

rassegnato le sue conclusioni come da note di trattazione scritta per l'udienza del 4/5/2023, nei termini specificati nelle note stesse. La causa è stata decisa a tale udienza con il deposito del dispositivo.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida notificato in data 28/4/2021 la parte attrice ha intimato sfratto per morosità alla parte convenuta, in relazione all'immobile per cui è lite, consistente nel seguente immobile (cfr. contratto di locazione per uso abitativo stipulato in data 20/4/2017): locale negozio sito in Nocera Inferiore alla via [REDACTED] riportato nel catasto fabbricati di Nocera Inferiore, foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 2 P.T., cat. C/1, cons. 22 mq., rendita Euro 179,52.

Il contratto in questione è un contratto di locazione per uso non abitativo / commerciale, datato 20/4/2017, intercorso fra [REDACTED] [REDACTED] locatore, e [REDACTED] [REDACTED] conduttore.

La parte convenuta intimata si è costituita e si è opposta alle domande e istanze di controparte; l'intimato ha chiesto quanto segue nella comparsa di costituzione e risposta nel procedimento sommario: aa) rigettare la domanda principale di parte avversa; bb) (concedere) un termine di grazia per sanare la morosità; cc) in subordine, rinvio per poter permettere un piano di rientro dei canoni insoluti "in aggiunta, proporzionalmente, ai canoni" che sarebbero maturati; dd) con vittoria di spese e competenze del giudizio.

All'udienza del 10/6/2021 il Giudice si è riservato di decidere e, a scioglimento della riserva, con provvedimento depositato in data 14/6/2021 (nel proc. n. 2865/2021 R.G.)



ha accolto l'istanza di emissione di ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. e ha mutato il rito, ai sensi dell'art. 426 c.p.c., fissando l'udienza di discussione, e fissando il termine perentorio per la presentazione della domanda di mediazione.

La parte attrice intimante, unica parte che ha partecipato al procedimento successivo al mutamento del rito, ha rassegnato le sue conclusioni come da note di trattazione scritta per l'udienza del 4/5/2023, nei termini specificati nelle note stesse. La causa è stata decisa a tale udienza con il deposito del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il provvedimento conclusivo del procedimento sommario.

Nell'ordinanza depositata in data 14/6/2022 (nel proc. n. 2865/2021 R.G.), a conclusione del procedimento sommario, il Giudice, ha esposto, in particolare, la seguente motivazione: « L'intimante ha chiesto la convalida dello sfratto e l'intimato si è opposto. La opposizione dell'intimato alla convalida dello sfratto impedisce l'emissione del provvedimento di convalida di sfratto richiesto dall'intimante, ai sensi dell'art. 663 c.p.c.. Nella comparsa di costituzione e risposta l'intimato ha dedotto, in particolare, quanto segue: l'intimato ha dovuto sostenere spese per ristrutturazione dell'immobile; l'attività di parrucchiere dell'intimato ha subito gli effetti della pandemia da Covid-19; l'intimato chiede termine di grazia per regolare il pagamento dei canoni scaduti, o rinvio per pagare. Va, innanzi tutto, evidenziato che non può essere concesso il termine di grazia per sanare la mora, ai sensi dell'art. 55 della legge n. 392 del 1978. Nel caso in esame, infatti, trattasi di contratto di locazione per uso diverso da quello abitativo. Per tale tipologia di contratti



il legislatore non ha previsto la possibilità di richiedere il predetto termine di grazia [cfr. Cass. civ., Sez. I, sentenza n. 272 del 28/4/1999. Cfr., in senso analogo, Cass. civ., sez. 3 -, sentenza n. 1428 del 20/1/2017]. Va, poi, osservato che la normativa emanata a seguito della emergenza connessa con la pandemia da COVID-19 prevede la sospensione della esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili e non incide sui procedimenti tesi ad ottenere la formazione del titolo esecutivo da utilizzare ai fini della instaurazione della procedura esecutiva del rilascio. Il presente procedimento è stato, quindi, correttamente instaurato. L'intimante ha, peraltro, attestato la persistenza della morosità e ha chiesto la emissione di ordinanza di rilascio dell'immobile locato ai sensi dell'art. 665 c.p.c.. L'intimato si è opposto alla emissione di tale ordinanza. Va, questo punto, osservato che l'intimato non ha, sostanza, disconosciuto in maniera adeguata l'esistenza della dedotta morosità. Ha, tuttavia, dichiarato di essere stato impossibilitato a pagare e ha chiesto termine di grazia. In ordine alla entità della morosità, va osservato che l'intimante ha dedotto che, alla data della intimazione (datata 19/4/2021) il conduttore non aveva provveduto al pagamento dei canoni relativi ai mesi di dicembre 2020, gennaio 2021, febbraio, 2021, marzo 2021, aprile 2021, per un importo complessivo di € 1.500,00, ammontando il canone mensile a € 300,00. Dal complesso delle deduzioni delle parti e delle risultanze degli atti emerge che la morosità persiste. La lunga durata della morosità (durata per cinque mesi consecutivi) è tale da far ritenere, allo stato, di non scarsa importanza l'inadempimento del conduttore, ai sensi dell'art. 1455 c.c.. La morosità quindi, sussiste senz'altro e appare idonea, allo stato, a determinare la risoluzione del contratto per inadempimento del



