

## INTIMAZIONE DI LICENZA E DI SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE

**SOMMARIO:** a) Avviso; b) Data; c) Differenze con la disdetta; d) Ente pubblico; e) Esercizio dell'azione; f) In genere; g) Intervento di un terzo; h) Litispendenza; i) Mandato alle liti; l) Rapporto con art. 30 L. 392/1978; m) Sfratto e licenza (Differenze); n) Sospensione; o) Stato straniero; p) Terreno demaniale; q) Urgenza; r) Varie.

### a) Avviso

L'azione del locatore che sia diretta ad ottenere la pronuncia di rilascio dell'immobile locato per scadenza del termine fissato nel contratto stesso, mediante l'adozione del procedimento sommario regolato dagli artt. 657 e segg. cod. proc. civ., non richiede la preventiva e rituale comunicazione dell'avviso previsto dall'art. 4 n. 1 della L. n. 253 del 1950, il cui onere è relativo all'esercizio dell'azione per la cessazione della proroga legale per uno dei motivi indicati dagli artt. 3, 4 e 10 della detta legge con le forme processuali stabilite dagli artt. 30 e 31 della medesima.

\* *Cass. civ., sez. III, 23 marzo 1984, n. 1935.*

### b) Data

La circostanza che sia stata intimata licenza per finita locazione con indicazione di una data di cessazione del rapporto erronea, per essere stato lo stesso rinnovato per un ulteriore periodo, non impedisce al giudice di condannare il conduttore al rilascio, qualora reputi il rapporto cessato per tale successiva data, maturatasi nel corso del giudizio.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 giugno 1983, n. 3896.*

L'indicazione nell'intimazione della licenza per finita locazione di un'erronea data di cessazione del rapporto, per essersi lo stesso rinnovato per un ulteriore periodo, per volontà delle parti ovvero in forza di sopravvenuta disposizione normativa, non impedisce al giudice di condannare il conduttore al rilascio se tale successivo periodo di durata sia venuto a scadere nel corso del giudizio, non potendo sussistere alcun dubbio sulla volontà del locatore di porre fine al contratto e di riottenere la disponibilità del bene locato, seppure per la data che il giudice avrà accertato essere quella della effettiva scadenza (convenzionale o legale).

\* *Cass. civ., sez. III, 8 febbraio 1985, n. 990.*

Il giudicato derivante dalla convalida di licenza per finita locazione – la quale presuppone, per definizione, che il contratto non sia ancora scaduto – copre la scadenza futura del rapporto, che, fino a quella data, conserva integra la sua validità ed efficacia; con la conseguenza che, ove sopravvenga un provvedimento di proroga il quale, superando ed assorbendo la data di scadenza fissata nell'atto di intimazione, ponga un nuovo termine di scadenza, il rapporto stesso rientra nell'ambito di applicazione dello ius superveniens, essendo in corso a tutti gli effetti, e l'operatività di tale provvedimento potrà essere dedotta in sede di opposizione all'esecuzione.

\* *Cass. civ., sez. III, 13 dicembre 1982, n. 6837.*

### c) Differenze con la disdetta

L'intimazione di licenza o di sfratto, richiesta per il procedimento di convalida, non ha il contenuto e gli effetti sostanziali della disdetta. Essa è una dichiarazione precettiva del locatore o concedente che tende ad avere incidenza diretta nella situazione giuridica del conduttore. Si tratta, cioè, dell'esercizio di un diritto potestativo attraverso il compimento di un negozio giuridico sostanziale, ma inidoneo da solo al conseguimento del fine cui tende, che è raggiungibile solo attraverso l'ulteriore atto di proposizione della domanda di convalida. Tra i due atti, l'uno sostanziale l'altro processuale, esiste una correlazione necessaria, imposta dalla legge. L'atto sostanziale di intimazione di licenza o di sfratto ed il provvedimento giurisdizionale di convalida, nella loro intima correlazione, collaborano all'effetto sostanziale consistente nella incidenza diretta nella situazione giuridica del conduttore ed integrandosi l'uno con l'altro si pongono quale atto complesso, produttivo di quell'effetto sostanziale.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 giugno 1972, n. 1879.*

