

Proc. / 2024 R.G.

Tribunale di Napoli

Nona Sezione civile

Il G.U., letti gli atti e sciolta la riserva di cui all'udienza dell' 11/12/2024 formulata nell'ambito del presente procedimento sommario di convalida di sfratto per morosità intimata in relazione ad un contratto di affitto di ramo di azienda ;

vista la opposizione proposta dal convenuto di tramite il suo difensore,

rilevato che la intimazione di sfratto per morosità contiene la ordinaria domanda costitutiva di risoluzione per inadempimento grave e colpevole di cui all'art. 1453 c.c. (cfr. Cass. civ. sez. III, 24/5/2016, n. 10691) e che nel procedimento per convalida di sfratto, una volta proposta la opposizione, per questo solo fatto lo speciale procedimento di convalida si trasforma in giudizio di cognizione ordinaria (cfr. Cass. civ. sez. III, 23/3/1991, n. 3154), e il Giudice può emettere unicamente l'ordinanza di rilascio, a norma dell'art. 665 c.p.c., disponendo la prosecuzione del giudizio a cognizione piena, in quanto l'ordinanza di convalida, a norma dell'art. 663 c.p.c., risulterebbe emessa nell'opposizione dell'intimato e, quindi, fuori dei casi di legge, sì da integrare una sentenza appellabile (v. sul punto Cass. civ. sez. III, 22/9/2014, n. 19865) ;

che infatti l'ordinanza di convalida emanata nel difetto dei presupposti prescritti dalla legge, costituiti dalla mancanza di eccezioni o difese del conduttore, e, quindi, al di fuori dello schema processuale ad essa relativo, sarebbe equiparabile, nella sostanza, ad una sentenza anche ai fini dell'impugnazione (cfr. Cass. civ. sez. III, 3/7/2014, n. 15230) e che solo in caso di convalida sarebbe ammissibile la pronuncia di un decreto ingiuntivo ex art. 664 comma 1 c.p.c. , per quanto si ricava dalla lettera stessa dell'art. 664 c.p.c., che fa espresso riferimento ai canoni sino all'esecuzione dello sfratto, nonché dal richiamo all'art. 658 c.p.c. ;

rilevato che l'intimante ha espressamente chiesto la emissione di una ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. e che l'opposizione non è fondata su prova scritta idonea;

che neppure sussistono gravi motivi in contrario al rilascio , dato il notevole ammontare della morosità contestata, che evidenzia la gravità dell'inadempimento;

che il procedimento speciale di convalida di intimazione di sfratto per morosità _____ è applicabile, a seguito della nuova formulazione degli artt. 657 e 658 c.p.c. introdotte dal D.Lgs. n. 149 del 2022 e dalle successive modifiche legislative, ed anche in base alla giurisprudenza di legittimità formatasi prima delle modifiche in parola (v. Cass. civ. sez. III, 13/11/2024, n. 29253) , anche al contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) che comprenda uno o più beni mobili oltre a beni immobili;

ritenuto di conseguenza che occorre emettere ordinanza di rilascio esecutiva e non impugnabile ex art. 665 c.p.c. a conclusione della fase sommaria;

che il provvedimento giudiziale che dispone il rilascio di azienda o di ramo di azienda per morosità non è soggetto alle disposizioni dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978 n. 392, circa la determinazione della data di esecuzione del provvedimento medesimo, trattandosi di normativa operante solo nella diversa ipotesi del rilascio di immobili urbani concessi in locazione (v. Cass. civ. sez. III, 6/7/1983, n. 4566 ; v. altresì per l'affitto agrario Cass. civ. sez. III, 28/11/2002, n. 16872);

che di conseguenza la restituzione del ramo di azienda e dell'immobile in cui è ubicato, meglio descritto nell'atto di intimazione, anche se con dati catastali superati, deve essere eseguita con effetto immediato, senza fissazione di un termine minimo ;

che a seguito della opposizione dell'intimato il procedimento speciale per convalida di sfratto prosegue nelle forme del rito locatizio e che ad esso consegue altresì la necessità di adottare i provvedimenti di cui agli artt. 426 e 667 c.p.c. , per l'appunto ai fini della trattazione della causa a cognizione piena secondo il rito speciale di cui agli artt. 447 *bis* ss. c.p.c. ;

che inoltre, una volta disposto il mutamento del rito, parte attrice deve esperire il procedimento di mediazione, a pena di improcedibilità della sua domanda, secondo quanto previsto dall'art. 5 commi 1 e 2 D.Lgs. 28/2010, posto che le controversie in materia di locazione rientrano tra quelle per le quali è obbligatorio il tentativo di **mediazione**;

