

LA CONVALIDA DI SFRATTO PER MOROSITÀ E IL DOLO PROCESSUALE REVOCATORIO

TRIBUNALE DI SALERNO

Sez. I, sentenza 7 gennaio 2011, n. 23

Est. Scarpa

Per integrare la fattispecie del dolo processuale revocatorio ai sensi dell'art. 395, n. 1, c.p.c., non è sufficiente la sola violazione dell'obbligo di lealtà e probità previsto dall'art. 88 c.p.c., né, in linea di massima, sono di per sé sufficienti il mendacio, le false allegazioni e le reticenze, ma si richiede un'attività intenzionalmente fraudolenta che si concretizzi in artifici o raggiri subiettivamente diretti e oggettivamente idonei a paralizzare la difesa avversaria e a impedire al giudice l'accertamento della verità (Nella specie, il Tribunale ha escluso che integrasse dolo revocatorio la condotta del difensore di parte locatrice, il quale – in ragione dell'oggettivo mancato pagamento dei canoni scaduti, specificatamente indicati nell'atto di intimazione – aveva attestato, al momento dell'udienza di convalida di sfratto, la persistenza della morosità, tacendo, però, sull'esistenza di un pactum de non petendo, non utilmente dedotto da parte conduttrice) (1).

(1) Principio consolidato. *Ex plurimis*, v. Cass. 10 marzo 2005, n. 5329, in *Ius&Lex* dvd n. 5/2009, Ed. La Tribuna, e la citata Cass. 26 gennaio 2004, n. 1369, *ivi*.

(omissis)

..... ha proposto citazione, notificata il 3 agosto 2009, per revocazione dell'ordinanza di convalida di sfratto per morosità resa da questo Tribunale il 10 luglio 2009, deducendo: 1) la falsità della attestazione di persistenza della morosità, avendo le parti in contratto di locazione del 1° dicembre 2008 convenuto l'esonero del conduttore dal pagamento dei canoni fino a gennaio 2009, esonero poi prorogato per le successive mensilità in ragione del protrarsi dei lavori di ristrutturazione dell'immobile; 2) l'irregolarità della notifica dell'intimazione effettuata ai sensi dell'art. 140 c.p.c..

La convenuta ha opposto l'improcedibilità e l'infondatezza della avversa domanda.

La causa è stata così decisa all'odierna udienza.

Quanto al rito, va premesso come l'impugnazione per revocazione di un'ordinanza di convalida di sfratto, dando luogo a controversia in materia di locazione, è soggetta allo speciale rito locativo ex art. 447 bis c.p.c., sicché correttamente è stato ordinato il mutamento del rito all'udienza del 18 dicembre 2009.

E' nota l'esperibilità della revocazione per errore di fatto o per dolo di una parte in danno dell'altra, avverso l'ordinanza di convalida di sfratto per morosità o di licenza per finita locazione, come derivante dalle sentenze della Corte cost. n. 558 del 1989 e n. 51 del 1995 (dichiarative della parziale illegittimità dell'art. 395 c.p.c.).

L'assunto del circa la mancanza di tempestiva conoscenza della convalida per "irregolarità" della notificazione (effettuata presso il domicilio eletto in contratto) doveva essere tuttavia dedotto col diverso procedimento di cui all'art. 668 c.p.c.. Invero, l'opposizione di cui all'art. 668 c.p.c. e la revocazione, ex art. 395 n. 1 c.p.c., sono due distinti ed autonomi istituti giuridici che il legislatore ha basato su presupposti del tutto diversi: la mancanza di tempestiva conoscenza (per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o forza maggiore) dell'intimazione di licenza o di sfratto nel primo caso ed il dolo revocatorio nel secondo.

La doglianza circa la falsa attestazione di persistenza della morosità è invece del tutto infondata.