#### **d) Ente pubblico**

Qualora un ente pubblico abbia acquistato il godimento di un immobile mediante un contratto di locazione, l'avvenuta destinazione del bene (con provvedimento contestuale o successivo alla stipulazione del contratto) a sede di pubblico ufficio non è idonea, in mancanza di un successivo provvedimento di carattere ablatorio, a mutare la natura privatistica del rapporto e la sua assoggettabilità alle norme di diritto comune; con la conseguenza che il locatore può agire davanti al giudice ordinario per l'accertamento della cessazione del rapporto e la condanna dell'ente pubblico locatario al rilascio, senza che, riguardo a tale pronuncia, operi il divieto di cui all'art. 4, all. E della L. n. 2248 del 1865, atteso che l'atto con cui è stato impresso al bene un vincolo di destinazione ad utilità pubblica, in quanto emesso al di fuori dei poteri ablatori e quindi in totale carenza di potere, è equiparabile, ancorché formalmente amministrativo, ad un comportamento materiale della pubblica amministrazione non ricollegabile all'esercizio di potestà amministrativa.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 15 maggio 1990, n. 4176, Com. Moncalieri c. Fondazione P.A.*

#### **e) Esercizio dell'azione**

L'azione di rilascio di immobile per finita locazione va esercitata dal locatore, il quale può anche non essere proprietario dell'immobile locato. E, quindi ai fini della legittimazione ad agire per rilascio, irrilevante l'indagine sulla veste di proprietario dell'immobile locato del locatore.

\* *Cass. civ., sez. III, 23 ottobre 1969, n. 3471.*

#### **f) In genere**

Tanto la licenza per finita locazione che lo sfratto per morosità sono intimazioni del locatore o del concedente per la formazione del titolo esecutivo mediante il procedimento per convalida; l'intimazione convalidata, in assenza o senza l'opposizione del convenuto è definitiva e irrevocabile, salvo l'opposizione tardiva di cui all'art. 668 cod. proc. civ. nelle limitate ipotesi previste dallo stesso articolo. Tuttavia, se l'ordinanza di convalida è emessa in mancanza dei presupposti cui la legge condiziona la non impugnabilità del provvedimento e, in particolare, con violazione del principio del contraddittorio, per cui il conduttore deve essere messo a conoscenza di tutte le domande contro di lui proposte con l'atto di intimazione, essa è equiparabile a sentenza anche ai fini delle impugnazioni e, come tale, è soggetta al normale rimedio dell'appello. (Nella specie, era stato intimato lo sfratto per finita locazione, ma, all'udienza, il locatore aveva chiesto ed ottenuto la convalida dello sfratto per morosità e decreto ingiuntivo per il pagamento del canone scaduto, nella contumacia del convenuto).

\* *Cass. civ., sez. III, 28 luglio 1975, n. 2908.*

Il procedimento di convalida di sfratto può essere istaurato ogni qualvolta una locazione sia cessata per qualsiasi causa, purché nell'atto di intimazione siano precisate le ragioni.

\* *Cass. civ., sez. III, 31 marzo 1967, n. 737.*

Poiché il presupposto per l'esercizio del procedimento di convalida per finita locazione è costituito dal maturare del «termine finale» del contratto, ne consegue che lo stesso non è ammissibile ove il locatore ponga a fondamento della domanda la cessazione della locazione dovuta ad un mutuo accordo risolutivo intervenuto tra le parti.

\* *Trib. civ. Modena, sez. II, 20 giugno 2002, X c. Y, in Arch. loc. e cond. 2002, 754.*

#### **g) Intervento di un terzo**

Nel giudizio promosso dal locatore di immobile urbano con intimazione di licenza per finita locazione e sfratto per morosità contro il conduttore, l'intervento di un terzo, il quale si opponga alla domanda invocando un proprio autonomo diritto alla proroga legale del contratto (nella specie, in base al disposto dall'art. 2 bis del D.L. 19 giugno 1974 n. 236, introdotto dalla legge di conversione 12 agosto 1974 n. 351), non incide sulla natura del giudizio stesso, il quale, integrando «causa di sfratto», resta sottratto alla sospensione dei termini durante il periodo feriale (art. 3 della L. 7 ottobre 1969 n. 742, in relazione all'art. 92 del R.D. 30 gennaio 1941 n. 12).

