



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Napoli Nord, Prima Sezione Civile, in persona del G.M., Dott.ssa Francesca Sequino, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero 4130 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2021 avente ad oggetto “ *occupazione sine titulo* ” e promossa

**DA**

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Frattamaggiore alla via [REDACTED] presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] che lo rappresenta e difende giusta procura in atti

**ATTORE**

**CONTRO**

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Arzano alla via [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende giusta procura in atti

**CONVENUTO**

**NONCHE'**

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Grumo Nevano alla via [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende giusta procura in atti

**INTERVENTORE VOLONTARIO**

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione, ritualmente notificato, l'istante, sulla premessa di essere usufruttuario dell'immobile, con annesso lastrico solare e locale deposito-sito in Frattaminore alla via [REDACTED] [REDACTED] identificato nel NCEU al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] *sub* 2 e 6, come meglio specificato in atti- esponeva che l'odierna convenuta, unitamente al nucleo familiare, in mancanza di qualsivoglia titolo legittimante, dal settembre 2019 occupava il predetto immobile; con raccomandate del 6-5-2020, del 19 e del 26 ottobre 2020 chiedeva, pertanto, in mancanza di contratto



R.G. n. 4130/2021

di locazione e di pagamento dei canoni mensili, l'immediata liberazione del cespite, senza, tuttavia, avere alcun riscontro.

A tal fine adiva l'intestato Tribunale onde ottenere il rilascio, da parte della convenuta e del nucleo familiare, dell'immobile per cui è causa; la condanna al pagamento in suo favore della somma di € 5.600,00 a titolo di canoni di locazione non versati da settembre 2019 a novembre 2020; la condanna al risarcimento dei danni collegati alla perdita della disponibilità del bene, da quantificarsi anche a mezzo CTU; la condanna alle spese del giudizio con attribuzione a favore del procuratore dichiaratosi anticipatorio ai sensi dell'art. 93 c.p.c.

Nel costituirsi in giudizio la convenuta, contestando tutto quanto dedotto, esponeva di essere ospitata assieme al suo nucleo familiare nell'immobile di proprietà dei genitori ( [REDACTED] e [REDACTED], essendo l'immobile per cui è causa non abitabile oltre che inagibile (circostanza nota all'istante, come emerge dalla documentazione in atti, doc. 9) e, quindi, non occupato né da lei né da alcun familiare.

Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda, in quanto infondata in fatto e in diritto, con vittoria di spese.

Con comparsa del 15-6-2021 spiegava intervento volontario [REDACTED] in qualità di nuda proprietaria dell'immobile *de quo*, aderendo alle conclusioni della convenuta, con vittoria di spese. All'udienza del 6.7.2021, tenutasi in modalità cartolare, il Giudice, lette le note di trattazione scritta e rilevato il mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria, assegnava alle parti termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione, rinviando in prosieguo all'udienza del 19-11-2021.

Concessi i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c. (cfr. verbale di udienza del 19-11-2021), con ordinanza del 13-6-2022 veniva disposta dal giudice la mediazione delegata *ex art. 5, comma 2, d.lgs. n. 28/2010*.

All'udienza del 12 luglio 2023, tenutasi in modalità cartolare, la causa veniva riservata in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

La domanda avanzata è improcedibile ai sensi e per l'effetto dell'art. 5, comma 2, d.lgs. 28/2010, atteso il mancato esperimento del procedimento di mediazione delegata dal Giudice all'udienza del 13-6-2022.

Come è noto, 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 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



R.G. n. 4130/2021

mediazione (art. 5, comma 1 *bis*, D.Lgs. 28/2010) che costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza; il giudice, quando rilevi che la mediazione non è stata esperita assegna contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

L'art. 5 comma 2 prevede, invece, la *mediazione c.d. delegata*, cioè la mediazione disposta dal giudice, il quale, anche in grado di appello e dopo aver compiuto una valutazione discrezionale che tenga conto della natura della causa, dell'istruttoria svolta e del comportamento delle parti, può decidere di ordinare alle parti di introdurre il procedimento di mediazione.

L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale anche in sede di appello.

