



TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI

XII SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 8725/2025

tra

Parte_1 (CF *CodiceFiscale_1*), *Parte_2* (CF
C.F._2), *Parte_3* (CF: *C.F._3*)
rappresentati e difesi dall'avv. ANTONIO BONAGURA

RICORRENTI

e

CP_1 (CF: *C.F._4*)

RESISTENTE

Premesso che con provvedimento del 23/10/25 regolarmente comunicato ai procuratori delle parti, la causa è stata rinviata per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 2/4/26 e sono stati assegnati i termini per il deposito telematico di note per la trattazione scritta, da effettuarsi in sostituzione dell'udienza, ai sensi dell'art. 127 ter cpc introdotto dal d.lgs. n. 149/2022 e in vigore dal 1° gennaio 2023;

lette le note di udienza tempestivamente depositate;

P.Q.M.

decide la causa ai sensi dell'art. 281sexies c.p.c., come da sentenza che segue.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI

XII SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Barbara Gargia ha pronunciato *ex art.* 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **8725/2025** promossa da:

Parte_1 **(CF** *CodiceFiscale_5* **)**, *Parte_2* **(CF**
C.F._2 **)**, *Parte_3* **(CF:** *C.F._3* **)**

rappresentati e difesi dall'avv. ANTONIO BONAGURA come da procura alle liti in atti

RICORRENTI

contro

CP_1 **(CF** *C.F._4* **)** rappresentata e difesa dall'avv.
FRANCESCO LOTTI e dall'avv. NELLO CASERTA come da procura in atti

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 2/4/26.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ritualmente notificato, *Parte_1* *Parte_2* e *Parte_3* [...] hanno convenuto in giudizio *CP_1* esponendo quanto segue: - in data 19/06/2017 veniva stipulato un contratto di locazione commerciale, tra *Parte_4* e *Parte_3* quale titolare della Ditta LU. *CP_2* *Parte_3* per l'immobile commerciale sito in Napoli alla Via San Biagio dei Librai n° 67, riportato al NCEU di Napoli sez PEN Foglio1 particella 134 sub 6 cat C/1 cl 6 vani 1 mq 14, per anni sei, con inizio a far data dal 05/06/2017; - successivamente, il proprietario dell'immobile predetto, vendeva l'immobile locato, con atto per Notar *Persona_1* del 04/08/2020, alla Sig.ra *CP_1*; - la nuova proprietaria dell'immobile commerciale, acquisendo con la proprietà dell'immobile, anche il contratto di locazione collegato ad esso, ne subentrava e diventava locatrice, al posto del precedente proprietario; - gli odierni attori stipulavano, con la proprietaria, *CP_1*, una scrittura privata in data 15 giugno 2020, nella quale quest'ultima si impegnava a cedere il 50% dell'immobile, entro il 15 giugno 2024, qualora ne fosse stata fatta richiesta. Tanto premesso, i ricorrenti hanno dedotto di aver esercitato tempestivamente il diritto di opzione e di aver offerto il prezzo ritenuto congruo, corrispondente al 50% del prezzo di acquisto dell'immobile da parte della *CP_1*, lamentando l'ingiustificato rifiuto della convenuta, anche durante il procedimento di mediazione obbligatoria, nel quale gli attori avevano fatto una proposta a cui la convenuta aveva dato risposta negativa. Hanno quindi chiesto pronunciarsi sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c. che producesse gli effetti del contratto non concluso, ovvero, in via subordinata, il risarcimento del danno.

Si è costituita la convenuta *CP_1*, che ha chiesto il rigetto della domanda. In via preliminare, ha eccepito l'inutilizzabilità dei riferimenti al contenuto del procedimento di mediazione. Nel merito, ha contestato la natura vincolante della scrittura privata, deducendone la nullità o comunque l'inefficacia per mancanza degli elementi essenziali, e in particolare per l'assenza di determinazione o determinabilità del prezzo, nonché per l'indeterminatezza dei soggetti beneficiari dell'impegno dedotto in giudizio. Ha altresì escluso che la clausola potesse integrare

un valido diritto di opzione o un contratto preliminare, negando la sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 2932 c.c.. Ha chiesto quindi, in via preliminare, dichiararsi l'inutilizzabilità delle dichiarazioni rese nel procedimento ex artt. 9 e 10 D.Lgs. n. 28/2010, per la dedotta violazione della riservatezza della procedura di mediazione, nonché il rigetto della domanda attorea.

