

MANCATA COMPARIZIONE DELL'INTIMATO

SOMMARIO: a) *Il rapporto locatizio quale presupposto dell'ordinanza di convalida*; b) *Natura ed effetti dell'ordinanza di convalida*; c) *Attestazione di permanenza della morosità*; d) *Richiesta del «termine di grazia»*; e) *Impugnazioni*; f) *Spese*.

a) Il rapporto locatizio quale presupposto dell'ordinanza di convalida

Anche in caso di mancata comparizione o di assenza di opposizione dell'intimato l'emissione, ai sensi dell'art. 663 c.p.c., di ordinanza non impugnabile di convalida di sfratto, ha quale presupposto essenziale la sussistenza di un rapporto contrattuale avente ad oggetto la locazione di un ben determinato ed identificabile immobile con la conseguenza che quando l'indicazione dell'immobile oggetto della procedura risulti errata o comunque si deduca che l'immobile indicato è del tutto estraneo ai rapporti contrattuali tra le parti, il detto provvedimento non può essere corretto ai sensi dell'art. 287 c.p.c. bensì è soggetto agli ordinari mezzi di impugnazione.

* Cass. civ., sez. III, 4 gennaio 1991, n. 33, Losacco co. Delli Carli Carella.

Qualora il locatore convenga in giudizio il conduttore per la licenza per finita locazione, in mancanza di eccezioni da parte del conduttore-convenuto, sull'esistenza e sulla durata del contratto, il locatore-attore non è tenuto a fornire nessuna ulteriore prova in ordine all'esistenza del rapporto locatizio e alla sua durata.

* Cass. civ., sez. III, 14 aprile 1964, n. 878.

b) Natura ed effetti dell'ordinanza di convalida

Solo quando nel giudizio di convalida di sfratto per morosità sia stato proposto ricorso per l'ingiunzione di pagamento di canoni scaduti, il provvedimento destinato a concluderlo può assumere l'efficacia di cosa giudicata, non soltanto circa l'esistenza e validità del rapporto corrente "inter partes" e sulla misura del canone preteso, ma anche circa l'inesistenza di tutti i fatti impeditivi o estintivi, anche non dedotti, ma deducibili nel giudizio d'opposizione, come l'insussistenza, totale o parziale, del credito azionato in sede monitoria dal locatore, per effetto di controcrediti del conduttore per somme indebitamente corrisposte a titolo di maggiorazione "contra legem" del canone.

* Cass. civ., sez. III, 24 maggio 2013, n. 12994.

Nell'ipotesi prevista dal primo comma dell'art. 663 c.p.c. titolo esecutivo, generante l'azione esecutiva di rilascio, è l'intimazione di licenza o sfratto convalidata, dovendo il giudice disporre l'apposizione della formula esecutiva in calce alla citazione di licenza o di sfratto, cioè in calce al documento che contiene l'atto di intimazione di licenza o di sfratto e la contestuale domanda di convalida. Pertanto, l'efficacia sostanziale (sanzionata appunto dalla formula esecutiva) è prodotta dalla coesistenza dell'intimazione di licenza o di sfratto e dall'ordinanza di convalida, con la conseguenza che laddove l'apposizione della formula risulti effettuata altrove (nella specie in calce al verbale di udienza), essa resta priva di rilievo ai fini dell'impugnazione dell'ordinanza di convalida mediante appello, potendosi se del caso configurare l'opposizione ex art. 615 o 617 c.p.c.

* Cass. civ., sez. III, 6 luglio 2006, n. 15353, Pastorella co. Sciacqua.

L'ordinanza di convalida di licenza o sfratto per finita locazione, preclusa l'opposizione tardiva, acquista efficacia di cosa giudicata sostanziale non solo sull'esistenza della locazione; sulla qualità di locatore dell'intimante e di conduttore dell'intimato; sull'intervento di una causa di cessazione o risoluzione del rapporto; ma altresì sulla qualificazione di esso, se la scadenza del medesimo, richiesta e accordata dal giudice, è strettamente correlata alla tipologia del contratto, come nel caso di rilascio disposto, per il regime transitorio, ai sensi dell'art. 58 legge 27 luglio 1978, n. 392, se la locazione è ad uso di abitazione e degli artt. 67 integrato dall'art. 15 bis legge 25 marzo 1982, n. 94 e n. 71 della stessa legge, se la locazione è ad uso diverso. In caso poi vi sia contrasto tra più giudicati sulle predette questioni, la fonte regolatrice del rapporto è costituita dall'ultimo di essi.

* Cass. civ., sez. III, 23 giugno 1999, n. 6406. Nello stesso senso, sulla prima parte della massima, Cass., sez. III, 4 febbraio 2005, n. 2280.

c) Attestazione di permanenza della morosità

Ai fini della convalida dello sfratto, l'attestazione del locatore che la morosità persiste, ai sensi dell'art. 663, terzo comma, cod. proc. civ., è necessaria solo quando l'intimato non compaia all'udienza, perché, se egli compare e si oppone, la deduzione di cessazione della morosità resta affidata alla sua difesa, mentre, se

compare e non si oppone, la necessità dell'attestazione è assorbita dalla non opposizione.

