

MANCATA COMPARIZIONE DEL LOCATORE

Nel procedimento per convalida di sfratto, ove il locatore intimante non compaia all'udienza indicata nell'atto di citazione ed il conduttore intimato, comparso a tale udienza, chieda la condanna del locatore alle spese, è impugnabile con l'appello, e non con il ricorso straordinario per cassazione, il provvedimento col quale il giudice, ai sensi dell'art. 662 c.p.c., dichiarata l'estinzione del procedimento di convalida, ponga le spese di giudizio a carico dell'intimante, trattandosi di provvedimento decisorio di merito in relazione al quale manca - a differenza di quanto previsto dall'art. 306 comma 4, c.p.c., - un'espressa previsione di non impugnabilità.

* Cass. civ., sez. III, 20 settembre 2012, n. 15933, Maggi co. Szot ed altro, in Arch. loc. e cond. n. 2/2013.

Presupposto necessario della cessazione degli effetti processuali dell'intimazione di sfratto per morosità ai sensi dell'art. 662, c.p.c., è la mancata comparizione del locatore all'udienza fissata nell'atto di citazione e, pertanto, detta norma non è applicabile, qualora il locatore compaia a detta udienza, sia pure allo scopo di dare atto della propria desistenza, chiedendo che sia dichiarata cessata la materia del contendere, soprattutto nel caso in cui il conduttore abbia contestato l'inadempimento, proponendo domanda riconvenzionale nei confronti del locatore.

* Cass. civ., sez. III, 19 agosto 2003, n. 12117.

La mancata comparizione del locatore all'udienza fissata per la convalida (anche nel caso di rinvio d'ufficio ex artt. 168 bis c.p.c. e 82 disp. att. stesso codice) fa perdere alla intimazione tutti gli effetti di carattere processuale (salvi quelli sostanziali di impedire, ad esempio, la rinnovazione tacita del contratto) e, cioè, il venir meno della possibilità di divenire titolo esecutivo nonché l'altro effetto della possibile trasformazione del procedimento in un ordinario giudizio di cognizione, non potendo la citazione, contenuta nell'intimazione, conservare in tale caso il carattere di atto autonomo distinto. Pertanto, qualora all'udienza anzidetta non compaiano né il locatore né il conduttore, il giudice, ai sensi dell'art. 662 c.p.c. - norma speciale in deroga alla norma generale dell'art. 181 c.p.c. - deve dichiarare estinto il procedimento di convalida con la conseguenza che ove, invece, rinvii la causa ad altra udienza in cui, comparso il locatore, convalida la licenza (o lo sfratto), il provvedimento è nullo.

* Cass. civ., sez. III, 18 giugno 1988, n. 4171, Gorizia co. Contatore.

La cessazione degli effetti dell'intimazione, nel procedimento per convalida di sfratto, a seguito della mancata comparizione del locatore all'udienza fissata nell'atto di citazione, si verifica anche quando la mancata comparizione dipenda dal fatto che non si sia provveduto all'iscrizione della causa al ruolo, ricorrendo anche in tale ipotesi, ed a maggior ragione, la presunzione di abbandono dell'azione cui la legge ricollega l'indicato effetto, e tenuto conto, altresì, che nei procedimenti dinanzi al conciliatore ed al pretore non è necessaria la preventiva costituzione in cancelleria, potendo questa avere luogo nel giorno stesso dell'udienza fissata in citazione. L'ordinanza di convalida non può essere pertanto emanata all'udienza fissata con atto riassuntivo ex art. 307 c.p.c., salvo che tale atto non presenti i necessari requisiti di forma e di sostanza tali da farlo valere come nuova intimazione ed ulteriore citazione per la convalida.

* Cass. civ., sez. III, 24 marzo 1983, n. 2082.

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](#).