

MODALITÀ PER IL RILASCIO: ART. 56 L. N. 392/78

SOMMARIO: a) *Competenza*; b) *Conciliazione*; c) *Data dell'esecuzione*; d) *Decadenza dal beneficio del termine*; e) *Dies a quo*; f) *Impugnazioni*; g) *Locali adibiti a farmacia*; h) *Opposizione tardiva*; i) *Ordinanza di rilascio*; j) *Permanenza della morosità*; k) *Provvedimento di rilascio*; l) *Provvisoria esecutività*; m) *Regolamento di competenza*; n) *Ricorso per cassazione*.

a) Competenza

L'esecuzione del provvedimento di rilascio di immobile urbano – trascorsa inutilmente la data fissata nel provvedimento stesso ai sensi dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978 n. 392 – è promossa dal locatore, secondo le norme del codice di rito (artt. 605 ss. c.p.c.), davanti al pretore, competente ai sensi dell'art. 16 c.p.c., al quale appartiene altresì, quale giudice dell'esecuzione, la competenza a provvedere in ordine alla successiva fase della graduazione (di cui al D.L. 30 gennaio 1979 n. 21, al secondo comma dell'art. 2 quinquies della L. 6 agosto 1981 n. 456 e all'art. 10 del D.L. 22 gennaio 1982 n. 8), avente connotazione amministrativo-giurisdizionale e caratterizzata dall'esercizio di attività discrezionale.

* *Cass. civ., sez. III, 24 marzo 1983, n. 2073, Hanspeter c. Semola.*

b) Conciliazione

L'inapplicabilità dell'art. 56 della L. n. 392/78 alla conciliazione non produce alcun effetto ostativo all'esecuzione in quanto nel verbale di conciliazione le parti fissano la data del rilascio in luogo del giudice.

* *Pret. civ. Bergamo, ord. 8 marzo 1982, Terzi c. Weirik.*

c) Data dell'esecuzione

In tema di cessazione della locazione di immobili urbani, la data che il giudice deve indicare, ai sensi dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978 n. 392, per il rilascio dell'immobile, attiene alle modalità dello sfratto incidendo soltanto sul rapporto di fatto tra l'inquilino ed il bene da lui detenuto, che subentra al cessato rapporto di locazione (nella specie, per la scadenza dei sei mesi dal preavviso previsto dall'art. 59 della richiamata legge).

* *Cass. civ., sez. III, 26 marzo 1983, n. 2160, Volponi c. Pivi.*

L'art. 56 della L. 27 luglio 1978 n. 392 – in base al quale col provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile il giudice fissa anche la data dell'esecuzione – non è limitato alle statuizioni emesse in esito allo speciale procedimento previsto dalla stessa legge n. 392, ma ha un'applicazione più ampia, riferendosi a tutte le controversie le quali possono avere quale esito lo scioglimento del contratto di locazione, sia a seguito dell'azione ordinaria di risoluzione per inadempimento ex artt. 1453 ss. c.c., sia a conclusione della procedura di sfratto per morosità, sia per convalida di licenza per finita locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 5 settembre 1987, n. 7213, Picciau c. Amoruso.*

La sentenza che dispone il rilascio di azienda, per cessazione del contratto di affitto della medesima, non è soggetta alle disposizioni dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978 n. 392, circa la determinazione della data di esecuzione del relativo provvedimento, trattandosi di normativa operante solo nella diversa ipotesi del rilascio di immobili urbani concessi in locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 6 luglio 1983, n. 4566, Sarcinelli c. Nigro.*

In tema di locazione di immobili urbani, l'art. 82 della legge n. 392 del 1978, per il quale ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della legge stessa continuano ad applicarsi, ad ogni effetto, le leggi precedenti, si riferisce sia alla disciplina sostanziale che a quella processuale vigente in materia di locazioni urbane. Conseguentemente, ai giudizi in corso, resta inapplicabile il disposto dell'art. 56 della suddetta legge per il quale, con la sentenza che pronuncia il rilascio, il giudice deve stabilire la data dell'esecuzione, non rilevando che tale provvedimento è destinato ad operare nella fase esecutiva del giudizio e non ponendosi il richiamato art. 82 in posizione di sussidiarietà rispetto all'art. 84 per il quale sono abrogate tutte le disposizioni con esso incompatibili.