Nel caso di specie l'attore, lamentando l'occupazione *sine titolo* di immobile da parte della convenuta ha adito questo Tribunale perché la convenuta venisse condannata al pagamento di una somma a titolo di canone di locazione nonché al risarcimento dei danni per mancato godimento dell'immobile. Tali domande, che mirano a tutelare il diritto di proprietà dell'attore, asseritamente leso dalle condotte della convenuta, rientrano nel vasto novero delle domande vertenti sui diritti reali, per le quali è prevista, a pena di improcedibilità, il preventivo esperimento di mediazione, conformemente al disposto del già menzionato art. 5, comma 1 *bis*, d. lgs. 28/2010 (condizione assoluta nel caso di specie, essendo stato depositato il verbale negativo di mediazione).

Dagli atti processuali emerge, invece, che nessuna delle parti (in particolar modo l'attore, stante il suo interesse all'accoglimento delle proprie domande) abbia attivato il procedimento di mediazione, come disposto dal precedente giudicante (ossia "mediazione delegata").

Pur non dovendosi qualificare tale termine come perentorio ma ordinatorio (in questi termini cfr. Cass. Civ., sentenza n. 40035/2021; Tribunale di Roma n. 3360/2019; Corte d'Appello di Milano n. 2515/2017; Tribunale di Roma n. 14185/2016) è innegabile che, nel caso in esame, la procedura di mediazione delegata non sia stata attivata né entro i quindici giorni fissati dal giudice né successivamente ossia alle udienze del 18-11-2022 e del 30-1-2023.

La giurisprudenza, pronunciata in materia di mediazione delegata, ha precisato che la mediazione tardivamente attivata ma conclusa prima della celebrazione dell'udienza fissata dal giudice va ritenuta perfettamente valida e idonea a giustificare una pronuncia di improcedibilità per ritardato esperimento della stessa atteso che dal dato normativo di cui all'art. 5, comma 2, d.lgs. 28/2010 si ricava che la sanzione di improcedibilità della domanda giudiziale non consegue alla mancata proposizione della domanda di mediazione entro il termine di quindici giorni, bensì all'omesso esperimento del procedimento entro il termine di celebrazione della udienza di rinvio del processo,



R.G. n. 4130/2021

come avvenuto nella specie ( non potendosi, pertanto, accogliere la richiesta di rimessione della causa sul ruolo per reintrodurre il procedimento).

In definitiva, anche alla luce dei più recenti orientamenti giurisprudenziali, va dichiarata l'improcedibilità delle domande attoree per la mancata attivazione del procedimento di mediazione delegata, disposta con provvedimento del 13.6.2022.

La presente questione assorbe e travolge in sé ogni altra questione sollevata dalle parti.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate, come da dispositivo, sulla base dei valori minimi cui alle tabelle allegate al D.M. 55/2014, come integrato dal D.M. 147/2022, per i giudizi innanzi al Tribunale, tenuto conto del valore della controversia (scaglione da € 5.201,00 fino ad € 26.000,00) e dell'esito della stessa, in relazione alle fasi di studio della controversia, introduttiva del giudizio, di trattazione e decisionale, con la riduzione *ex art. 4, comma 9*, trattandosi di decisione in rito, con attribuzione ai procuratori *ex art. 93 c.p.c.*

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

Il Tribunale di Napoli Nord, in persona del G.M., Dott.ssa Francesca Sequino, definitivamente pronunciando, nella causa iscritta al n. 4130/2021 del R.G.A.C., avente ad oggetto "*occupazione sine titulo*" pendente tra [REDACTED] contro [REDACTED] nonché [REDACTED] ogni contraria istanza di sassetta così provvede:

- Dichiarare improcedibili le domande proposte dall'attore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 2, d.lgs. 28/2010;
- Condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese del giudizio, che si liquidano in complessivi € 1.270,00 (milleduecentosettanta,00) oltre spese al 15 %, Iva e Cpa come per legge con attribuzione all'avv. [REDACTED] dichiaratosi anticipatario *ex art 93 c.p.*
- Condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese del giudizio, che si liquidano in complessivi € 1.270,00 (milleduecentosettanta,00) oltre spese al 15 %, Iva e Cpa come per legge con attribuzione all'avv. [REDACTED] di chiaratosi anticipatario *ex art 93 c.p.c.*

Così deciso in Aversa il 13 novembre 2023

**Il Giudice Monocratico**  
**dott.ssa Francesca Sequino**