\* *Cass. civ., sez. III, 6 gennaio 1982, n. 1.*

## **h) Litispendenza**

Non sussiste litispendenza tra un procedimento per convalida di licenza (o di sfratto) per finita locazione e un procedimento ordinario avente ad oggetto l'accertamento della data di cessazione della locazione, atteso che i due procedimenti, pur avendo in comune la stessa causa di merito, sono differenziati dalla possibilità, nel procedimento speciale, che l'azione si esaurisca con la convalida o che pur espandendosi, a seguito dell'opposizione dell'intimato, nell'ordinario giudizio di cognizione avente ad oggetto il merito della pretesa, approdi al risultato dell'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto, così realizzandosi effetti di cui l'azione non è suscettibile nel procedimento ordinario e riservati dalla legge espressamente alla competenza funzionale del giudice adito in sede di convalida.

*\* Cass. civ., sez. III, 24 aprile 1996, n. 3851, Carieri Spa c. Soc. Imm. Garda Srl.*

Non sussiste litispendenza nell'ipotesi che pendano dinanzi a giudici diversi un procedimento per convalida di licenza o di sfratto per finita locazione ad una certa data, o di sfratto per morosità in conseguenza del mancato pagamento di determinati canoni, ed un procedimento ordinario avente ad oggetto la declaratoria di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore nel pagamento di quegli stessi canoni e conseguente condanna alla restituzione della cosa locata: ciò perché le due domande sono oggettivamente diverse e, perciò, sono alla base di due diversi rapporti processuali.

*\* Cass. civ., sez. III, 14 giugno 1972, n. 1879.*

Non sussiste litispendenza nell'ipotesi che pendano davanti a giudici diversi un procedimento per convalida di licenza (o sfratto) per finita locazione ed un procedimento ordinario avente ad oggetto l'accertamento della data di cessazione della locazione, atteso che i due procedimenti, pur avendo in comune la stessa causa di merito, sono differenziati nel contenuto dai provvedimenti (convalida della licenza o sfratto – ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni dell'intimato) riservati espressamente alla competenza funzionale del giudice adito con il procedimento per convalida.

*\* Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1988, n. 3384.*

Non sussiste litispendenza – la quale va accertata con riguardo alla situazione processuale esistente al momento della pronuncia – nel caso in cui il locatore, dopo aver richiesto la restituzione dell'immobile ad una certa data per finita locazione, abbia, in una successiva causa, domandato per lo stesso titolo la restituzione del bene per una data diversa, non essendovi fra le due controversie identità di petitum, con la conseguenza che il pretore adito con il procedimento di convalida deve pronunciare l'ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto ex art. 665, primo comma, cod. proc. civ., astenendosi dal dichiarare la litispendenza tra i due procedimenti.

*\* Cass. civ., sez. III, 16 dicembre 1988, n. 6862.*

Tra il giudizio di risoluzione di un contratto di locazione per morosità ed il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni insoluti, non sussiste litispendenza bensì, attesa la diversità e maggiore ampiezza del petitum nel primo giudizio, soltanto un rapporto di continenza, il quale mentre non può determinare la traslazione della causa di opposizione davanti al giudice della risoluzione contrattuale che sia stato preventivamente adito, stante il carattere funzionale ed inderogabile della competenza del giudizio di opposizione ex art. 645 cod. proc. civ., rende possibile il trasferimento della causa di risoluzione al giudice dell'opposizione, solo quando i rispettivi procedimenti siano pendenti nello stesso grado, ricorrendo, in caso contrario (come nella specie, in cui un procedimento pende davanti al tribunale e l'altro davanti alla corte d'appello), un'ipotesi di sospensione necessaria a norma dell'art. 295 dello stesso codice.

*\* Cass. civ., sez. III, 13 maggio 1989, n. 2211, Soc. Sip. Cam. c. Di Palma.*

## **i) Mandato alle liti**

La procura conferita al difensore «per tutti i gradi del giudizio» estende i suoi effetti anche per il giudizio di appello ed ove conferita dal locatore per il procedimento di convalida di licenza per finita locazione e la conseguente fase esecutiva, abilita il difensore anche nel giudizio di opposizione revocatoria ex art. 404, secondo comma, cod. proc. civ. promosso dal subconduttore, atteso che in entrambi i giudizi il locatore persegue lo stesso scopo di ottenere la disponibilità della res locata contro qualsiasi soggetto intenda opporsi al rilascio.