La causa è stata istruita mediante il deposito di memorie e note difensive e trattenuta in decisione all'udienza del 2/4/26, fissata per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c., udienza sostituita dalle note di trattazione ex art. 127 ter c.p.c..

In via preliminare, va detto che, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., come modificato dal D.Lgs. 149/22 (riforma Cartabia), *“al termine della discussione orale, il giudice, se non provvede ai sensi del primo comma, deposita la sentenza nei successivi trenta giorni”*.

Così premessi i fatti di causa, ritiene, il Tribunale, che la domanda sia infondata e debba, pertanto, essere rigettata.

Preliminarmente, va esaminata l'eccezione di parte convenuta relativa alla dedotta violazione degli artt. 9 e 10 del d.lgs. n. 28 del 2010; la parte chiede dichiararsi l'inutilizzabilità delle parti del ricorso introduttivo nelle quali gli attori hanno esposto il contenuto del procedimento di mediazione, con specifico riferimento alle volontà manifestate dalle parti in quella sede, alle proposte conciliative formulate reciprocamente ed alla proposta avanzata dal mediatore.

L'eccezione è fondata.

Ai sensi dell'art. 9 del d.lgs. n. 28 del 2010, è fatto obbligo a chiunque partecipi al procedimento di mediazione di mantenere la riservatezza sulle dichiarazioni rese e sulle informazioni acquisite nel corso dello stesso; l'art. 10 del medesimo decreto dispone, inoltre, che tali dichiarazioni e informazioni non possono essere utilizzate nel successivo giudizio avente il medesimo oggetto, introdotto dopo l'insuccesso del tentativo conciliativo.

Nel caso di specie, gli attori non si sono limitati a dare conto dell'avvenuto esperimento della procedura di mediazione e del suo esito negativo, ma hanno

riportato in modo puntuale e analitico il contenuto del confronto conciliativo, esplicitando le volontà manifestate dalle parti nel corso degli incontri, le proposte economiche formulate reciprocamente, nonché la proposta conciliativa avanzata dal mediatore e rifiutata da entrambe le parti. Tali deduzioni attengono direttamente al contenuto sostanziale del procedimento di mediazione e rientrano, pertanto, nell'ambito oggettivo del divieto di utilizzazione sancito dagli artt. 9 e 10 del d.lgs. n. 28 del 2010.

Vanno, pertanto, dichiarati inutilizzabili, ai fini della decisione, tutti i riferimenti contenuti nel ricorso relativi alle dichiarazioni e alle volontà espresse dalle parti in sede di mediazione, alle proposte conciliative formulate dalle parti e alla proposta conciliativa del mediatore.

Resta, tuttavia, fermo che le suddette parti del ricorso, dichiarate inutilizzabili, non incidono sull'esito della decisione, poiché il giudizio può essere deciso prescindendo integralmente da ogni riferimento allo svolgimento e al contenuto del procedimento di mediazione. La decisione si fonda, infatti, esclusivamente sugli atti contrattuali ritualmente prodotti in giudizio e sui profili strutturali dell'accordo dedotto in causa.

Per ragioni di economia processuale e in applicazione del principio della ragione più liquida, ritiene il Collegio di dover esaminare prioritariamente l'eccezione di nullità del contratto, sollevata dalla convenuta, in quanto logicamente preliminare e comunque idonea a definire il giudizio, rendendo superfluo l'esame delle ulteriori questioni prospettate dalle parti.

In particolare, la convenuta ha eccepito la nullità della scrittura privata del 15 giugno 2020, posta a fondamento della domanda attorea, deducendo la mancanza degli elementi essenziali del contratto, e segnatamente l'assenza della determinazione o determinabilità del prezzo, nonché l'indeterminatezza dei soggetti beneficiari dell'impegno dedotto come diritto di opzione.

L'eccezione è fondata.

Appare opportuno, preliminarmente, qualificare la scrittura privata del 15 giugno 2020, posta a fondamento della domanda attorea, al fine di individuarne la natura giuridica e i conseguenti requisiti di validità.

Dalla lettura dell'atto emerge che la sig.ra CP_1 ha assunto un impegno a cedere il 50% dell'immobile entro una data determinata, subordinando l'efficacia del trasferimento alla eventuale manifestazione di volontà della controparte entro il termine convenuto. La pattuizione, dunque, attribuisce a uno o più soggetti indicati nella scrittura il potere di determinare unilateralmente la conclusione del contratto definitivo, mediante una dichiarazione di accettazione, da rendere entro un termine prestabilito, vincolando irrevocabilmente la promittente.