conduttore. In ordine alla dedotta (dal conduttore) incidenza della pandemia da COVID-19 sull'inadempimento, va osservato quanto segue. L'intimato non ha dedotto alcuna specifica circostanza idonea a far ritenere che l'inadempimento sia, nel suo complesso, dipeso dalla pandemia. L'intimato, fra l'altro, non ha specificato in quale misura la pandemia abbia inciso sulla dedotta attività di parrucchiere. Le limitazioni all'esercizio dell'attività in questione, poi, non risultano essere state tali, durante il periodo della morosità, da escludere del tutto l'esercizio almeno parziale dell'attività, almeno per alcuni periodi. Non risultano, in definitiva, dedotte dall'intimato significative circostanze da cui si possa desumere una adeguata incidenza causale (totale o parziale) della pandemia da COVID-19 sull'inadempimento agli obblighi scaturenti dal contratto di locazione in questione. L'obbligo di pagamento del canone, peraltro, risulta essere rimasto quasi del tutto inadempito per il periodo di morosità indicato dal locatore. Sussistono, pertanto, i presupposti per la emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio ai sensi dell'art. 665 c.p.c.. Risulta, poi, opportuno fissare il termine per il rilascio nella misura specificata in dispositivo, tenuto conto delle complessive circostanze del caso in esame. Va, quindi, provveduto, ex art. 667 c.p.c., per il prosieguo del giudizio nelle forme del rito speciale di cui all'art. 447 bis c.p.c., previo mutamento del rito ai sensi dell'art. 426 c.p.c.. Va anche fissato il termine per la instaurazione del procedimento di mediazione, ai sensi degli visti gli artt. 5 e 6 del D.Lgs. n. 28 del 4/3/2010».

Con la suddetta ordinanza depositata in data 14/6/2021, quindi, il Giudice ha disposto quanto segue: «P.Q.M. il Presidente così provvede, ogni diversa istanza, domanda, richiesta o eccezione disattesa o assorbita, in



relazione ai fini del presente provvedimento; 1. rigetta la domanda formulata dall'intimante [REDACTED] di convalida di sfratto per morosità, in relazione all'immobile di cui in atti; 2. ordina all'intimato [REDACTED] di rilasciare, in favore dell'intimante, l'immobile per cui è lite, consistente nell'immobile descritto in contratto nei seguenti termini: locale negozio sito in Nocera Inferiore alla via [REDACTED] [REDACTED] riportato nel catasto fabbricati di Nocera Inferiore, foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub 2 P.T., cat. C/1, cons. 22 mq., rendita Euro 179,52; 3. visto l'art. 56 l. 392/1978, dispone che il rilascio possa essere coattivamente eseguito a far tempo dal 10/11/2021; 4. assegna alle parti il termine di quindici giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione della domanda di mediazione; 5. fissa quale udienza di discussione della causa quella del 23/6/2022 e il termine perentorio del 10/3/2022 per l'eventuale integrazione degli atti mediante deposito di memorie e documenti in cancelleria; 6. manda la Cancelleria per le comunicazioni e per gli adempimenti di competenza».

In data 9/5/2022 la parte attrice intimante ha depositato verbale di mediazione con esito negativo.

L'udienza di discussione del 23/6/2022 è stata rinviata di ufficio con provvedimento reso fuori udienza, depositato in data 16/6/2022.

La parte attrice intimante, unica parte che ha partecipato al procedimento successivo al mutamento del rito, ha rassegnato le sue conclusioni come da note di trattazione scritta per l'udienza del 4/5/2023, nei termini specificati nelle note stesse. La causa è stata decisa a tale udienza con il deposito del dispositivo.