*\* Cass. civ., sez. III, 27 giugno 1988, n. 4326, Frangilani c. Soc. Agip Petr.*

La natura complessa dell'atto di intimazione di licenza per finita locazione – di carattere negoziale, in quanto diretta, sotto forma di manifestazione di volontà unilaterale e ricettizia, ad impedire la tacita riconduzione del contratto; e di carattere processuale, in quanto esplicitante una vocatio in ius del conduttore per la convalida di essa – e l'esigenza processuale della contestualità della intimazione e della citazione per la convalida, comporta che il mandato alle liti conferito dall'istante a margine o in calce all'atto di citazione va riferito non soltanto ad una rappresentanza processuale, ma anche ad una rappresentanza negoziale dell'istante medesimo, avendo la volontà di riavere l'immobile come necessario presupposto quella di impedire la rinnovazione della locazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 gennaio 1986, n. 289.*

### **I) Rapporto con art. 30 L. 392/1978.**

La disdetta per finita locazione alla prima scadenza di un immobile adibito ad uso commerciale, se intimata dal locatore ai sensi dell'art. 657 c.p.c. – anziché con il ricorso previsto dall'art. 30, L. 27 luglio 1978 n. 392 – , comporta la necessità di modifica del rito onde accertare l'esistenza del motivo di diniego del rinnovo, con la conseguenza che, se il Pretore, senza modificare il rito stesso, emette, in assenza del conduttore, ordinanza di convalida, questa ha natura di sentenza, impugnabile con ordinario atto di citazione (ex art. 342 c.p.c.), per il principio di ultrattività del rito. Peraltro, l'impugnazione proposta con ricorso – benché atto ad essa non equipollente – se notificato nei termini, deve ritenersi ammissibile, e nel computo dei termini medesimi è d'uopo tener conto dell'incidenza della sospensione feriale, ex lege n. 742 del 1969.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2000, n. 7672, Gallo c. Barale ed altri, in Arch. loc. e cond. 2000, n. 4.*

La disdetta del contratto di locazione per uso abitativo può essere comunicata anche con forma diversa da quella prevista dall'art. 30 della legge n. 392 del 1978, purché inequivocabilmente intesa a rivelare in concreto la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza, e può, quindi, essere contenuta in un atto processuale che logicamente e giuridicamente presupponga tale volontà o la riveli. Pertanto, anche l'intimazione di sfratto per finita locazione può contenere la disdetta, in quanto da essa si trae l'univoca volontà del locatore di non rinnovare il contratto. E tale principio, avuto riguardo alle ragioni che lo ispirano, è applicabile anche in relazione alle locazioni ad uso non abitativo.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 settembre 2000, n. 12496, Benzi c. Rollino, in Arch. loc. e cond. 2000, n. 6.*

La L. 27 luglio 1978, n. 392 non ha abrogato le disposizioni del c.p. c. relative al procedimento di convalida di sfratto. Pertanto la domanda volta ad ottenere il rilascio dell'immobile ad uso abitativo per generica «fine locazione» è proponibile, anche dopo l'entrata in vigore della menzionata legge, secondo la disciplina processuale degli artt. 657 ss. c.p.c.

\* *Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 1991, n. 192, Bocchini c. Boffa.*

### **m) Sfratto e licenza (differenze)**

L'intimazione di sfratto per finita locazione – al contrario dell'intimazione di «licenza» – non ha carattere negoziale, presupponendo la disposizione di cui al secondo comma dell'art. 657 cod. proc. civ., che il contratto sia già scaduto per effetto dello spirare del termine stabilito ovvero in conseguenza di precedente disdetta: sicché la contestuale citazione per la convalida mira soltanto ad ottenere il titolo per il rilascio forzato dell'immobile e non necessita della sottoscrizione della parte.

\* *Cass. civ., sez. III, 22 febbraio 1985, n. 1590.*

### **n) Sospensione**

In sede di procedimento speciale per convalida ai sensi degli artt. 657 ss. c.p.c., il pretore non può, a seguito dell'opposizione dell'intimato, sospendere il processo a norma dell'art. 295 dello stesso codice in attesa dell'esito di un giudizio penale sulla falsità del contratto di locazione posto a base dell'intimazione, potendo, per contro, previa valutazione dei gravi motivi di cui al successivo art. 665 non concedere l'ordinanza provvisoria di rilascio. In tale ipotesi infatti il provvedimento di sospensione (impugnabile – se emesso in un giudizio successivo all'1 gennaio 1993 – con regolamento di competenza ex art. 42 c.p.c., come novellato dalla L. 26 novembre 1990, n. 353 e soggetto quindi al controllo di legalità della Corte di cassazione, pur nel silenzio della legge circa i motivi deducibili con il suddetto mezzo avverso provvedimenti non implicanti di norma questioni di competenza in senso tecnico) non è conforme ai presupposti richiesti dal menzionato art. 295, atteso che nel procedimento per convalida, una volta determinatasi per l'opposizione dell'intimato, la