Tali elementi consentono di ricondurre la scrittura nello schema del contratto di opzione, disciplinato dall'art. 1331 c.c., e non già in quello del patto di prelazione. La prelazione, infatti, si caratterizza per l'obbligo del promittente di preferire il prelazionario a parità di condizioni, nel solo caso in cui egli decidesse di contrarre con terzi, e presuppone una successiva *denuntiatio* contenente le condizioni dell'eventuale futura alienazione. Essa non attribuisce al prelazionario un diritto potestativo alla conclusione del contratto, né consente l'immediata formazione del vincolo negoziale mediante una dichiarazione unilaterale, ma genera unicamente un obbligo di comportamento a carico del promittente. Diversamente, nel contratto di opzione, il contenuto negoziale essenziale dell'affare deve essere già definito ab origine, poiché l'esercizio del diritto di opzione, mediante l'accettazione, è idoneo a determinare la conclusione del contratto senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà del concedente. Ne consegue che l'opzione richiede la presenza di tutti gli elementi essenziali del contratto finale, e, nel caso di contratti aventi ad oggetto diritti reali immobiliari, deve rivestire la forma scritta prescritta *ad substantiam* ed essere completa nei suoi elementi strutturali.

Nel caso di specie, la scrittura del 15 giugno 2020 non contempla alcun meccanismo di *denuntiatio*, né subordina l'efficacia dell'impegno ad una futura determinazione delle condizioni contrattuali in ipotesi di vendita a terzi, ma attribuisce invece alla controparte la facoltà di provocare direttamente il trasferimento del diritto entro un termine certo. Essa deve pertanto qualificarsi come contratto di opzione, con la

conseguenza che la sua validità va scrutinata alla luce dei requisiti strutturali propri di tale figura, e non già secondo la disciplina della prelazione.

Trattandosi di contratto di opzione, la scrittura privata del 15 giugno 2020 avrebbe dovuto contenere, in forma scritta, la specifica determinazione di tutti gli elementi essenziali del contratto, destinato a perfezionarsi con l'esercizio del diritto, poiché l'accettazione dell'opzionario è idonea, di per sé, a determinare la conclusione del contratto definitivo, senza necessità di ulteriori manifestazioni di volontà del concedente.

È infatti principio consolidato che l'opzione avente ad oggetto il trasferimento di diritti reali immobiliari, soggetta alla forma scritta *ad substantiam*, richieda che il prezzo sia determinato o determinabile sulla base di criteri oggettivi risultanti dal testo dell'atto, non essendo consentita un'integrazione mediante elementi esterni non espressamente richiamati né, tantomeno, attraverso ricostruzioni ex post. In tal senso si è espressa la Corte di Cassazione, affermando che, quando le parti non abbiano predeterminato nel documento scritto un criterio idoneo alla determinazione del prezzo, il contratto è nullo per indeterminatezza di un elemento essenziale (Cass., ord. 19 giugno 2020, n. 11982). La Suprema Corte ha altresì chiarito che, in presenza di contratti soggetti a forma scritta *ad substantiam*, la determinabilità del prezzo non può essere affidata a valutazioni discrezionali dell'interprete o del giudice, ma deve risultare dal contenuto negoziale, in modo tale da consentire un'attività meramente attuativa e non integrativa (Cass., 18 gennaio 2017, n. 1332).

Nella fattispecie, la scrittura privata del 15 giugno 2020 non contiene alcuna indicazione del prezzo della cessione, sicché il corrispettivo del trasferimento non risulta determinato. Né il prezzo può ritenersi determinabile, poiché l'atto non reca alcun riferimento ad un criterio oggettivo di determinazione, né rinvia ad atti, parametri o elementi esterni specificamente individuati ed espressamente richiamati nel testo contrattuale.

In particolare, la scrittura non richiama una proposta contrattuale, un contratto preliminare, un diverso atto integrativo contenente l'indicazione del prezzo o dei

criteri per la sua determinazione; né, tantomeno, indica il prezzo del futuro contratto definitivo, che risulta del tutto indeterminato e rimesso ad una successiva ed eventuale pattuizione tra le parti.

