TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

III SEZIONE CIVILE

2942 2025

Verbale di udienza del 24/09/2026

Il Giudice,

visto il provvedimento con il quale è stata disposta la trattazione del processo in forma scritta, ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c.,

lette le note scritte depositate dalle parti,

decide la causa ai sensi dell'art. 429 c.p.c., mediante la seguente sentenza:

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE
III SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Maria Feola, al termine dell'udienza di discussione del 24.09.2026 ha pronunziato, dando lettura del dispositivo e della motivazione ex art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2942 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2025, avente ad oggetto: sfratto per morosità, vertente

TRA

Parte_1 **,** rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. [redacted];

-RICORRENTE-

E

Controparte_1 in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall' Avv. [redacted];

-RESISTENTE -

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Come dal verbale della odierna udienza e da note conclusionali autorizzate, da intendersi integralmente riportati e trascritti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di intimazione e contestuale citazione per la convalida, *Parte_1* , conveniva in giudizio *Controparte_1* in persona del legale rappresentante p.t., affinché venisse convalidato lo sfratto per morosità in relazione all'immobile sito in Caserta, alla [redacted], riportato in NCEU al [redacted] condotto in locazione dall'intimata in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato in data 06.11.2023.

Deduceva l'intimante:

-di essere proprietario dell'immobile sopra descritto, e di averlo concesso in locazione, per uso commerciale, alla società intimata, in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato in data 06.11.2023, per la durata di anni 6 con decorrenza dal 01.05.2023 e termine al 30.04.2029, rinnovabile tacitamente di anni 6, in caso di mancata disdetta;

- che il canone annuo convenuto era di €.7.800,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese, ciascuna dell'importo di € 650,00;

-che la conduttrice non ebbe ad effettuare il pagamento dei canoni di locazione da agosto 2024 a febbraio 2025 accumulando una morosità complessiva di €.4.550,00;

- che a seguito di messa in mora, la società conduttrice, corrispondeva solo le mensilità di agosto e settembre 2024, per cui persisteva una morosità di € 3.250,00;

-che l'art. 17 del contratto di locazione contemplava una clausola risolutiva espressa: "*L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel contratto, in particolare il mancato pagamento di due rate del canone o oneri accessori, produrrà, ipso iure, la sua risoluzione*."

- che il locatore intendeva avvalersi della suddetta clausola risolutiva.

Sulla base di tali premesse, l'istante chiedeva convalidarsi lo sfratto per morosità e, contestualmente emettersi decreto ingiuntivo a carico della società intimata per il pagamento della complessiva somma di € 3.250,00 a titolo di canoni di locazione scaduti e non corrisposti, nonché di quelli a scadere fino al rilascio dell'immobile, oltre interessi di legge, con vittoria di spese.

Si costituiva in giudizio la società intimata, la quale si opponeva alla convalida deducendo di aver provveduto a sanare la morosità e chiedeva dichiararsi la cessazione della materia del contendere.

All’udienza dell’24.04.2025, a seguito di scioglimento di riserva, il Tribunale, rilevato che l’intimata aveva corrisposto i canoni di cui all’atto di intimazione (ottobre, novembre e dicembre 2024, gennaio e febbraio 2025) dopo la notifica dell’atto di intimazione, ma non aveva corrisposto il canone di aprile 2025, sebbene alla data di celebrazione dell’udienza fosse già maturato, ordinava il rilascio dell’immobile fissando per l’esecuzione la data del 21.07.2025.

Con lo stesso provvedimento, il Tribunale disponeva il mutamento del rito ai sensi dell’art. 667 e 426 c.p.c, fissando l’udienza di comparizione alla data del 10.12.2025 e assegnando un termine alle parti per l’integrazione dei ris[redacted]vi atti introduttivi nonché per l’esperimento del tentativo di mediazione.

Veniva diligentemente esperito il tentativo di mediazione dall’intimante presso l’Organismo Giustizia Nuova che si concludeva con la sottoscrizione di un accordo in data 21.07.2025.