* *Cass. civ., sez. III, 28 maggio 1986, n. 3594, Latorre c. Frigo.*

A norma dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978 n. 392 – applicabile nei giudizi per recesso del locatore da locazione non abitativa ex art. 73 della citata legge, in virtù del richiamo operato dal successivo art. 74 – il giudice, nel fissare la data di esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato, deve necessariamente tener conto anche ed anzitutto “delle condizioni del conduttore”, oltre che di quelle del locatore e “delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio”.

* *Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 1983, n. 1424, Soc. Carol c. Cazzani G.*

La fissazione della data di rilascio dell'immobile locato, ai sensi dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978, n. 392, ancorché contenuta in sentenza, non può acquistare autorità di giudicato, perché può formarsi solo in relazione ai singoli capi della sentenza, che pronunciano sul diritto sostanziale controverso, e non anche sulle statuizioni che non attengono al rapporto controverso bensì hanno funzioni meramente ordinarie dell'iter esecutivo del rilascio dell'immobile locato.

* *Cass. civ., sez. III, 26 ottobre 1992, n. 11618, Girardi c. Iezzi.*

Il provvedimento con il quale il giudice, nel disporre il rilascio dell'immobile locato, fissa la data dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 56 della legge sull'equo canone, non incide sulla data di cessazione del rapporto, che rimane quella accertata nella sentenza che ordina il rilascio, né esclude la mora del conduttore per il periodo successivo a questa, essendo conseguente non solo all'accertamento delle difficoltà di reperimento di altro immobili, ma anche alle condizioni del locatore ed alle ragioni del rilascio; tale provvedimento esaurisce, pertanto, i suoi effetti sul piano processuale senza pregiudicare il diritto del locatore al corrispettivo con venuto fino alla riconsegna ed al risarcimento dei maggiori danni, ai sensi dell'art. 1591 c.c., che il conduttore può evitare solo provando, ai sensi dell'art. 1218 c.c., che la mancata riconsegna nel termine contrattuale è dipesa da impossibilità derivante da causa a lui non imputabile.

* *Cass. civ., sez. III, 11 giugno 1998, n. 5798, Marchese c. Punzo.*

La mancata richiesta, da parte del locatore che agisca per il rilascio dell'immobile per inadempimento del conduttore, della fissazione della data del rilascio ai sensi dell'art. 56 della legge n. 392 del 1978, non incide sulla ammissibilità della domanda di risoluzione del contratto, non assumendo detta omissione alcun rilievo in quanto la data dell'esecuzione deve essere determinata d'ufficio dal giudice.

* *Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 1987, n. 1426, Conforti c. Farano.*

In caso di domanda giudiziale di risoluzione del contratto di locazione per scadenza del termine legale, l'eventuale errore nella indicazione della data di scadenza del contratto, in cui sia incorso il locatore, non comporta la reiezione della domanda, né configura un caso di extra o ultrapetizione la rettifica operata dal giudice al riguardo, allorché, come nel caso di specie, è la legge a determinare termini e date; infatti, la causa petendi dell'azione di licenza per finita locazione è costituita dalla risoluzione del contratto alla scadenza naturale, che è onere del giudice accertare, in base alla normativa (alternativamente contrattuale o legale) che disciplina il rapporto, ed a prescindere dalle indicazioni (eventualmente erronee) delle parti.

* *Cass. civ., sez. III, 11 settembre 1996, n. 8223, Gaglioti c. Naso.*

Non deve essere fissata ex art. 56 della legge n. 392/1978 la data di esecuzione di un provvedimento di rilascio riguardante un contratto di locazione stipulato da una società che adibisce il relativo immobile ad abitazione di un terzo. Tale fattispecie non è infatti regolata dalla predetta legge perché essa non rientra né negli usi abitativi, né negli usi diversi, né, infine, negli usi di cui all'art.

42.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 1 luglio 1985, n. 6203, Cipec Spa c. Sogefi Srl.*

In caso di risoluzione di contratto atipico di locazione per servizio di portierato, il relativo provvedimento è immediatamente eseguibile col solo preavviso ex art. 608 c.p.c., non dovendo il giudice di cognizione fissare la data di esecuzione ex art. 56 L. n. 392/ 1978, né potendo richiedersi la fissazione di tale data al giudice dell'esecuzione.

* *Pret. civ. Salerno, ord. 25 luglio 1983, Costantino c. Cond. CVE 126-SA.*

La data di esecuzione del rilascio che il giudice fissa ex art. 56 della L. n. 392/1978 può anche coincidere con la data di fine locazione in quanto il potere discrezionale riconosciuto a chi la fissa non implica che essa debba essere necessariamente successiva a questa.