Va detto che lo sfratto proposto dalla a maggio 2009 deduceva in intimazione il mancato pagamento dei mesi di febbraio, marzo, aprile e maggio 2009. allega ora la sussistenza di patti modificativi dell'originaria scrittura contrattuale con cui si era stabilito l'esonero dal

pagamento dei canoni anche per le mensilità successive a gennaio 2009, e dunque propone in questa sede un'eccezione rispetto alla pretesa di pagamento della società locatrice.

Per contro, al fine di integrare la fattispecie del dolo processuale revocatorio ai sensi dell'art. 395, n. 1, c.p.c., non è sufficiente la sola violazione dell'obbligo di lealtà e probità previsto dall'art. 88 c.p.c., né, in linea di massima, sono di per sé sufficienti il mendacio, le false allegazioni o le reticenze, ma si richiede un'attività intenzionalmente fraudolenta che si concretizzi in artifici o raggiri subiettivamente diretti e oggettivamente idonei a paralizzare la difesa avversaria e a impedire al giudice l'accertamento della verità (Cass. 26 gennaio 2004, n. 1369; Cass. 19 giugno 2002, n. 8916).

Il mendacio e il silenzio su fatti decisivi della causa, in particolare, sono rilevanti, al fine di ritenere realizzata la fattispecie delineata dall'art. 395, n. 1, c.p.c. esclusivamente quando gli stessi integrano il comportamento processuale attuativo dell'iniziale disegno fraudolento, al fine di impedire alla controparte un'efficace attività difensiva o, comunque, da pregiudicare l'esito del procedimento (Cass. 30 agosto 2002, n. 12720; Cass. 29 gennaio 2002, n. 1155).

Il mendacio, in altri termini, ai fini che ora interessano, non è rilevante in sé ma esclusivamente allorché si inserisca in una "macchinazione" fraudolenta (Cfr. Cass. 14 aprile 1999, n. 3684; Cass. 22 gennaio 2001, n. 888).

E' evidente, pertanto, che il conduttore non possa limitarsi – come ha fatto – a dedurre che non sussisteva la morosità indicata nella citazione per intimazione in forza di accordi dilatori successivi alla stipula del contratto, ma doveva dedurre, e dimostrare, l'esistenza di un "disegno fraudolento" perseguito dalla locatrice

Le circostanze di fatto, così come dedotte dall'attore, non integrano quindi la fattispecie revocatoria prevista dall'art. 395, n. 1, c.p.c. (cfr. Cassazione civile, sez. III, 10/03/2005, n. 5329; Cassazione civile, sez. III 12/01/2000 n. 247).

L'"attestazione del locatore o del suo procuratore che la morosità persiste" (art. 663, terzo comma, c.p.c.) attiene del resto all'effettiva sussistenza della morosità e concerne dunque un aspetto sostanziale. Tale attestazione deve ritenersi non mendace, e tanto meno fraudolentemente, laddove, come nel caso in esame, al momento della udienza fissata per la convalida, tuttora effettivamente sussistesse il presupposto del mancato pagamento dei canoni scaduti specificatamente indicati nell'atto di intimazione (nella specie, quelli maturati da febbraio a maggio 2009), in relazione ai quali il conduttore era stato posto in grado di difendersi. La effettiva esistenza di un pactum de non petendo, siccome dedotta in questa sede dal, attiene non alla fraudolenza della dichiarazione di persistenza della morosità, quanto piuttosto all'esistenza di un fatto impeditivo o modificativo dell'obbligo di pagamento, che andava utilmente dedotto nel procedimento di convalida.

Le spese di giudizio vanno regolate secondo soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, I sezione civile, definitivamente pronunciando sulla domanda di revocazione proposta da nei confronti di avverso l'ordinanza di convalida di sfratto del 10 luglio 2009 rigetta la domanda di revocazione; condanna a rimborsare alla le spese processuali sostenute, che liquida in € 3.000,00 per diritti ed onorari, oltre rimborso forfetario spese, IVA e CAP, con distrazione in favore dei difensori ex art. 93 c.p.c..

(omissis)