co. della L. n. 69 del 2009, applicabile ai giudizi pendenti in primo grado alla sua entrata in vigore mediante concisa esposizione dei fatti e dei motivi posti a fondamento della stessa. Devono, pertanto,

considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia sia l'atto introduttivo del giudizio, sia la comparsa di costituzione e risposta della convenuta costituita, sia i verbali di udienza in cui la causa è stata trattata, istruita e discussa, dalla cui lettura potrà agevolmente desumersi lo svolgimento del processo.

Con atto di citazione regolarmente notificato l'istante *Parte_1* intimava sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida ex art. 658 c.p.c. nei confronti della società conduttrice *Controparte_1*

L'attore deduceva di essere locatore dell'immobile sito in Napoli alla Via Bologna n. 80, piano quarto, riportato nel NCEU di Napoli al foglio 14, particella 338, condotto in locazione ad uso diverso da abitazione dalla *Controparte_2* , con sede in Cervinara (AV) alla Via Finelli n. 1, C.F. *P.IVA_1* giusta contratto di locazione del 20 novembre 2023, registrato in Napoli al N. 008410 serie 3T in data 22 novembre 2023 per il canone mensile attuale di euro 1.300,00 e che la conduttrice si era resa morosa nel pagamento del canone di locazione dei mesi di dicembre 2023, gennaio e febbraio 2024 per la complessiva somma di euro 3.900,00 (tremilanovecento/00). Stante il dedotto inadempimento da parte della conduttrice agli obblighi contrattuali, *Parte_1* agiva in giudizio per sentire convalidare l'intimato sfratto per morosità, con condanna della conduttrice al rilascio dell'immobile locato.

Instauratosi ritualmente il contraddittorio si costituiva in giudizio la società conduttrice, opponendosi alla convalida dello sfratto ex art. 663 c.p.c. eccependo in particolare il mancato avveramento della condizione sospensiva dell'obbligo di pagamento del canone di locazione da parte della conduttrice, subordinato alla sottoscrizione di un generico e non meglio precisato contratto tra la conduttrice ed il Comune di Napoli.

Per effetto di tale opposizione, fondata su prova scritta (art. 3 del contratto di locazione in atti) il Tribunale adito, denegava la richiesta di convalida di sfratto per morosità e riteneva non sussistenti i presupposti per la concessione dell'ordinanza provvisoria di rilascio, disponendo il mutamento del rito con l'assegnazione dei termini per il deposito di atti integrativi delle parti.

Il Giudice assegnava, altresì, alle parti il termine di 15 giorni dalla ordinanza per introdurre il procedimento di mediazione, procedimento obbligatorio in questa materia ai sensi dell'art. 5 dlgs. 28/2010.

Con memorie depositate in atti fuori termine in data 08.01.2025, (30.10.2024 la data di udienza fissata ex art. 426 c.p.c., giusta ordinanza di rigetto dell'11.03.2024) il ricorrente rappresentava che successivamente all'udienza di convalida la società conduttrice aveva provveduto al rilascio spontaneo del bene locato in suo favore, determinando di fatto la cessazione della materia del contendere in relazione alla domanda giudiziale da esso proposta, diretta ad ottenere, previa