* *Corte App. civ. Napoli, sez. VI, 13 gennaio 1986, n. 41, De Nobili c. Mezzodero.*

La sentenza che fissa la data di esecuzione del rilascio in un giorno stabilito è implicitamente ma inevitabilmente esecutiva, anche se non munita formalmente di clausola.

* *Pret. civ. Monza, ord. 4 febbraio 1984, Marzocca c. Lamperti.*

Allorché il giudice dichiara cessata la locazione per un periodo largamente successivo alla data di pronuncia della sentenza, non è il caso di stabilire ulteriore termine per lo sfratto ai sensi dell'art. 56 della L. 392/78 che stabilisce soltanto il termine massimo per la data dell'esecuzione.

* *Trib. civ. Napoli, sez. I, 24 gennaio 1982, n. 386, Cotronei c. Orsini.*

d) Decadenza dal beneficio del termine

Stante la natura ordinatoria del provvedimento di fissazione della data di esecuzione del rilascio di cui all'art. 56 L. 27 luglio 1978, n. 392, il pretore dell'esecuzione competente ex art. 26 c.p.c. dovrà, su istanza del locatore, dichiarare decaduto dal beneficio di detto termine il conduttore che nella pendenza dello stesso ometta di corrispondere il canone di locazione e gli oneri accessori come per legge.

* *Pret. civ. Milano, ord. 12 novembre 1984, Campi ved. Lodola c. Scalelli ved. Cavalieri.*

e) Dies a quo

La data del provvedimento, considerata dall'art. 56 L. n. 392/1978 come dies a quo del termine, è locuzione che logicamente va interpretata come data in cui il provvedimento di rilascio diviene eseguibile.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 22 dicembre 1983, n. 8915, Pavan c. Storti.*

L'art. 56 della L. n. 392/1978 va letto come se dicesse che la data di esecuzione del provvedimento di rilascio deve essere fissato "dalla data di esecutività del provvedimento".

* *Pret. civ. Bologna, 25 febbraio 1981, Bille e altro c. Serrentino e altro.*

f) Impugnazioni

L'art. 56 della L. 27 luglio 1978 n. 392, nel prevedere che "col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, fissa anche la data dell'esecuzione...", contempla, insieme al provvedimento di rilascio che attribuisce ad una delle parti il bene controverso e su cui si forma il giudicato sostanziale, il contestuale provvedimento di fissazione della data dell'esecuzione – che il giudice deve pronunciare d'ufficio – che è diretto a regolare, pur in via anticipatoria, l'iter esecutivo e che non opera sul piano sostanziale ma ha funzione ordinatoria del processo esecutivo che verrà instaurato se e quando il primo provvedimento passerà in giudicato. Tale provvedimento non dà luogo a giudicato, né sostanziale né formale, e può essere sempre revocato o modificato in sede esecutiva ad opera del giudice dell'esecuzione, di ufficio o su istanza del soggetto del procedimento esecutivo (esecutante o esecutato) interessato alla revoca o alla modifica; sicché il rimedio esperibile contro tale provvedimento ordinatorio è la istanza di revoca o di modifica rivolta al giudice dell'esecuzione, e non l'impugnazione in sede cognitiva al giudice superiore che, se proposta, va dichiarata inammissibile.

* *Cass. civ., sez. III, 21 aprile 1983, n. 2746.*

Il provvedimento di fissazione della data di rilascio dell'immobile locato, ai sensi dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978, n. 392, essendo diretto a regolare l'iter esecutivo ed avendo funzione ordinatoria, non dà luogo a giudicato né sostanziale né formale, ancorché contenuto in una sentenza, e può essere sempre modificato o revocato anche dopo il passaggio in giudicato del provvedimento di condanna al rilascio, in sede esecutiva, ad opera del giudice dell'esecuzione. Pertanto, l'impugnazione del suddetto provvedimento in sede cognitiva davanti al giudice superiore è inammissibile, essendo il provvedimento privo di carattere decisorio.

* *Cass. civ., sez. III, 5 aprile 1995, n. 4004, Del Bufalo c. Immobiliare Romana Calderini Spa.*

L'opposizione diretta a far valere la nullità del titolo esecutivo di rilascio dell'immobile locato, perché privo della data della esecuzione prescritta dall'art. 56 della legge sull'equo canone, e la conseguente nullità del precetto, essendo relativa alla regolarità formale di questi atti, deve essere proposta, a pena di decadenza, entro cinque giorni dalla loro notificazione e non dalla notificazione del preavviso di rilascio di cui all'art. 608 c.p.c.

