

Proc. 12259 / 2026 R.G.

Tribunale di Napoli

Nona Sezione civile

Il G.U., letti gli atti e sciolta la riserva di cui all'udienza del 22/6/2026 formulata nell'ambito del presente procedimento sommario di convalida di **sfratto per morosità** su **affitto** di ramo di azienda;

vista la opposizione proposta da parte intimata **tramite difensore** munito di procura e ritualmente costituito con comparsa di risposta depositata telematicamente ex art. 660 comma 5 c.p.c. ;

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 (oppure dei presupposti generali di ammissibilità del procedimento speciale, o al di fuori dei limiti oggettivi segnati dagli artt. 657 e 658 c.p.c.) 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 ;

che invero parte intimata ha proposto eccezione di incompetenza sul presupposto che a decidere sulla domanda di risoluzione dovrebbe essere un collegio arbitrale costituito da tre membri, ma che in realtà, trattandosi di un giudice privato, ciò che viene in rilievo è una questione pregiudiziale di improcedibilità della domanda giudiziale introdotta con l'intimazione di sfratto ;

che tale eccezione di improcedibilità è da respingere, almeno in sede sommaria ;

che la possibilità di demandare ad arbitri la decisione di una controversia avente ad oggetto diritti disponibili, mediante un compromesso od una clausola compromissoria, trova un limite nell'art. 806 c.p.c., che ne esclude quelle previste dagli artt. 429 (ora 409) e 459 (ora 442) c.p.c., le questioni di stato e di separazione personale e le altre che non possono formare oggetto di transizione;

che il richiamo concerne specificamente le controversie individuali di lavoro e quelle in materia di previdenza ed assistenza obbligatorie e non anche tutte quelle altre cui sia applicabile il cd. "rito del lavoro", tra cui le locazioni e gli affitti ;

che la giurisprudenza ha individuato tuttavia tutta una serie di altre controversie non deferibili ad arbitri, tra cui quelle e per le quali è prevista la competenza funzionale ed inderogabile del Giudice ordinario, che, non potendo essere derogata a favore di un altro Giudice, a maggior ragione non lo può essere in favore di arbitri ;

che secondo il recente e consolidato orientamento giurisprudenziale della Cassazione (v. per tutte, *ex plurimis*, Cass. 3, 28.5.04, n. 10300; Cass. 3, 20.2.02, n. 2471), a seguito della soppressione dell'ufficio del Pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 c.p.c. ad opera del D.Lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, art. 49, e l'istituzione del Giudice unico di primo grado, disposte dalla stessa fonte normativa, le cause relative a rapporti di locazione di immobili urbani (unitamente a quelle di

comodato e di affitto di azienda) sono devolute alla competenza del Tribunale con la stessa natura e qualificazione che avevano davanti al Pretore, e cioè *ratione materiae* ;

che è pacifico che i procedimenti speciali di cui agli artt. 657 e 658 c.p.c. appartengono alla competenza funzionale ed inderogabile del Tribunale ex art. 661 c.p.c., e che quindi gli stessi **non** possono, pertanto, essere demandati ad arbitri limitatamente alla prima fase a cognizione sommaria, salva l'eventuale operatività della clausola compromissoria nella fase processuale a cognizione piena (v. Tribunale Chieti, 31/8/2023);

che parte intimata ha anche eccepito, nel merito, che l'affitto di ramo di azienda non ha per oggetto, nel caso di specie, almeno un immobile ;

che invero il procedimento speciale di convalida di intimazione di sfratto per morosità, vale a dire per mancato pagamento dei canoni alle scadenze , è applicabile, a seguito della nuova formulazione degli artt. 657 e 658 c.p.c. introdotta dal D.Lgs. n. 149 del 2022 e dalle successive modifiche legislative, anche al contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) che comprenda uno o più beni mobili e anche (almeno) un immobile, e ciò per garantire la compatibilità con la natura stessa del procedimento di sfratto, che presuppone il rilascio di un bene immobile, laddove, nell'affitto di azienda (o di ramo di azienda), lo stesso immobile è considerato non nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarità per il conseguimento di un determinato fine produttivo, così che oggetto del contratto risulta proprio il complesso produttivo unitariamente considerato, secondo la definizione normativa di cui all'art. 2555 c.c. (v. **Cass. civ. sez. III, 13/11/2024, n. 29253**) ;

