N. R.G. 2735/2025

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Ravenna in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. PIETRO BARONIO

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2735/2025 promossa da:

Parte_1 **(c.f.** *P.IVA_1* , con il patrocinio dell'avv. [omissis] , elettivamente domiciliata presso il difensore in Roma [omissis]

RICORRENTE

CONTRO

Controparte_1 **(c.f.** *C.F._1* **)** con il patrocinio degli avv.ti [omissis] [omissis] [omissis] [omissis] , elettivamente domiciliata presso i difensori in Cervia (RA) [omissis]

RESISTENTI

CONCLUSIONI

All'udienza del 14/09/2026 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come nelle rispettive note difensive.

CONCISA ESPOSIZIONE DEI MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 281 undecies cpc ritualmente notificato la società *Parte_1* *[...]* , quale proprietaria in forza, da ultimo, di rogito 08/08/2007 notaio *Per_1* (rep. [omissis]), di un complesso immobiliare ad uso abitativo sito in Cervia [omissis] denominato [omissis] , ha agito in giudizio nei confronti della resistente *Controparte_1* ivi residente, assumendo che la stessa occupava l'immobile abusivamente senza titolo alcuno e ciò in forza della sentenza n°870/2016 del Tribunale di Ravenna e di quella, confermativa del 1° grado, della Corte d'Appello di Bologna n°606/2021 definitive per mancata impugnazione.

Concludeva pertanto per la condanna della resistente al rilascio dell'immobile detenuto nonché al pagamento dell'importo di € 68.529,22 a titolo d'indennità di occupazione.

Si costituiva la resistente eccependo pregiudizialmente l'improcedibilità del processo per la nullità della procedura di mediazione attivata da parte ricorrente a causa dei vizi di procedura, nel merito

affermava in via principale l'acquisto dell'immobile per intervenuta usucapione ed in via subordinata l'eccessività delle somme richieste e la compensazione di spese di manutenzione sostenute nel tempo dalla resistente.

Il Tribunale, ritenendo l'eccezione d'improcedibilità astrattamente idonea a definire il giudizio ove accolta, concedeva alle parti termini per memorie sul punto e fissava la discussione all'udienza del 14/09/2026 in cui è stata data lettura del dispositivo.

L'eccezione d'improcedibilità è infondata e va rigettata.

Le cause nelle materie indicate dall'art. 5, D.lgs. n°28/2010 e successive modifiche, sono soggette all'obbligo di mediazione, obbligo che deve essere assolto preventivamente a pena d'improcedibilità dell'azione.

Nel caso di specie la parte ricorrente ha attivato la procedura di mediazione in via preventiva (cfr. doc. 14) ma controparte ha eccepito la violazione delle norme regolatrici sotto il duplice profilo dell'incompetenza territoriale dell'organismo adito e della mancanza di conformità tra il valore economico della controversia dichiarato in mediazione e quello dichiarato in ricorso.

Nelle reciproche memorie scambiate dalle parti, la ricorrente, oltre che contestare l'insussistenza delle violazioni evidenziate, ha contestato in via preliminare che la causa in realtà non fosse soggetta a mediazione con ciò azzerando la valenza delle ulteriori questioni.

Prima di ogni altra eccezione va quindi esaminata la questione se la causa, per sua natura ed oggetto, sia o meno soggetta alla condizione di procedibilità della mediazione obbligatoria.

Parte ricorrente ha dimostrato la proprietà dell'immobile controverso (cfr. doc. 8) lamentandone l'occupazione senza titolo e svolgendo quindi un'azione meramente restitutoria che, come affermato da plurima giurisprudenza di merito, è un'azione di natura personale che mira ad accertare l'insussistenza o la sopravvenuta carenza di un titolo di detenzione del bene da parte da chi lo detiene ed è rivolta ad ottenerne di conseguenza la sua restituzione (ex multis: Trib. Palermo 15/09/2022 n°3593 – Trib. Benevento 18/07/2022 n°1757 – Trib. Cassino 15/11/2021 n°1509 – Trib. Bari 25/10/2021 n°3766).

Non si tratta quindi di un'azione di rivendica della proprietà che l'avrebbe fatta rientrare tra le controverse in materia di diritti reali e quindi soggetta all'obbligo di mediazione.

Né può rientrare in questa categoria per effetto della riconvenzionale avversaria, circostanza esclusa da monolitica giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Civ. 21/05/2026 n°15584 - Cass. Civ. S.U. 07/02/2024 n°3452).

Esclusa l'obbligatorietà della procedura di mediazione quale condizione di procedibilità, le ulteriori eccezioni sollevate da parte resistente sulla regolarità della stessa diventano ininfluenti e prive di qualsiasi interesse processualmente rilevante.

L’eccezione d’improcedibilità va pertanto rigettata e la causa deve continuare per la disamina delle questioni di merito come da separata ordinanza.

L’affermazione di parte ricorrente è corretta,

Spese al definitivo.

P.Q.M.

il Tribunale, non definitivamente pronunciando sulla domanda di cui in epigrafe, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- rigetta l’eccezione d’improcedibilità della domanda di parte ricorrente;
- provvede alla prosecuzione del giudizio come da separata ordinanza;
- spese al definitivo.

Ravenna, 14 settembre 2026

Il Giudice

dott. Pietro Luigi Giuseppe Baronio