* *Cass. civ., sez. III, 4 gennaio 1992, n. 9, Cesarini c. Caringi.*

Il conduttore che impugna la sentenza di condanna al rilascio di immobile ha l'onere di formulare con i motivi d'appello, ai sensi degli artt. 342 e 345 c.p.c., la deduzione della proroga del contratto, invocata invece in comparsa conclusionale di secondo grado, in base ad una legge sopravvenuta già nel corso del giudizio di primo grado; infatti il potere-dovere del giudice di cercare la norma astratta applicabile non comprende quello di dichiarare di ufficio sottoposto al regime vincolistico il contratto di locazione.

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

La fissazione della data di esecuzione del provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile locato, condiziona, ai sensi dell'art. 56 della legge sull'equo canone, solo l'inizio della esecuzione del provvedimento (e non il diritto del locatore alla esecuzione) e non deve necessariamente precedere, quindi, la notificazione del precetto, che, come è reso palese dall'art. 479 c.p.c., può essere impugnato con l'opposizione alla esecuzione, prima che questa sia iniziata, solo per contestare il diritto dell'istante di procedere alla esecuzione per l'inesistenza o invalidità del titolo esecutivo o la successiva modifica o estinzione del diritto. Ne consegue che, se l'esecuzione non è stata iniziata, il conduttore non può proporre opposizione al precetto solo perché

non preceduto dalla fissazione della data dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato, cui può provvedersi anche in sede di esecuzione (e nei casi previsti dall'art. 12 della L. 25 marzo 1982, n. 94).

* *Cass. civ., sez. III, 20 ottobre 1992, n. 11470, Piana c. Zamazio.*

g) Locali adibiti a farmacia

L'art. 35 della L. 23 maggio 1950 n. 253, a norma del quale non può essere disposta l'esecuzione della sentenza di sfratto dai locali adibiti ad esercizio di farmacia senza la previa autorizzazione prefettizia, non può considerarsi tacitamente abrogato, ai sensi dell'art. 84 della legge sull'equo canone, dall'art. 56 della medesima legge, che, innovando radicalmente la disciplina della cosiddetta graduazione, attribuisce al giudice di cognizione il potere di fissare la data di esecuzione del rilascio dell'immobile locato, dovendosi escludere ogni incompatibilità di quest'ultima norma, che tende ad assicurare il contemperamento degli interessi del conduttore e del locatore, con la prima, che, pur incidendo, come l'art. 56, sulla fase esecutiva, persegue un interesse che si definisce pubblico in funzione del carattere pubblico dell'attività farmaceutica.

* *Cass. civ., sez. III, 26 ottobre 1993, n. 10619, Mazzini c. Motta.*

h) Opposizione tardiva

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 c.p.c. 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 c.p.c., 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, Delicato c. Palma.*

i) Ordinanza di rilascio

La legge n. 392 del 1978 non ha, neppure implicitamente, abrogato il procedimento per convalida di sfratto di cui agli artt. 657 ss. c.p.c., ma ha apportato – con specifico riferimento allo sfratto per morosità – parziali 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 della ordinanza di rilascio, ai sensi dell'art. 665 c.p.c. Conseguentemente, qualora – concesso dal pretore il termine di grazia, di cui all'art. 55 della suddetta legge – 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 deve prendere atto dell'inosservanza del termine, emettendo l'ordinanza di rilascio dell'immobile, prevista dal successivo art. 56, che ha natura costitutiva circa la risoluzione del rapporto e che, ove pronunciata secondo lo schema procedimentale delle richiamate norme, non assume natura di sentenza e, quindi, non è passibile di essere impugnata con l'appello, restando consentito soltanto il rimedio dell'opposizione tardiva dell'intimato a norma dell'art. 668 c.p.c.

* *Cass. civ., sez. III, 16 luglio 1986, n. 4598, Salvaggio c. De Luca.*

j) Permanenza della morosità

Per l'esecuzione della sentenza di risoluzione per morosità, se questa è sanata al momento della pronuncia, la data deve essere fissata ai sensi del primo comma dell'art. 56 L. 392/78; l'ipotesi prevista dal secondo comma è condizionata alla permanenza della morosità al momento della decisione.

