

MUTAMENTO DEL RITO

È legittima l'impugnazione con l'appello di un'ordinanza di convalida di sfratto emessa in assenza dei suoi presupposti legali, equivalendo, in tal caso, il detto provvedimento ad una sentenza la quale risolve il contratto per morosità o ne dichiara la cessazione per scadenza del termine.

* *Cass. civ., sez. III, 1 settembre 2000, n. 11494, Balsamo c. Emporio del Corso Srl, in Arch. loc. e cond. 2000, n. 6; conforme Cass. civ., 1 settembre 2000, n. 11494, in Arch. loc. e cond. 2001, 419.*

Avverso un provvedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione o per morosità è inammissibile il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 della Costituzione, sia nell'ipotesi in cui si sia in presenza di una vera e propria ordinanza, dal momento che avverso la stessa è proponibile soltanto l'opposizione tardiva di cui all'art. 668 c.p.c., sia qualora detto provvedimento sia stato emesso in carenza dei presupposti di legge (nella specie, essendo stata contestata non la sola morosità nel pagamento dei canoni, ma la stessa esistenza di un rapporto locativo), perché, in tal caso, l'impugnazione deve essere proposta con l'appello, assumendo l'ordinanza natura decisoria e contenuto sostanziale di sentenza.

* *Cass. civ., sez. I, 19 gennaio 2000, n. 560, De Luca c. Iacp Isernia.*

L'ordinanza di convalida di sfratto è impugnabile solo con l'opposizione tardiva o con l'appello, quando sia stata pronunciata in mancanza di presupposti legali e non direttamente con il ricorso per cassazione, che se proposto, va dichiarato inammissibile.

* *Cass. civ., sez. III, 16 maggio 1997, n. 4366, Oliva c. Comaschi.*

A norma dell'art. 668, secondo comma, c.p.c. l'opposizione tardiva del locatario alla convalida dell'intimazione di licenza o di sfratto non è più ammessa se sono decorsi dieci giorni dall'esecuzione. Detto termine decorre dall'accesso dell'ufficiale giudiziario, il quale segna l'inizio dell'esecuzione in forma specifica per rilascio e determina la piena conoscenza del provvedimento pregiudizievole.

* *Cass. civ., sez. III, 26 ottobre 2001, n. 13310, Soc. Credito Emiliano c. Curatela Fallimento Ditta Thema, in Arch. loc. e cond. 2002, 290.*

Negata la convalida della licenza per finita locazione, in ragione dell'erronea indicazione – nell'intimazione – della data di cessazione del rapporto, ben può nondimeno il giudice, apertasi la fase del giudizio di merito e corretto l'errore da parte del locatore, condannare il conduttore a rilasciare l'immobile in una data futura anche quando la scadenza della locazione non si verifichi nel corso del giudizio.

* *Cass. civ., sez. III, 22 settembre 2000, n. 12539, Sirabella c. Conte, in Arch. loc. e cond. 2000, n. 6.*

Il termine di dieci giorni dall'esecuzione, che l'art. 668, secondo comma, cod. proc. civ. fissa per l'opposizione tardiva del locatario dopo la convalida dell'intimazione di licenza o di sfratto, decorre dall'accesso dell'ufficiale giudiziario, il quale segna l'inizio dell'esecuzione in forma specifica per rilascio, e determina la piena conoscenza del provvedimento pregiudizievole, senza che rilevi l'eventuale differimento dell'effettiva immissione dell'esecutante nella disponibilità materiale del bene.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 3 aprile 1989, n. 1610, Agostini c. Marimonti.*

Nel giudizio di merito instaurato con l'apertura della fase rescissoria dell'opposizione tardiva alla convalida di sfratto, disciplinato dal rito delle locazioni, il locatore – opposto (che assume, o meglio conserva la veste sostanziale di attore) ha facoltà di modificare la propria domanda, formulata con l'atto di intimazione di licenza o di sfratto, entro con il limite dell'art. 420, comma primo, c.p.c. (che consente la modifica delle domande già enunciate, se ricorrono gravi motivi e previa autorizzazione del giudice), mentre è da ritenersi esclusa la possibilità di proporre una domanda nuova rispetto a quella formulata con l'atto di intimazione.

* *Cass. civ., sez. III, 29 ottobre 2001, n. 13419, Ottomano c. Borrelli, in Arch. loc. e cond. 2002, 75.*

Nel regime anteriore alla legge 26 novembre 1990, n. 353 il pretore davanti al quale si propone l'opposizione tardiva alla convalida di licenza o di sfratto (art. 668, terzo comma, c.p.c.), qualora la causa ecceda la sua competenza per valore in relazione all'ammontare dei canoni per il periodo in contestazione (art. 12 c.p.c. nel testo anteriore alla legge n. 353/1990) deve rimettere le parti davanti al tribunale al quale compete anche

la decisione sull'ammissibilità dell'opposizione tardiva. L'ordinanza del pretore di rimessione al tribunale, ove non impugnata con l'istanza di regolamento di competenza, rende irretrattabile la decisione sul punto.

* *Cass. civ., sez. III, 3 marzo 1999, n. 1785, Leoncini c. Conti.*

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.**](#)