In forza di tale accordo, la società conduttrice si impegnava a rilasciare l’immobile libero e sgombro da persone e cose entro e non oltre la data del 30.11.2025, di corrispondere la somma omnicomprensiva di € 1.000,00 a titolo di rimborso spese, (spese di mediazione e compensi legali), da versarsi in due rate con scadenza 01.10.2025 e 30.09.2025 nonché di continuare a corrispondere i canoni di locazione fino all'effettivo rilascio dell'immobile.

Solo parte ricorrente, a scopo puramente cautelativo, nell’ipotesi di mancato adempimento degli obblighi assunti dalla conduttrice in mediazione, depositava memorie integrative in data 20.11.2025.

Con note di trattazione scritta depositate in data 09.12.2025, il ricorrente rappresentava che la società conduttrice aveva disatteso integralmente gli impegni assunti in sede di mediazione, pertanto, insisteva nell’accoglimento delle proprie richieste così come formulate nell’atto di intimazione.

Con note di trattazione depositate per l’odierna udienza, il ricorrente rappresentava che l’immobile veniva rilasciato in data 29.04.2026 (cfr. verbale di rilascio in atti), ma che soltanto in data 05.05.2026 avveniva la materiale liberazione dell’immobile con l’asporto degli ultimi beni mobili della società conduttrice rimasti all’interno dei locali (cfr. verbale asporto in atti), pertanto, concludeva nel chiedere: *la risoluzione del contratto di locazione stipulato in data 01.05.2023 e registrato i 06.11. 2023 per grave inadempimento della parte conduttrice e/o per effetto dell'operatività della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 17 del medesimo contratto; la condanna della convenuta al pagamento della somma di € 5.850,00, per le mensilità da settembre 2025 a maggio 2026; oltre la condanna della convenuta al pagamento della somma di € 1.000,00*

dovuta in forza del verbale di accordo di mediazione del 21.07.2025; nonché la condanna della convenuta, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., a titolo di responsabilità aggravata, il tutto con vittoria di spese di lite.

Ciò premesso, deve dichiararsi la cessazione della materia del contendere per essere intervenuto l'accordo in sede di mediazione.

E' agli atti l'accordo con il quale le parti, presso l'Organismo Giustizia Nuova, in data 21.07.2025 hanno trovato l'accordo conciliativo (v. verbale mediazione).

In forza di tale accordo, la società conduttrice si impegnava a rilasciare l'immobile libero e sgombro da persone e cose entro e non oltre la data del 30.11.2025, di corrispondere la somma omnicomprensiva di € 1.000,00 a titolo di rimborso spese, (spese di mediazione e compensi legali), da versarsi in due rate con scadenza 01.10.2025 e 30.09.2025 nonché di continuare a corrispondere i canoni di locazione fino all'effettivo rilascio dell'immobile.

Si legge nel verbale del 21.07.2025 che " *Le parti tutte per tramite dei ris[redacted] assistenti legali si impegnano a rinunciare alle domande giudiziarie ed agli atti delle stesse oltre che alle ragioni fatte valere in esse ivi compreso il giudizio per la sospensione dell'efficacia esecutiva dell'ordinanza di rilascio rge 2217/2025, e lasciarli estinguere per abbandono ex art.309, 415 4°comma, 307 3° comma c.p.c., senza comparire alla fisando udienza e all'udienza ex artt. 181 - 309 c*.p.c..".

L'accordo concluso in sede di mediazione obbligatoria determina l'estinzione del giudizio principale per cessazione della materia del contendere, indipendentemente dal fatto che l'accordo stesso venga poi adempiuto o meno.

Il mancato adempimento dell'accordo non permette in alcun modo di riattivare o proseguire il vecchio processo, poiché l'accordo di mediazione sostituisce a tutti gli effetti la controversia originaria.

Del resto, la mediazione consiste in una modalità di risoluzione delle controversie alternativa e complementare rispetto al modello giurisdizionale ed incide sui diritti sostanziali e processuali delle parti.

Deve ritenersi che l'aver aderito all' accordo abbia comportato, sul piano processuale, la rinuncia alle domande qui formulate con conseguente necessità di giungere alla pronuncia di cessata materia del contendere.

Gli effetti dell'accordo sono infatti disciplinati dall' art 12 co. 1 D. Lgs n. 28/2010 "Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle

parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l' iscrizione di ipoteca giudiziale".

La definizione della controversia raggiunta in sede di mediazione preclude la valutazione delle domande formulate dalle parti nel presente giudizio.

