

INTIMAZIONE DI SFRACTO PER MOROSITÀ

SOMMARIO: a) *Compensazione*; b) *Formalità*; c) *Impugnazione*; d) *In genere*; e) *Istanza di rilascio*; f) *Litisconsorzio*; g) *Oneri accessori*; h) *Pagamento canoni arretrati*; i) *Rapporto con art. 55, L. 392/1978*.

a) **Compensazione**

Poiché il pagamento dei canoni pretesi con intimazione di sfratto per morosità (art. 658 c.p.c.), per evitare il provvedimento di rilascio (art. 55 legge 27 luglio 1978, n. 392), non priva di efficacia l'opposizione del conduttore alla contestata convalida della risoluzione (art. 663 c.p.c.), questi può eccepire la compensazione con il credito derivantegli dall'esecuzione di riparazioni urgenti, spettanti al locatore (art. 1577, secondo comma, c.c.), e chiedere, in riconvenzionale, il rimborso per l'eccedenza, pur se rientrante nella competenza per valore del giudice inferiore (art. 36 c.p.c.), perché tale domanda è connessa con il titolo della domanda principale.

* *Cass. civ., sez. III, 26 settembre 1997, n. 9465, Padula c. Biscaglia, in Arch. loc. e cond. 1999, 97.*

b) **Formalità**

Nel procedimento di sfratto per morosità delineato dall'art. 658 cod. proc. civ., la domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento dell'obbligazione di pagamento del canone è proposta con la notifica della citazione per convalida della intimazione di sfratto, sulla quale – per effetto dell'opposizione dell'intimato – si apre il giudizio ordinario.

* *Cass. civ., sez. III, 1 settembre 1982, n. 4776.*

La domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ancorché non sia stata formulata espressamente dal locatore, è implicitamente contenuta e quindi tacitamente proposta con l'istanza di convalida dello sfratto con la conseguenza che, in esito al giudizio a cognizione ordinaria susseguito alla trasformazione dell'originario procedimento per convalida, il giudice deve statuire sulla domanda di risoluzione.

* *Cass. civ., sez. III, 14 settembre 1983, n. 5566.*

c) **Impugnazione**

Il provvedimento con il quale il pretore – adito con procedimento di convalida di sfratto per morosità (art. 658 cod. proc. civ.) – dichiara l'estinzione del giudizio per avere l'intimato sanata la morosità, senza disporre in presenza della domanda di rilascio del locatore la prosecuzione del giudizio stesso con il rito ordinario, ha natura di sentenza impugnabile con gli ordinari mezzi di gravame senza che ne sia possibile la riassunzione davanti allo stesso pretore, avendo l'estinzione fatto venir meno gli effetti processuali e sostanziali della domanda.

* *Cass. civ., sez. III, 4 ottobre 1985, n. 4795.*

d) **In genere**

Lo speciale procedimento di convalida di sfratto per morosità, previsto all'art. 658 cod. proc. civ., concludendosi necessariamente con una pronuncia di risoluzione del vincolo contrattuale, non è utilizzabile per far valere ragioni di credito inerenti ad un pregresso rapporto locatizio, cessato cioè al momento della intimazione.

* *Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1981, n. 4138.*

La facoltà che, per economia di giudizio, di tempo e di spese, il legislatore concede al locatore di proporre con unico atto domanda di convalida e domanda di ingiunzione, ha per presupposto che lo stesso giudice, funzionalmente competente per la convalida, sia anche competente per valore ad emettere il decreto di ingiunzione. Ove invece l'ammontare della pigione per il quale si chiede l'ingiunzione ecceda i limiti del conciliatore o del pretore adito, per ottenere il relativo decreto il locatore deve rivolgersi al pretore o al presidente del tribunale, ma è escluso che possa determinarsi uno spostamento della competenza per la convalida che, attribuita ad altro giudice per ragione di materia, è insuscettibile di essere attratto dal giudice dell'ingiunzione. Le due domande sono distinte ed indipendenti e postulano la pronuncia di provvedimenti

diversi ed autonomi. Pertanto ove la convalida non possa essere ordinata per l'opposizione dell'intimato, tale procedimento rimane definitivamente chiuso e su di esso si innesta un normale giudizio, nel quale le parti possono sempre proporre ex novo domande ed eccezioni, e quindi il locatore è facultato a formulare anche una nuova causa petendi in concorso o in sostituzione di quelle precedentemente dedotte, a fondamento dell'invocata risoluzione del contratto.