sua trasformazione in ordinario giudizio di cognizione, il potere del giudice resta limitato alla eventuale emissione dell'ordinanza di rilascio ex art. 665 stesso codice, di natura provvisoria ed insuscettibile di dar luogo a giudicato, sicché la sospensione, incidendo su un procedimento non idoneo a sfociare nella definitiva decisione della controversia, darebbe luogo ad una applicazione del citato art. 295 c.p.c. contraria alla ratio della norma, la quale, mirando essenzialmente ad evitare un conflitto di giudicati, implica che alla sospensione provveda il giudice cui spetta di emettere sul giudizio da sospendersi una pronuncia suscettibile di diventare definitiva.

\* *Cass. civ., sez. III, 1 ottobre 1996, n. 8595, Ruggiero c. Alba Srl.*

Nei procedimenti di convalida di licenza per finita locazione o di sfratto, la sospensione dei termini durante il periodo feriale resta esclusa, in forza della deroga contenuta nell'art. 3 della L. 7 ottobre 1969, n. 742 in relazione all'art. 92 dell'ordinamento giudiziario (R.D. 30 gennaio 1941, n. 12), solo per la fase di tipo sommario, la quale si conclude con la pronuncia della ordinanza di convalida o con il diniego della stessa, e presenta per sua natura caratteri d'urgenza, mentre trova applicazione, ai sensi del principio generale fissato dall'art. 1 della citata L. n. 742 del 1969, per la successiva fase a rito ordinario, salvo che l'urgenza venga dichiarata con apposito provvedimento.

\* *Cass. civ., sez. III, 27 giugno 1990, n. 6540, Simone c. Bonavera. Conforme, Cass. civ., sez. III, 13 maggio 1997, n. 4195, Monici c. Simonetti.*

La sospensione dei termini processuali durante il periodo feriale (art. 1 della L. n. 742 del 1969) trova applicazione nei procedimenti di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione quando, a seguito dell'opposizione dell'intimato, si instauri un ordinario giudizio di cognizione, il quale, non rientrando tra le ipotesi di esclusione di detta sospensione previste dall'art. 3 della legge citata, deve ricondursi nell'ambito di operatività del precedente art. 1. Conseguentemente, soggiacciono alla sospensione in questione i termini per impugnare la sentenza che ha concluso il suindicato giudizio.

\* *Cass. civ., sez. III, 12 giugno 1990, n. 5688, Carella c. Spallanzani.*

#### **o) Stato straniero**

Qualora uno Stato straniero, per ottenere la disponibilità di un immobile in Italia da destinarsi a sede di proprio organo (nella specie, ufficio consolare), stipuli un contratto di locazione, le controversie inerenti a tale contratto, inclusa quella promossa dal locatore per ottenere il rilascio del bene, rientrano nella giurisdizione del giudice italiano, tenuto conto che l'immunità giurisdizionale, di cui godono gli Stati esteri e gli enti pubblici operanti nell'ordinamento internazionale, non riguarda gli atti che essi pongano in essere iure privatorum, indipendentemente dai loro poteri sovrani. Peraltro, la concreta destinazione dell'immobile all'indicato fine rende invocabile quella immunità giurisdizionale in sede di esecuzione del rilascio, dato che la sottrazione materiale della sede alla sua funzione inciderebbe sulla possibilità stessa dello Stato straniero di svolgere le sue attività istituzionali sul territorio dello Stato italiano.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 30 maggio 1990, n. 5091, Giamahiria Ara. c. Soc. Ras.*

#### **p) Terreno demaniale**

Nel procedimento promosso dal locatore per il rilascio dell'immobile locato, la deduzione del convenuto, circa l'appartenenza del bene al demanio di uso civico, formulata al fine del disconoscimento del diritto fatto valere dall'attore, non pone in discussione la giurisdizione del giudice ordinario (in favore di quella del commissario per la liquidazione degli usi civici), con la conseguente inammissibilità del regolamento preventivo al riguardo proposto, considerando che la deduzione medesima, nell'ambito di una contesa fra privati, si esaurisce in un'eccezione inerente al fondamento nel merito della domanda.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 19 febbraio 1990, n. 112.*