declaratoria di risoluzione contrattuale, la riconsegna del bene locato, rendendo inutile la prosecuzione del giudizio e l'introduzione del tentativo obbligatorio di mediazione, disposto dal Tribunale adito, tentativo che non era stato introdotto né da esso ricorrente, né dalla parte resistente.
Chiedeva, pertanto, in ipotesi di insistita pronunzia nel merito da parte resistente, stante la mancata introduzione del procedimento di mediazione, dichiarare improcedibile la domanda da quest'ultima formulata con condanna a suo carico di spese e compensi di lite.
Con note di replica depositate fuori termine in data 29.01.2025, parte resistente insisteva per la declaratoria di improcedibilità della domanda attorea per mancato esperimento della procedura di mediazione, con condanna alle spese per lite temeraria.
Rinviata la causa per la discussione, fallito ogni tentativo per un bonario componimento della lite, entrambe le parti confermavano le rispettive conclusioni ed all'esito della camera di consiglio la causa viene decisa con la presente pronuncia.
La domanda è improcedibile per mancato esperimento della procedura obbligatoria di mediazione ex art. 5 del d.lgs.vo 28/2010.
Al riguardo va evidenziato che parte ricorrente ha insistito per la declaratoria di cessata materia del contendere, ma non ha prodotto in giudizio elementi univoci che potessero documentare il venir meno del proprio interesse alla pronuncia giudiziale. Tale non può essere considerato il nuovo contratto di locazione sottoscritto con altro soggetto, mancando una risoluzione scritta del contratto di locazione posto a base della domanda di convalida di sfratto per morosità o, quantomeno, un verbale scritto di riconsegna dell'immobile locato e tanto anche a fronte delle dichiarazioni contrarie ed oppositive della parte resistente.
Quest'ultima dal canto suo ha eccepito l'inesistenza della morosità, invocando il mancato avveramento della condizione sospensiva prevista all'art. 3 del contratto di locazione posto a base della domanda di risoluzione per inadempimento, avendo interesse che tale circostanza, e quindi la mancanza dei presupposti per la pronuncia di risoluzione, venisse accertata anche nel giudizio di merito instauratosi a seguito dell'opposizione promossa ex art. 663 e seguenti c.p.c..
Al riguardo, alla luce anche del principio espresso al riguardo dalla Corte di legittimità con l'ordinanza del 18 dicembre 2024, n. 33216, "l'inottemperanza all'ordine del giudice di procedere alla mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010 (nella specie, all'ordine disposto al momento del mutamento del rito in un procedimento di intimazione di sfratto per morosità) comporta l'improcedibilità della domanda anche quando sia cessata la materia del contendere sulla domanda soggetta a mediazione obbligatoria e occorre pronunziarsi sulle sole spese legali, poiché la statuizione su queste ultime presuppone comunque la valutazione della fondatezza (o meno) della domanda."

Nella fattispecie in esame, peraltro, come innanzi già evidenziato, non vi è prova certa che sia cessata la materia del contendere e pertanto il giudizio di merito avrebbe dovuto accertarlo anche solo ai fini della soccombenza virtuale o, in mancanza, accertare la fondatezza della domanda di risoluzione avanzata con la procedura di sfratto opposta

Al riguardo la Suprema Corte ancor più recentemente ha ribadito e precisato (Corte di Cassazione|Sezione 3|Civile|Ordinanza|20 giugno 2026| n. 20992) che: "Nel caso di mancato previo esperimento di tale procedura, pur essendo l'invito del giudice rivolto a tutte le parti del giudizio, è chiaro che la figura processuale interessata ad attivarsi è quella che avrebbe dovuto, in limine litis, provvedervi e che, pertanto, può risentire effetti pregiudizievoli dalla mancata ottemperanza a tale invito. La norma recita infatti: "Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione". Ed allora è evidente che la carenza della condizione di procedibilità non può che ridondare a carico dell'originaria attrice……. (Cass. n. 22805/2023 che richiama anche Cass., Sez. Un, 18 settembre 2020 n. 19596)

Nel caso che ci occupa, una volta impartito l'invito ad attivare la mediazione, sia pure per l'accertamento della cessata materia del contendere, il soggetto processuale interessato ad attivarsi era l'attore, ed è quest'ultimo a risentire degli effetti pregiudizievoli dalla mancata ottemperanza a tale invito, non avendo parte convenuta avanzato alcuna domanda, ma essendosi limitata ad eccepire la mancanza dei presupposti per la pronuncia di risoluzione contrattuale per inadempimento.

Il presente procedimento va dichiarato quindi improcedibile con l'assorbimento di tutte le altre questioni.

Le spese del presente procedimento seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, tenendo conto del valore dichiarato della lite (€. 3900,00) in misura minima e ridotta, per assenza di specifiche questioni di fatto e di diritto, tenendo altresì presente l'attività effettivamente svolta dal convenuto (studio e trattazione).

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- dichiara improcedibile la domanda proposta da *Parte_1* ;

- condanna parte attrice al pagamento delle spese di lite che liquida in €. 447,30 per compensi, oltre spese generali, ed accessori di legge se dovuti.

Napoli, 14/09/2026

Il Giudice onorario

Dott. Maria Esposito