* Cass. civ., sez. III, 15 febbraio 1971, n. 374.

e) Istanza di rilascio

Poiché nella domanda di convalida di sfratto per morosità – ed in quella conseguente di risoluzione del rapporto di locazione per inadempimento del conduttore – deve ritenersi implicita l'istanza di rilascio dell'immobile oggetto del contratto, non sussiste vizio di extrapetizione qualora il giudice dell'appello abbia disposto il rilascio stesso a seguito del rigetto del gravame avverso la sentenza che aveva pronunciato la risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore, rimanendo detta statuizione nell'ambito della res in iudicium deducta.

* Cass. civ., sez. III, 12 febbraio 1982, n. 848.

Nel giudizio di sfratto per morosità promosso dal locatore, la formulazione in grado d'appello della richiesta di rilascio del bene non configura domanda nuova, come tale soggetta al divieto dell'art. 345 cod. proc. civ., ma mera esplicitazione di un'istanza che deve ritenersi implicitamente contenuta nell'originaria azione di sfratto.

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

f) Litisconsorzio

Il litisconsorzio necessario ricorre, oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, quando la situazione sostanziale plurisoggettiva dedotta in giudizio debba essere necessariamente decisa, alla stregua di un accertamento da effettuarsi sulla base del petitum (e cioè in base al risultato perseguito in giudizio dall'attore, in maniera unitaria nei confronti di ogni soggetto che ne sia partecipe, onde non privare la decisione dell'utilità connessa all'esperimento dell'azione proposta indipendentemente dalla natura del provvedimento richiesto. (Nella specie, riguardando la controversia l'esistenza, validità e risoluzione di contratti di locazione [e subaffitto] e di comodato di un fondo di destinazione ad uso civico concesso in affitto dal Comune, ed essendo stati tali contratti conclusi dall'affittuario del predetto fondo con terzi, la S.C. ha escluso che potesse configurarsi un'ipotesi di litisconsorzio necessario col Comune).

* Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 2004, n. 1940, *Turist Beach Srl c. Dolce ed altri*.

Nel giudizio di risoluzione per morosità di un contratto di locazione con pluralità di conduttori, ricorre il litisconsorzio necessario di tutti i contitolari del rapporto di locazione. Pertanto, qualora uno dei conduttori soccombenti si sia limitato a proporre appello contro il locatore e non abbia notificato l'atto all'altro conduttore litisconsorte necessario, il giudice di secondo grado deve ordinare l'integrazione del contraddittorio, pena la nullità del procedimento e della sentenza che lo abbia concluso.

* Cass. civ., sez. III, 30 gennaio 1987, n. 903.

g) Oneri accessori

Gli artt. 5 e 55 della L. n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) hanno introdotto relativamente alla gravità dell'inadempimento predeterminata ex lege, alla possibilità della sanatoria ed alla concessione del termine di grazia, un'equiparazione fra canone di locazione ed oneri accessori con la conseguenza che anche la morosità per soli oneri accessori può essere dedotta in giudizio con lo speciale procedimento di convalida ex art. 658 cod. proc. civ.

* Cass. civ., sez. III, 18 aprile 1989, n. 1835.

h) Pagamento canoni arretrati

Il pagamento dei canoni arretrati, effettuato dopo l'intimazione dello sfratto per morosità e prima dell'udienza di comparizione per la convalida, non ha effetto ostativo sulla risoluzione del contratto. Esso però fa venir meno la possibilità di pronunziare la convalida, subentrando, se il locatore insiste per il rilascio, l'esercizio

dell'ordinaria azione cognitiva, diretta all'accertamento, mediante sentenza, dell'inadempimento ed alla dichiarazione di risoluzione del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 9 febbraio 1982, n. 768.*

i) Rapporto con art. 55 L. 392/1978

La L. 27 luglio 1978, n. 392 non ha, neppure implicitamente, abrogato il procedimento per convalida di sfratto di cui all'art. 657 cod. proc. civ., ma ha apportato – con specifico riferimento allo sfratto per morosità – particolari modifiche, stabilendo modalità e termini entro i quali è consentito al conduttore di sanare la morosità, con l'effetto di impedire, alla prima udienza, la convalida dello sfratto o, successivamente, l'emissione dell'ordinanza di rilascio, ai sensi dell'art. 665 stesso codice, con la conseguenza che, qualora – concesso dal pretore il termine di grazia di cui all'art. 55 della L. n. 392 del 1978 – l'intimato non provveda a sanare la morosità nel termine perentorio concessogli, detto giudice non è tenuto a decidere con sentenza sulla domanda di risoluzione, ma può emettere, nel concorso delle altre condizioni, il provvedimento di convalida, che non assume natura di sentenza e non è passibile di impugnazione mediante appello.