La validità ed operatività «inter partes» di un contratto di locazione di immobile, nonché il suo assoggettamento alla normale disciplina privatistica, compresa l'azione di rilascio in caso di morosità del conduttore, non restano esclusi per il fatto che il bene sia stato abusivamente realizzato dal locatore su terreno demaniale, e non possa quindi considerarsi di proprietà del locatore medesimo, trattandosi di circostanza rilevante solo al diverso fine dell'eventuale responsabilità dell'autore dell'opera verso la P.A., nonché della facoltà di questa, non pregiudicata dal suddetto contratto, di avvalersi dei propri poteri a tutela del demanio.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 20 marzo 1985, n. 2034.*

## q) Urgenza

Le cause di sfratto aventi carattere di urgenza, a norma dell'art. 92 dell'ordinamento giudiziario, per le quali perciò non si verifica la sospensione dei termini processuali per le ferie dei procuratori, sono soltanto quelle che vengono instaurate con il rito di cui agli artt. 657 e ss. c.p.c. per finita locazione o per morosità, non anche quelle ordinarie aventi ad oggetto la decadenza dal diritto alla proroga legale.

\* *Cass. civ., sez. III, 20 marzo 1991, n. 2951.*

## r) Varie

La qualità di concessionario di pubblico servizio, spettante al gestore di un impianto di distribuzione di carburante, non sottrae al giudice ordinario le controversie inerenti ai contratti privatistici dal medesimo stipulati, ivi incluso il contratto di locazione dell'area occorrente a detto impianto, anche nel caso in cui il locatore agisca per il rilascio del bene, considerato che, pure in tale ipotesi, la causa non incide, in via diretta, su atti e provvedimenti relativi al rapporto concessorio.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 8 agosto 1990, n. 8068, Soc. Erg c. Ricca.*

Il procedimento instaurato a seguito di domanda di generica finita locazione di immobile adibito ad uso non abitativo per scadenza del termine convenzionale o legale deve svolgersi secondo le forme ordinarie e spetta al giudice competente alla stregua dei normali criteri di valore, senza che possa trasformarsi in procedimento sommario per convalida di licenza (o di sfratto) per finita locazione a seguito dello ius superveniens di cui all'art. 1 del D.L. n. 832 del 1986 convertito nella L. n. 15 del 1987, che ha sostanzialmente ripristinato il testo originario dell'art. 69 della L. n. 392 del 1978.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1988, n. 3383, Borsini c. Ravera.*

Gli acquisti che ai sensi dell'art. 177, comma 1, lett. a), c.c., sono sottoposti al regime di comunione legale dei beni tra coniugi, pur se derivanti da atti stipulati da uno solo di essi, sono soltanto quelli successivi all'entrata in vigore (20 settembre 1975) della riforma del diritto di famiglia e purché manchi la volontà contraria, prevista dall'art. 228, comma 1, L. 19 maggio 1975, n. 151. Pertanto il locatore che non intenda rinnovare alla scadenza un contratto stipulato prima della predetta legge con un solo coniuge, non ha alcun onere di intimare la licenza per finita locazione all'altro coniuge, che rimane estraneo al contratto e perciò alla fattispecie sono inapplicabili sia l'art. 180, comma 2, c.c. sia l'art. 184 c.c.

\* *Cass. civ., sez. III, 15 novembre 1996, n. 10016, Diracca e altro c. Jaccarino e altri.*

Allorché una controversia concernente l'applicazione dell'art. 29 della legge n. 392 del 1978 venga introdotta dinanzi al pretore con il rito previsto dagli artt. 657 ss. c.p.c. e decisa con ordinanza, anziché con sentenza disponendo il mutamento del rito, il relativo vizio deve farsi valere con l'appello e il tribunale deve decidere nel merito la causa.

\* *Cass. civ., sez. III, 8 ottobre 1997, n. 9776, Del Re c. Enel.*

Il coniuge, proprietario esclusivo di un immobile, il quale abbia conferito all'altro coniuge un mandato senza rappresentanza per la stipulazione di un contratto di locazione, può agire autonomamente al fine di ottenere il rilascio dell'immobile locato, a mezzo di atto d'intimazione di sfratto per finita locazione, ed il coniuge locatore può intervenire volontariamente ad adiuvandum.

\* *Trib. civ. Mantova, sez. dist. Castiglione Delle Stiviere, 4 luglio 2000, n. 42, Marchi c. Zorzi e Ferri, in Arch. loc. e cond. 2001, 455.*

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [Banche dati CONFEDILIZIA](#).