

Proc. 1052 / 2015 R.G.

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**Repubblica Italiana**

**In Nome Del Popolo Italiano**

Il Giudice Unico Felice Angelo Pizzi ha pronunciato mediante lettura del dispositivo e della contestuale motivazione all'esito della udienza del 14/3/2016 la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero 1052/2015 del ruolo generale degli affari contenziosi civili avente ad oggetto: risoluzione di locazione per inadempimento e condanna al pagamento dei canoni scaduti e a scadere , e vertente

**TRA**

..... , elett.te dom.ti in Napoli alla via  
..... presso gli avv.ti ..... , dai  
quali sono rappresentati e difesi in virtù di procura a margine della citazione contenente la intimazione di sfratto per morosità

**ATTORI**

**E**

..... nella qualità di titolare della ditta  
..... , elett.te dom.to in Napoli alla via ..... presso l'avv.  
..... , dal quale è rappresentato e difeso in virtù di procura a margine della comparsa di risposta

**CONVENUTO**

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

I ..... hanno iniziato il presente giudizio con le forme del procedimento sommario di intimazione di sfratto per morosità, asserendo di essere proprietari di una unità



immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Arzano alla via  
e più precisamente del locale deposito al piano terreno della scala A,  
pervenuto loro con atto di donazione del 16/12/2011 e condotto in locazione dalla ditta  
individuale avere concesso in locazione a  
l'immobile sito in Marano di Napoli alla via  
riportato presso il N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli al  
foglio particella sub alla via a l per un canone  
mensile di euro 300. In particolare l'attrice ha lamentato il mancato pagamento dei canoni  
e degli oneri condominiali dal mese di giugno 2013 all'ottobre dello stesso anno per un  
ammontare di euro 2.550, e con l'atto di citazione ha chiesto anche la emissione di un  
decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c., valevole dunque per il pagamento di tale somma  
nonché dei futuri canoni a scadere fino alla data dell'effettivo rilascio.

Il convenuto si è costituito nell'ambito del predetto procedimento sommario di convalida  
di sfratto contrassegnato dal numero di ruolo 338/2015 R.G. eccependo la insussistenza  
della mora a causa della compensazione con un suo controcredito vantato in virtù di un  
diverso rapporto, vale a dire in virtù di un contratto preliminare di compravendita  
stipulato nel 1991 che riconosceva al la facoltà di imputare gli importi versati a  
titolo di acconto del prezzo della vendita al pagamento dei canoni di locazione.

Il G.U., all'esito di riserva, ha depositato in data 11/2/2015 ordinanza provvisoria di  
rilascio ex art. 665 c.p.c. ed ha contestualmente mutato il rito, fissando udienza di  
comparizione e discussione di fronte a sé per il giudizio a cognizione piena nelle forme  
del rito locatizio e assegnando un termine alle parti per l'integrazione dei rispettivi atti  
introduttivi nonché un termine di quindici giorni dalla comunicazione della ordinanza per  
l'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione. Sia gli attori che il convenuto  
hanno depositato memoria integrativa nel rispetto del termine loro concesso. In



particolare il            ha chiesto dichiararsi la improcedibilità della domanda attorea e la revoca della ordinanza provvisoria di rilascio.

Va premesso che la intimazione di sfratto per morosità e la contestuale richiesta di convalida contenevano la domanda di pronuncia costitutiva di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, tant'è vero che per effetto della opposizione dell'intimato si instaura su tale domanda il giudizio ordinario a cognizione piena ( v. Cass. civ. sez. III, 14/9/1983, n. 5566 ), e che nel caso di specie gli attori con la citazione hanno proposto anche una domanda di pagamento dei canoni e degli oneri condominiali rimasti insoluti oltre i canoni a scadere, non limitandosi a chiedere la condanna al rilascio dell'immobile. A tale domanda si è aggiunta, con la memoria integrativa depositata dal convenuto, la richiesta di revoca della ordinanza provvisoria di rilascio.

In ordine alla domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento e condanna al pagamento dei canoni scaduti ed a scadere va dichiarata la improcedibilità. Sul punto l'eccezione del convenuto è fondata. Invero con la ordinanza provvisoria di rilascio era stato concesso termine di giorni quindici dalla comunicazione del provvedimento per esperire il procedimento di mediazione a pena di improcedibilità della domanda, posto che le controversie in materia di locazione rientrano tra quelle per le quali è obbligatorio il tentativo di mediazione. La obbligatorietà è stabilita dall'art. 5 comma 1 *bis* D.Lgs. 4/3/2010 n. 28 quale conseguenza dell'entrata in vigore, in data 20/9/2013, dell'art. 84 D.L. 21/6/2013 n. 69 ( cosiddetto decreto del "fare" ) convertito, con modificazioni, in L. 9/8/2013 n. 98, trattandosi di norma applicabile al presente giudizio perché instaurato successivamente all'entrata in vigore di tale nuova disciplina, a pena di improcedibilità secondo quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 5 . Di qui la concessione, sempre in virtù della previsione di cui al comma 1 bis dell'art. 5 D.Lgs. 4/3/2010 n. 28, del termine per la presentazione della domanda di mediazione.