che tuttavia nella fattispecie in esame la stessa parte intimata ha ammesso che l'attività aziendale viene esercitata all'interno di un immobile oggetto di un separato contratto di locazione commerciale e che pende attualmente un apposito procedimento di convalida di sfratto per morosità per ottenere il rilascio anche di tale bene ;

che tanto evidenza che le attrezzature, gli impianti, i macchinari, gli arredi, gli utensili e le suppellettili oggetto dell'affitto sono inseriti, insieme con l'immobile, nell'ambito di un unico contesto produttivo, e si completano gli uni con gli altri per l'esercizio di una unica attività di impresa ,

che del resto parte intimata ha dichiarato di aver già comunicato in via autonoma in data 5/3/2020 **il recesso dal contratto di fitto d'azienda**, invitando i **Parte_1** a provvedere al ritiro dei beni mobili entro sette giorni da tale data;

che pertanto nulla osta alla emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio ed alla sua esecuzione ;
che invero il provvedimento giudiziale che dispone in sede sommaria il rilascio di azienda, per morosità nel pagamento dei canoni 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 , similmente a quanto previsto per l'affitto agrario Cass. civ. sez. III, 28/11/2002, n. 16872);

che di conseguenza la restituzione della azienda oggetto di affitto 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 del **mutamento del rito** e 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 affitto rientrano tra quelle per le quali è obbligatorio il tentativo di **mediazione**;

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 pertanto occorre far carico in questa sede alla parte attrice, in virtù del combinato disposto degli artt. 5 comma 2 e 6 comma 2 D.Lgs. cit., di depositare la domanda di mediazione, che di fatto non è ancora stata esperita o comunque non risulta essere stata conclusa, e che occorre altresì fissare una nuova udienza per un momento successivo alla scadenza del termine di durata massima della mediazione, previsto direttamente dall'art. 6 comma 1 D.Lgs. 28/2010, non soggetto a sospensione nel periodo feriale ai sensi del comma 3 della medesima norma e pari a sei mesi, con decorrenza dello stesso dal deposito del presente provvedimento, e con onere di successiva comparizione delle parti al primo incontro davanti al mediatore di regola personalmente, e solo in presenza di giustificati motivi, e dunque via eccezionale, 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, conferita con atto sottoscritto con firma non autenticata e contenente gli estremi del documento di identità del delegante, nel rispetto degli artt. 5 comma 1 e 8 commi 4 e 4 *bis* D.Lgs. n. 28/2010 (v. Cass. civ. sez. I, 2/7/2024, n. 18106 ; Cass. civ. sez. III, 27/3/2019, n. 8473 ; Cass. civ. sez. III, 5/7/2019, n. 18068 ; Corte di Appello di Napoli sez. VII, 8/5/2024, n. 1994 ; Corte di Appello di Napoli, sez. II, 29/9/2020, n. 3227), e che è necessario 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 con relata di notifica 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 , insieme con l'eventuale verbale di avvenuto rilascio, volontario o forzoso, dell'azienda per cui è causa

PQM

Visti gli artt. **665 c.p.c.** e 56 comma 1 L. 392/1978 **ORDINA** all'intimata Controparte_1

[...] , con riserva delle sue eccezioni, **il rilascio immediato** in favore di parte attrice Pt_2

Pt_3 , Parte_4 , Parte_5 e Parte_6

[...] dell'azienda meglio descritta nella intimazione di sfratto .

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 **16/6/2027** , 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 aggiuntive.

Visti gli artt. 5 comma 2 e 6 comma 2 D.Lgs. 4/3/2010 n. 28 fa carico all'intimante in relazione alla sua domanda di depositare 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 a tutte le parti costituite di depositare telematicamente in formato PDF nel fascicolo di ufficio della fase a cognizione piena, quali allegati alle proprie memorie integrative, i rispettivi atti introduttivi (citazione per intimazione con relata di notifica e comparsa di risposta), documenti e memorie già prodotti durante la fase sommaria di convalida nonché i verbali delle relative udienze e dei provvedimenti tutti adottati dal Giudice, **ivi compresa la presente ordinanza** , insieme con l'eventuale verbale di avvenuto rilascio, volontario o forzoso, dell'azienda per cui è causa .

Fa carico alla Cancelleria di inserire copia della presente ordinanza nel fascicolo telematico di ufficio del giudizio di merito a cognizione piena.

Si comunichi a cura della Cancelleria alle parti costituite.

Napoli, 30/06/2026

Il G.U.