Non può, inoltre, attribuirsi rilievo al mero richiamo alla qualifica di “promittente acquirente” della parte che beneficia dell’opzione, trattandosi di una indicazione meramente descrittiva, del tutto inidonea a fungere da criterio di determinazione del prezzo. Tale qualificazione, infatti, non è accompagnata dal richiamo ad un atto negoziale completo — quale una proposta o un preliminare — né consente di desumere il contenuto economico del futuro trasferimento, che resta privo di qualsiasi base negoziale predeterminata. Come chiarito dalla Corte di Cassazione, nei contratti soggetti a forma scritta *ad substantiam* il rinvio ad elementi esterni per la determinazione del prezzo è ammissibile solo ove il richiamo sia chiaro, specifico e riferito ad elementi precostituiti, tali da consentire un’attività meramente attuativa e non integrativa del contenuto contrattuale (Cass., 18 gennaio 2017, n. 1332).

Ne consegue che, nella specie, il prezzo non risulta né determinato né determinabile sulla base del contenuto della scrittura del 15 giugno 2020, la quale è pertanto strutturalmente incompleta e deve essere dichiarata nulla.

A ciò si aggiunga che la scrittura risulta affetta da un ulteriore e autonomo profilo di indeterminatezza, relativo alla individuazione del beneficiario dell’opzione. La clausola, infatti, fa riferimento al “conduttore e solo esclusivamente ai suoi genitori”, senza chiarire se il diritto di opzione spetti al conduttore, ai genitori, ovvero a tutti congiuntamente, né se l’esercizio debba avvenire in forma alternativa o cumulativa. Tale formulazione, intrinsecamente ambigua, non consente di individuare con certezza il titolare del diritto potestativo, elemento essenziale del contratto di opzione, e non è suscettibile di essere chiarita mediante l’attività interpretativa del giudice, trattandosi di contratto soggetto a forma scritta *ad substantiam*.

In conclusione, deve dirsi che la scrittura in esame sia carente non solo sotto il profilo oggettivo, per la mancanza della determinazione o determinabilità del prezzo, ma anche sotto il profilo soggettivo, per la incertezza del beneficiario dell’opzione,

con conseguente impossibilità di ricostruire in modo completo ed univoco il contenuto del vincolo negoziale. Deve, pertanto, concludersi che il contratto è nullo ai sensi degli artt. 1325 e 1346 c.c., in quanto privo della determinazione, ovvero della determinabilità, di elementi essenziali, nullità che trova fondamento nell'art. 1418, comma 2, c.c..

Da ciò consegue l'insussistenza dei presupposti per l'accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., restando assorbiti gli ulteriori profili dedotti e l'ulteriore domanda risarcitoria.

Va invece rigettata la domanda della resistente di condanna dei ricorrenti, per responsabilità aggravata, ai sensi dell'art. 96 c.p.c.. Ed invero, pur risultando infondata la pretesa azionata dagli attori, non emergono elementi idonei a configurare una condotta caratterizzata da mala fede o colpa grave, requisiti indefettibili per l'applicazione della norma invocata. L'iniziativa giudiziaria è stata, infatti, fondata su un accordo sottoscritto dalla convenuta e su una ricostruzione giuridica dello stesso che, sebbene non condivisibile, non può ritenersi pretestuosa né manifestamente temeraria. Difetta, pertanto, la prova di un uso abusivo dello strumento processuale, sicché non ricorrono i presupposti per l'accoglimento della domanda di cui all'art. 96 c.p.c..

Le spese di lite seguono il principio della soccombenza e devono pertanto essere poste a carico della parte attrice. Esse vanno liquidate in favore della parte convenuta secondo i parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014, come successivamente modificato, tenuto conto del valore della controversia, nonché della non particolare complessità delle questioni giuridiche trattate, del rito adottato e dell'attività difensiva effettivamente svolta dai procuratori; pertanto, esse vengono liquidate applicando i parametri minimi.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, sulla domanda proposta da *Parte_1* *[...]*, *Parte_2* e *Parte_3* nei confronti di *CP_1*, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiarare inutilizzabili, ai sensi degli artt. 9 e 10 D.Lgs. n. 28/2010, nel presente giudizio, tutti i riferimenti al contenuto degli incontri di mediazione, come precisato in parte motiva;
- 2) Rigetta la domanda dei ricorrenti;
- 3) Condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese della resistente, che si liquidano in € 3809,00 per compensi professionali, oltre spese generali, iva e cpa come per legge.

Napoli, 10/04/2026

Il Giudice

dott. Barbara Gargia