La parte attrice intimante ha rappresentato e chiesto quanto segue nelle note di trattazione scritta per l'udienza



del 4/5/2023: «Con le presenti note nel riportarsi ai propri scritti difensivi si chiede che l'Ilmo Giudice voglia Convalidare lo sfratto per morosità , relativamente all'immobile sito in Nocera Inferiore alla via [REDACTED] riportato nel Catasto fabbricati di Nocera Inferiore , foglio [REDACTED] , part [REDACTED] , sub 2 Piano Terra , cat C/1 , cl.2 di mq 22,00 , e pertanto dichiarare risolto il contratto di locazione ad uso commerciale del 20.04.2017, intercorso tra i sig.ri [REDACTED] - [REDACTED] - Condannare l'intimato alle spese di giudizio da distrarre in favore del sottoscritto procuratore antistatario».

Va, a questo punto, osservato quanto segue.

La domanda di parte attrice intimante va dichiarata improcedibile.

Occorre preliminarmente evidenziare che l'art. 5, del D. Lgs. n. 28 del 4/3/2010 dispone quanto segue: «Art. 5 Condizione di procedibilità e rapporti con il processo 1-bis. Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ovvero i procedimenti previsti dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n. 179, e dai rispettivi regolamenti di attuazione ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'articolo 128-bis del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, per le materie ivi regolate. L'esperimento del



procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. La presente disposizione ha efficacia per i quattro anni successivi alla data della sua entrata in vigore. Al termine di due anni dalla medesima data di entrata in vigore è attivato su iniziativa del Ministero della giustizia il monitoraggio degli esiti di tale sperimentazione. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione. Il presente comma non si applica alle azioni previste dagli articoli 37, 140 e 140-bis del codice del consumo di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, e successive modificazioni. 2. Fermo quanto previsto dal comma 1-bis e salvo quanto disposto dai commi 3 e 4, il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può disporre l'esperimento del procedimento di mediazione; in tal caso, l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale anche in sede di appello. Il provvedimento di cui al periodo precedente è adottato prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni ovvero, quando tale udienza non è prevista prima della discussione della causa. Il giudice fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6 e, quando la mediazione non è già stata avviata, assegna contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione. 2-bis. Quando l'esperimento



del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo. 3. Lo svolgimento della mediazione non preclude in ogni caso la concessione dei provvedimenti urgenti e cautelari, ne' la trascrizione della domanda giudiziale. 4. I commi 1-bis e 2 non si applicano: a) nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione; b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile; c) nei procedimenti di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite, di cui all'articolo 696-bis del codice di procedura civile; d) nei procedimenti possessori, fino alla pronuncia dei provvedimenti di cui all'articolo 703, terzo comma, del codice di procedura civile; e) nei procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata; f) nei procedimenti in camera di consiglio; g) nell'azione civile esercitata nel processo penale. 5. Fermo quanto previsto dal comma 1-bis e salvo quanto disposto dai commi 3 e 4, se il contratto, lo statuto ovvero l'atto costitutivo dell'ente prevedono una clausola di mediazione o conciliazione e il tentativo non risulta esperito, il giudice o l'arbitro, su eccezione di parte, proposta nella prima difesa, assegna alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione e fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo il giudice o l'arbitro fissa la successiva udienza quando la mediazione o il tentativo di conciliazione sono iniziati, ma non conclusi. La domanda è presentata davanti all'organismo indicato dalla clausola, se iscritto nel registro, ovvero, in



manca, davanti ad un altro organismo iscritto, fermo il rispetto del criterio di cui all'articolo 4, comma 1. In ogni caso, le parti possono concordare, successivamente al contratto o allo statuto o all'atto costitutivo, l'individuazione di un diverso organismo iscritto. 6. Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo».

Nel caso trattato nel presente processo si verte in tema di contratto di locazione.

Nel caso di specie la parte intimante si è limitata a depositare verbale di mediazione con esito negativo dal quale si evince la mancata partecipazione personalmente dell'intimante [REDACTED] [REDACTED] alla procedura di mediazione e la partecipazione del suo difensore Avv. [REDACTED] [REDACTED] la quale si riservava di depositare in atti la procura, ad oggi non depositata.