Nel caso all' esame del Giudice la mediazione si è conclusa con un accordo transattivo, pertanto, sussiste, effettivamente, un fattore sopravvenuto in grado di determinare la cessazione della materia. L'accordo concluso in sede di mediazione obbligatoria determina l'estinzione del giudizio principale per cessazione della materia del contendere, indipendentemente dal fatto che l'accordo stesso venga poi adempiuto o meno.

La cessazione della materia del contendere,infatti, può definirsi come quella situazione obiettiva che si viene a creare per il sopravvenire di ragioni di fatto che estinguono la situazione giuridica posta a fondamento della domanda, sicchè viene a mancare la stessa "materia" su cui si fonda la controversia. Gli eventi generatori della cessazione della materia del contendere possono essere di natura fattuale come pure discendere da atti posti in essere dalla volontà di una o di entrambe le parti (rinuncia alla pretesa, rinuncia all'azione, adempimento spontaneo, transazione o conciliazione).

Sotto il profilo sistematico, la cessazione della materia del contendere viene considerata come l'antitesi dell'interesse ad agire: venuto meno in corso di causa il fondamento stesso della lite – che, costituendo una condizione dell'azione, deve sussistere fino al momento della decisione - vengono a mancare sia l'interesse ad agire che quello a contraddire e la necessità di una pronuncia del giudice (Cass.n.3075 del 1997; Cass. n. 5333 del 1996; Cass. n. 9781del1995) La deroga al principio per cui il processo dovrebbe restare insensibile ai fatti sopravvenuti dopo la proposizione della domanda si giustifica alla luce del principio di economia dei mezzi processuali (Cass., 21.5.87, n. 4630; Cass., 22.7.81, n. 4719).

Affinché il processo possa concludersi per cessazione della materia del contendere devono ricorrere congiuntamente i seguenti presupposti: - l'evento generatore deve essere sopravvenuto alla proposizione della domanda giudiziale, altrimenti la medesima sarebbe improponibile ab origine per difetto di interesse all'azione; - il fatto sopravvenuto deve essere tale da determinare l'integrale eliminazione della materia della lite; - deve trattarsi di situazione riconosciuta ed ammessa da entrambe le parti, nel senso che il fatto di cessazione deve aver eliminato ogni posizione di contrasto e risultare pacifico in tutte le sue componenti, anche per quanto attiene alla rilevanza giuridica delle

vicende sopraggiunte (tra le ultime, Cass., 7.3.97, n. 2038; Cass., 22.1.97, n. 622; Cass., 7.5.95, n. 12614; Cass., 16.9.95, n. 9781; Cass., 11.4.95, n. 4151).

La pronuncia, che può essere adottata dal giudice anche d'ufficio (Cass., 7.12.95, n. 12614; Cass., 7.5.93, n. 5286; Cass., 21.5.87, n. 4630; Cass., 16.6.82, n. 3664), deve assumere la forma di sentenza, perché solo la sentenza è in grado di tutelare, al contempo, il convenuto da eventuali giudizi successivi fondati sulla stessa domanda (essendo idonea a passare in giudicato), e a permettere all'attore di contestare la declaratoria nei limiti imposti dalla disciplina delle impugnazioni (Cass., 8.8.90, n. 8000; Cass., 2.5.87, n. 4126).

Alla stregua delle osservazioni tutte sopra esposte, non resta che dichiarare cessata la materia del contendere, perché è venuta meno la posizione di contrasto tra le parti e, con essa, sia il loro interesse a proseguire il giudizio sia l'obbligo del giudice di pronunciare sull'oggetto della controversia, stante la sottoscrizione di un verbale di conciliazione in sede di mediazione obbligatoria, che costituisce autonomo titolo esecutivo.

Nulla sulle spese data la mancata costituzione di parte resistente.

P.Q.M

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, in persona del giudice dott.ssa Maria Feola,

definitivamente pronunziando in ordine alla causa civile iscritta al n. 2942 /2025, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa così provvede:

- Dichiara cessata la materia del contendere;

-Nulla sulle spese di lite.

Così deciso in S. Maria Capua Vetere, all'udienza del 24.09.2026

Il Giudice
Dott.ssa Maria Feola