* *Cass. civ., sez. III, 16 gennaio 1990, n. 160, Attolino c. Vanacori.*

La particolare sanatoria della morosità nel pagamento del canone di locazione stabilita dall'art. 55 della L. n. 392 del 1978 trova applicazione soltanto nel procedimento di convalida di sfratto per morosità di cui all'art. 658 cod. proc. civ. e non pure qualora sia introdotto con citazione un ordinario giudizio di risoluzione del contratto per inadempimento, nel qual caso non è consentito al conduttore adempiere la propria obbligazione dopo la proposizione della domanda ai sensi del terzo comma dell'art. 1453 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. III, 23 ottobre 1989, n. 4292, Biagioni c. Pasqui.*

La L. 27 luglio 1978, n. 392 non ha, neppure implicitamente, abrogato il procedimento per convalida di sfratto di cui agli artt. 657 segg. c.p.c., ma ha apportato – con specifico riferimento allo sfratto per morosità – particolari modifiche, stabilendo modalità e termini entro i quali è consentito al conduttore di sanare la morosità, con l'effetto di impedire, alla prima udienza, la convalida dello sfratto o, successivamente, l'emissione dell'ordinanza di rilascio, ai sensi dell'art. 665 c.p.c.; conseguentemente, nel procedimento di convalida di sfratto per morosità, il provvedimento con il quale si assegna al conduttore un termine di grazia per sanare la morosità, in quanto privo di carattere decisorio e non pregiudicante in alcun modo la decisione della causa, ha natura di ordinanza e non di sentenza, e non è pertanto impugnabile con i normali mezzi di impugnazione.

* *Cass. civ., sez. III, 13 dicembre 1990, n. 11832, Ferraioli c. Iannotti.*

Poiché a norma dell'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392, la concessione di un termine per il pagamento dei canoni scaduti rappresenta non un obbligo ma una facoltà discrezionale di cui il giudice può avvalersi quando, non essendo stato effettuato il pagamento in udienza, sussistono comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, senza che la sollecitazione da parte dell'intimato di tale facoltà integri opposizione preclusiva della convalida, legittimamente il giudice, ove non ritenga di concedere il richiesto termine, convalida lo sfratto con provvedimento che ha natura di ordinanza non impugnabile – salva l'opposizione ex art. 668 cod. proc. civ. – ove, oltre al requisito della mancata opposizione dell'intimato, sussista anche l'attestazione in giudizio del locatore o del suo procuratore della persistenza della morosità.

* *Cass. civ., sez. III, 25 novembre 1989, n. 5113, Vacirca c. De Bernardinis.*

Anche dopo l'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978, n. 392 (disciplina delle locazioni di immobili urbani) – che non ha abrogato le norme del codice di rito sul procedimento di convalida di sfratto per morosità, ma ha solo introdotto una disciplina più dettagliata sulla possibilità del conduttore di sanare la morosità e sulla fissazione della data del rilascio – sia il provvedimento di convalida dello sfratto ex art. 658 cod. proc. civ., sia il provvedimento di rilascio ex art. 56 della legge citata costituiscono ordinanze non impugnabili, salvo il rimedio dell'opposizione tardiva di cui all'art. 668 cod. proc. civ., ma assumono natura sostanziale di sentenza, e sono quindi impugnabili con l'appello, quando siano emessi al di fuori delle condizioni previste.

* *Cass. civ., sez. III, 22 novembre 1985, n. 5776.*

Qualora il conduttore, cui sia stato intimato sfratto per morosità ai sensi dell'art. 658 cod. proc. civ. e concesso dal giudice (pretore o conciliatore) il termine di grazia ex art. 55 della L. 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta sull'equo canone), non provveda alla sanatoria nel termine stabilito, il giudice deve emettere non

già la convalida prevista dall'art. 663 cod. proc. civ., bensì il provvedimento di rilascio di cui all'art. 56 della suddetta legge il quale, pur avendo natura costitutiva in quanto risolve il rapporto locatizio, deve rivestire la forma dell'ordinanza, senza che occorra la pronuncia di una sentenza, la cui necessità non risulta da alcuna norma né è dato desumere dall'ultimo comma del richiamato art. 55.

* Cass. civ., sez. III, 24 luglio 1981, n. 4792.

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.**](#)