Dal suindicato verbale di mediazione con esito negativo si evince quanto segue: il Mediatore «informa le parti in ordine ai connotati, alle modalità, alle regole, agli effetti ed ai costi del procedimento di mediazione ed in particolare avvisa i difensori delle parti che la giurisprudenza di merito affermatasi in diverse pronunce sul territorio nazionale non ritiene valida la condizione di procedibilità allorché la sottoscrizione del verbale di mediazione provenga da soggetto diverso dalla parte interessata non munita di procura speciale notarile. Il difensore ritiene



comunque di assumersi ogni responsabilità in merito alla validità della sottoscrizione del presente verbale di mediazione».

La cassazione ha affermato, sul punto, che nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal d.lgs. n. 28 del 2010, quale condizione di procedibilità per le controversie nelle materie indicate dall'art. 5, comma 1 bis, del medesimo decreto (come introdotto dal d.l. n. 69 del 2013, conv., con modif., in l. n. 98 del 2013), è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, pur potendo le stesse farsi sostituire da un loro rappresentante sostanziale, dotato di apposita procura, in ipotesi coincidente con lo stesso difensore che le assiste; la condizione di procedibilità può ritenersi, inoltre, realizzata qualora una o entrambe le parti comunicino al termine del primo incontro davanti al mediatore la propria indisponibilità a procedere oltre [cfr. Cass. civ., sez. 3 -, sentenza n. 8473 del 27/3/2019; in applicazione del principio, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva ritenuto improcedibile, ai soli fini della soccombenza virtuale, l'azione di risoluzione del contratto di locazione rinunciata dalla parte, in quanto le parti non erano mai comparse, personalmente o idoneamente rappresentate, davanti al mediatore, tenuto conto che, per un verso, la procura speciale notarile rilasciata dalla parte al proprio difensore e autenticata da quest'ultimo, era in realtà una semplice procura alle liti e che, per l'altro, non era stato neppure redatto un verbale negativo].

Nel caso qui trattato l'udienza del 4/5/2023 costituisce la prima udienza del procedimento locatizio n. 3077/2021 R.G., sorto a seguito del mutamento del rito. Entro tale udienza, quindi, le parti potevano eccepire la improcedibilità per mancato esperimento del procedimento di



mediazione e il Giudice poteva rilevare tale improcedibilità.

La parte convenuta intimata non ha partecipato al procedimento successivo al mutamento del rito; la improcedibilità della domanda di parte attrice intimante risulta tuttavia rilevabile di ufficio dal Giudice. Il procedimento di mediazione, peraltro, è stato esperito, ma in maniera non corretta; non risulta, quindi, neppure concedibile alcun termine sul punto, non potendosi estendere la relativa disciplina in via di interpretazione analogica ai casi previsti in proposito dalla norma.

Da quanto esposto consegue che le domande proposte dalla parte attrice intimante nel presente giudizio risulta improcedibile in quanto non risulta avverata la condizione di procedibilità delle domande a causa della mancata partecipazione al procedimento di mediazione della parte intimante personalmente e della presenza del suo difensore, quale rappresentante sostanziale, non munito di procura speciale notarile.

Va, pertanto, dichiarata la improcedibilità delle domande di parte attrice intimante. Le attuali risultanze processuali consentono di pervenire alla decisione senza che occorra procedere a ulteriori approfondimenti di carattere istruttorio, sussistendo agli atti elementi adeguati per pervenire alla decisione della causa. Ogni ulteriore questione resta assorbita in quanto più sopra esposto.

Occorre puntualizzare che l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c., resa a chiusura del procedimento sommario, conserva efficacia [cfr., in argomento, Cass. civ., sez. III, sentenza n. 8616 del 23/8/1990].

Per quel che concerne le spese di giudizio risulta opportuno compensare interamente tali spese fra le parti, in considerazione delle complessive risultanze processuali e, in



particolare, della condotta processuale delle parti stesse.

P.Q.M.

Il Tribunale di Nocera Inferiore, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica, in persona del sottoscritto Giudice, definitivamente pronunciando sulla causa suddetta, ogni diversa istanza, domanda, richiesta o eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

1. dichiara l'improcedibilità delle domande proposte nel presente giudizio nell'interesse della parte attrice intimante

██████████

2. dichiara interamente compensate fra le parti le spese di giudizio.

Nocera Inferiore, 4/5/2023

Il Presidente di Sezione

Dott. Vito Colucci

Sentenza depositata telematicamente in data 31/5/2023.