che pertanto occorre assegnare alla parte attrice, in virtù del combinato disposto degli artt. 5 comma 2 e 6 comma 2 D.Lgs. cit., un primo termine per il deposito della domanda di mediazione, che di fatto non è ancora stata esperita, e fissare una nuova udienza per un momento successivo alla scadenza del termine ulteriore di durata massima della mediazione, previsto direttamente dall'art. 6 comma 1 D.Lgs. 28/2010 e pari a tre mesi, con decorrenza dello stesso dalla scadenza del primo termine concesso con la presente ordinanza, e con onere di successiva comparizione al primo incontro davanti al mediatore personalmente o tramite soggetto munito di procura speciale e sostanziale, vale a dire finalizzata specificamente alla partecipazione al procedimento di mediazione ed alla trattazione e gestione della presente controversia, nel rispetto degli artt. 5 comma 1 e 8 comma 4 D.Lgs. n. 28/2010 (v. Cass. civ. sez. III, 27/3/2019, n. 8473 ; Cass. civ. sez. III, 5/7/2019, n. 18068 ; Corte di Appello di Napoli, sez. II, 29/9/2020, n. 3227), e che occorre che ciascuna parte interessata produca in un secondo momento in via telematica copia degli atti del relativo sub procedimento, ivi compresi la procura speciale di cui sopra ed il verbale redatto dal mediatore;

che ai sensi dell'art. 5 comma 6 lett. b) D.Lgs. 28/2010 nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto la obbligatorietà della mediazione non sussiste, ma solo fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c. ;

che dunque in questa sede deve essere assegnato all'intimante, in virtù del combinato disposto degli artt. 5 comma 2 e 6 comma 2 D.Lgs. 28/2010, un primo termine per il deposito della domanda di mediazione, che di fatto non è ancora stata esperita, e fissare una nuova udienza per un momento successivo alla scadenza del secondo ed ulteriore termine, riferito alla durata massima della mediazione e previsto direttamente dall'art. 6 comma 1 D.Lgs. 28/2010 nella misura di tre mesi, con decorrenza dello stesso dalla scadenza del primo termine concesso con la presente ordinanza, e con onere di successiva comparizione al primo incontro davanti al mediatore personalmente o tramite soggetto munito di procura speciale e sostanziale, vale a dire finalizzata specificamente alla partecipazione al procedimento di mediazione ed alla trattazione e gestione della presente controversia, nel rispetto del combinato disposto degli artt. 5 comma 1 e 8 comma 4 D.Lgs. n.

28/2010 (v. Cass. civ. sez. III, 27/3/2019, n. 8473 ; Cass. civ. sez. III, 5/7/2019, n. 18068 ; Corte di Appello di Napoli, sez. II, 29/9/2020, n. 3227), e che occorre che ciascuna parte interessata produca in un secondo momento in via telematica copia degli atti del relativo sub procedimento, ivi compresi la procura speciale di cui sopra ed il verbale redatto dal mediatore; che è necessario infine che gli atti introduttivi (citazione per intimazione e comparsa di risposta), le memorie, i documenti, i verbali ed i provvedimenti della fase sommaria e gli atti del sub procedimento di mediazione siano prodotti in copia anche all'interno del fascicolo di ufficio del processo a cognizione piena

PQM

Visti gli artt. **665 c.p.c.** e 56 comma 1 L. 392/1978 **ORDINA** all'intimato _____, con riserva delle sue eccezioni, **il rilascio** immediato in favore della _____ del ramo di azienda comprensivo dell'immobile meglio descritto nella intimazione di sfratto, libero da persone e cose.

Visti gli artt. **426 e 667 c.p.c.**, salvi gli ulteriori accertamenti e senza pregiudizio della decisione finale sulla qualificazione del rapporto, dispone **il mutamento del rito** e quindi che la controversia prosegua con l'osservanza delle forme di cui agli artt. 447 *bis* ss. c.p.c. e a cognizione piena.

Fissa udienza di comparizione delle parti e di discussione ai sensi dell'art. 420 c.p.c. di fronte a sè per il **15/12/2025**, assegnando alla parte attrice termine perentorio fino a trenta giorni ed al convenuto fino a dieci giorni prima di tale data per l'integrazione dei rispettivi atti introduttivi, mediante deposito di eventuali documenti e delle rispettive memorie.

Visti gli artt. 5 comma 2 e 6 comma 2 D.Lgs. 4/3/2010 n. 28 concede all'intimante in relazione alla sua domanda termine fino al **10/2/2025** per il deposito della richiesta di **mediazione**, con onere di successiva comparizione dinanzi al mediatore, e gli fa carico di produrre in via telematica copia degli atti del relativo sub procedimento (procura speciale, istanza e verbale di mediazione) nel fascicolo di ufficio del giudizio a cognizione piena.

Fa carico alle parti di depositare telematicamente in copia nel fascicolo di ufficio della fase a cognizione piena i rispettivi atti introduttivi (citazione per intimazione e comparsa di risposta),

documenti e memorie già allegati durante la fase sommaria nonché copia dei verbali delle relative udienze e dei provvedimenti adottati dal Giudice.

Si comunichi a cura della Cancelleria alle parti costituite.

Napoli, 13/12/2024

Il G.U.