* *Pret. civ. Parma, 6 febbraio 1982, n. 66, Cocconi c. Squercia.*

k) Provvedimento di rilascio

In tema di esecuzione del provvedimento, ottenuto dal locatore, di rilascio di immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione, poiché il quarto comma dell'art. 34 della legge 27 luglio 1978 n. 392, introdotto dall'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1988 n. 551 (convertito in legge 21 febbraio 1989 n. 61, contenente misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative) è correlato ed integrativo del terzo comma del medesimo articolo, in caso di opposizione alla esecuzione per disaccordo tra le parti in ordine alla entità della indennità di avviamento commerciale dovuta al conduttore, la relativa determinazione può avvenire solo con la definizione del giudizio di merito, nel quale le parti hanno l'onere di quantificare la somma rispettivamente reclamata ed offerta, la cui corresponsione consente l'esecuzione del provvedimento di rilascio salvo conguaglio con la sentenza definitiva.

* *Cass. civ., sez. III, 5 marzo 2003, n. 3267, Centro Ecumenico Nordico c. Prov. It. della Congregazione degli Oblati di S. Francesco, in Arch. loc. e cond. 2003, 477.*

Qualora il conduttore, cui sia stato intimato sfratto per morosità ai sensi dell'art. 658 c.p.c. e concesso dal giudice il termine di grazia ex art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392, non provveda alla sanatoria nel termine stabilito, il giudice deve emettere non già la convalida prevista all'art. 663 c.p.c., 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, Biglietto c. Aran.*

L'esecuzione del provvedimento di rilascio di immobile locato ad uso non abitativo è condizionata, a norma dell'art. 34 della L. 27 luglio 1978 n. 392, all'avvenuta corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, con la conseguenza che tale esecuzione deve necessariamente seguire alla decisione su detta indennità. Pertanto, ove quest'ultima si sia avuta con la sentenza definitiva, legittimamente la data del rilascio dell'immobile, che sia stato già disposto con sentenza non definitiva, viene fissata non con questo provvedimento bensì con quella pronuncia definitiva.

* *Cass. civ., sez. III, 16 giugno 1983, n. 4145, Novelli c. Migliorini.*

l) Provvisoria esecutività

L'esecuzione provvisoria della sentenza di primo grado contenente condanna al rilascio di immobile può essere concessa dal giudice di primo grado solo su istanza di parte, ai sensi dell'art. 282 c.p.c., o da quello di appello, nei casi indicati dall'art. 351 dello stesso codice, non potendosi applicare alla fattispecie le disposizioni di cui al primo e secondo comma dell'art. 431 c.p.c., in tema di provvisoria esecutività ex lege delle sentenze che pronunciano condanna a favore del lavoratore per crediti derivanti dai rapporti di cui all'art. 409 c.p.c., ma solo quella di cui al terzo comma dello stesso articolo che regola la sospensione dell'esecuzione.

* *Cass. civ., sez. III, 23 febbraio 1996, n. 1438, Scomparin c. Eredi Brocca, in Arch. loc. e cond. 1996, 507.*

m) Regolamento di competenza

È inammissibile il regolamento di competenza avverso il provvedimento con cui il pretore disponga, a norma dell'art. 288 c.p.c., la correlazione ed integrazione della propria precedente ordinanza di rilascio dell'immobile locato ex art. 665 c.p.c. (e di rimessione delle parti davanti al tribunale ai sensi del successivo art. 667) fissando la data del rilascio alla stregua dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978 n. 392, in quanto siffatto provvedimento non decisorio non è di per sé autonomamente impugnabile, mentre l'ordinanza di rilascio (per come risulta dopo la correzione), per il suo carattere provvisorio e non incisivo su nessuna questione di competenza, è sottratta ad ogni impugnazione, compreso il regolamento di competenza.

* *Cass. civ., sez. III, 26 aprile 1983, n. 2868, D'Este c. Berton.*

n) Ricorso per cassazione

È inammissibile la censura del ricorso per cassazione che investe la mancata fissazione del termine per rilascio dell'immobile locato di cui all'art. 56 della legge n. 392 del 1978. Il provvedimento in questione ha infatti contenuto non decisorio, con la conseguenza che la questione della sua omissione è deducibile in sede esecutiva e non già di legittimità.

* *Cass. civ., sez. III, 11 dicembre 1998, n. 12463, De Stefano c. Cassani Traverso ed altro, in Arch. loc. e cond. 1999, 626.*

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.**](#)