In concreto la domanda di mediazione è stata proposta dagli attori nel rispetto del termine ma dinanzi ad un organismo di mediazione esistente presso la Camera di Commercio di Napoli, e quindi al di fuori della circoscrizione del Tribunale di Napoli Nord, nonostante la lite fosse pendente presso quest'ultimo circondario e non presso il Tribunale di Napoli.

Ora, anche per le mediazioni attivate su disposizione del Giudice, è vincolante la previsione di cui al novellato art. 4 comma 3 D.Lgs. 28/2010 : la domanda di mediazione va presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. Ovviamente, trattandosi di norme legate alla mera competenza territoriale, è chiaro che le parti – se tutte d'accordo – possono porvi deroga rivolgendosi, con domanda congiunta, ad altro organismo scelto di comune accordo. Nel caso di specie tale accordo non vi è stato, e la domanda di mediazione è stata presentata unilateralmente dinanzi ad un organismo che non aveva competenza territoriale, il che significa che non ha prodotto effetti ( v. sul punto Tribunale Milano, sez. IX, 29/10/2013 ). A tal fine non può neppure essere considerata la successiva domanda di mediazione presentata ad un organismo di mediazione esistente a Casoria, che invece rientra nel territorio del Tribunale di Napoli Nord . Invero il termine di quindici giorni per la presentazione della istanza ha carattere di perentorietà. Ciò in quanto, secondo l'opinione prevalente in giurisprudenza i termini sono perentori non solo quando vengono espressamente definiti tali dalla legge, ma anche quando la normativa vigente riconnette allo spirare del termine, come nel caso di specie, la decadenza dal potere di compiere un atto ( cfr., nella giurisprudenza di legittimità, Cass. civ. sez. trib., 8/2/2006, n. 2787; Cass. civ. sez. III, 5/3/2004 n. 4530; Cass. civ. sez. un., 12/1/2010, n. 262, in motivazione ). Per l'appunto che il termine concesso dal giudice ex art. 5 comma 2 D.Lgs. 28/2010 per il deposito della domanda di



mediazione abbia natura perentoria lo si desume dalla stessa gravità della sanzione prevista, perchè l'improcedibilità della domanda giudiziale comporta la necessità di emettere sentenza di puro rito, così impedendo al processo di pervenire al suo esito fisiologico ( cfr. sul punto Tribunale Firenze, 4/6/2015 ).

Ferma restando la definizione in punto di rito della domanda attorea, occorre pronunciarsi nel merito della domanda di parte convenuta, proposta con la memoria integrativa, di revoca della ordinanza provvisoria di rilascio per perdita di efficacia.

Sul punto va rilevato che la ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto emessa ex art. 665 c.p.c. dal Giudice nell'ambito di un procedimento di convalida di sfratto, sulla opposizione proposta dall'intimato che in tal modo determina la conclusione del procedimento sommario e la instaurazione di un autonomo processo a cognizione ordinaria, conserva la sua efficacia di titolo esecutivo anche in caso di successiva estinzione del giudizio di merito a cognizione piena, atteso che l'ordinanza di rilascio, pur se non idonea ad acquistare autorità di giudicato in ordine al diritto fatto valere dal locatore, rientrando nella categoria dei provvedimenti di condanna con riserva delle eccezioni del convenuto, ha natura non di provvedimento cautelare o meramente ordinatorio ma di provvedimento sostanziale provvisorio, i cui effetti ( afferenti alla cessazione o risoluzione della locazione e conseguentemente all'attribuzione del diritto al rilascio dell'immobile, attuabile in via esecutiva ) permangono fino a quando, ove non vengano definitivamente confermati, siano messi nel nulla dalla sentenza di merito che conclude l'ordinario giudizio di cognizione, salva restando in caso di estinzione di questo al conduttore di far valere, nel termine di prescrizione, le sue eccezioni in un autonomo nuovo processo ( v. Cass. civ. sez. III, 29/3/1995, n. 3730 ) e salvo l'assorbimento della medesima ordinanza nella sentenza dichiarativa della risoluzione



del contratto, con conseguente preclusione in appello di ogni questione attinente alla sua validità ( v. Cass. civ. sez. III, 23/1/2006, n. 1223 ).

Di qui il rigetto della domanda di revoca avanzata dal convenuto a causa della permanente efficacia della ordinanza provvisoria di rilascio, secondo quanto sopra precisato.

Sussistono fondate ragioni per compensare integralmente ex art. 92 comma 2 c.p.c. tra le parti le spese del giudizio alla luce della soccombenza reciproca, visto che alla soccombenza in punto di rito sulla domanda attorea di risoluzione del contratto di locazione e di condanna al pagamento dei canoni ha fatto seguito la soccombenza in punto di merito del convenuto sulla richiesta di revoca della ordinanza provvisoria di rilascio .

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

Il Giudice, definitivamente pronunciando, così provvede :

- a ) dichiara la improcedibilità della domanda attorea ;
- b ) rigetta la richiesta di revoca della ordinanza provvisoria di rilascio ;
- c ) compensa integralmente tra le parti le spese del giudizio .

Aversa, 14/3/2016

Il G.U.