* *Cass. civ., sez. III, 22 settembre 2014, n. 19865, Lsgi Italia Srl co. New Team Di Leandrin Bruno Leandrin Andrea.*

In materia di procedimento sommario per convalida di sfratto, qualora all'udienza di convalida il locatore dia atto, senza rinunciare alla domanda, che dopo la notificazione della citazione per convalida il conduttore ha provveduto a pagare il canone senza però corrispondere gli interessi di mora e le spese, viene meno il presupposto della persistenza della morosità che legittima l'emissione dell'ordinanza di convalida ai sensi dell'art. 663 c.p.c., mentre ben può il giudice emettere l'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c., disponendo, ai sensi dell'art. 667 c.p.c., per la prosecuzione del giudizio nelle forme del rito speciale - previo mutamento del rito ai sensi dell'art. 426 c.p.c. - in ordine agli interessi legali e alle spese di giudizio.

* *Cass. civ., sez. III, 12 dicembre 2002, n. 17738, Textil 3 di Tonello Gino e C. Snc co. Tichatschek Karla Maria.*

L'ordinanza di convalida non ha natura di sentenza, e non è dunque impugnabile, se non è emessa al di fuori dello schema tipico del procedimento sommario disciplinato dall'art. 663 c.p.c., il quale è rispettato tutte le volte che l'ordinanza sia stata emessa ritualmente, in presenza dei presupposti formali previsti per la sua adozione. Fra questi si annovera, nel caso di sfratto intimato per mancato pagamento del canone (ovvero degli oneri accessori, com'è assolutamente pacifico), «l'attestazione del locatore o del suo procuratore che la morosità persiste» (art. 663, terzo comma, c.p.c.), e non già la verità della dichiarazione stessa, che attiene all'effettiva sussistenza della morosità e concerne dunque un aspetto sostanziale. Ne consegue che l'eventuale falsità della dichiarazione di persistenza della morosità di cui al terzo comma dell'art. 663 c.p.c. non consente di utilizzare avverso il provvedimento di convalida dello sfratto i mezzi ordinari d'impugnazione previsti per le sentenze (salva la revocazione ex art. 395, n. 1 c.p.c., a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 51 del 1995), restando le eventuali ragioni dell'intimato affidate all'azione risarcitoria.

* *Cass. civ., sez. III, 12 gennaio 2000, n. 247, Lombardo co. Russo, in Arch. loc. e cond. 2000, 749.*

L'attestazione in giudizio del locatore o del suo procuratore circa la persistenza della morosità del conduttore, cui l'art. 663 ultimo comma c.p.c. subordina la convalida dello sfratto, è sostanzialmente un'ulteriore conferma dell'intimazione di sfratto per morosità richiesta all'intimato, nell'ambito del procedimento sommario, al fine di certificare (occorrendo, anche con una cauzione) la mancata purgazione della mora fino al momento della pronuncia del relativo provvedimento. Tale attestazione non richiede l'adozione di formule sacramentali, ma non può essere desunta da una dichiarazione equipollente del locatore o del suo procuratore, valutato, se del caso, anche il contegno processuale del conduttore. Pertanto, può ritenersi soddisfatta la condizione di cui all'art. 663 ultimo comma c.p.c. qualora il procuratore del locatore, pur omettendo una formale attestazione di persistenza della morosità del conduttore, abbia all'udienza di convalida, insistito nell'intimazione di sfratto, facendo espresso riferimento all'atto introduttivo, e così confermando, implicitamente, la morosità ivi non contestata.

* *Cass. civ., sez. III, 2 febbraio 1993, n. 1290.*

d) Richiesta del «termine di grazia»

In tema di locazione di immobili urbani, il conduttore che, convenuto in un giudizio di sfratto per morosità, abbia richiesto la concessione del c.d. "termine di grazia", manifesta implicitamente, per ciò solo, una volontà incompatibile con quella di opporsi alla convalida, sicché al mancato adempimento nel termine fissato dal giudice consegue "ipso facto" l'emissione da parte di questi dell'ordinanza di convalida ex art. 663 c.p.c., senza che possano assumere rilievo eventuali eccezioni o contestazioni circa la sussistenza e/o l'entità del credito vantato dal locatore sollevate dopo la predetta richiesta di termine per sanare la morosità, giacché, a norma dell'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il comportamento del conduttore sanante la morosità deve consistere nell'estinzione di tutto quanto dovuto per canoni, oneri accessori, interessi e spese fino alla scadenza del termine di grazia, senza che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità. Il giudice non ha infatti il potere di valutare se il superamento, ancorché esiguo, del suddetto termine di grazia concesso al conduttore per sanare la morosità costituisca inadempimento grave, ma solo la possibilità di fissare il termine entro il limite minimo e massimo stabilito dal legislatore; e d'altro canto l'obbligazione di pagamento del canone, in mancanza di diversa pattuizione, deve essere adempiuta al domicilio del creditore al tempo della scadenza, e perciò il rischio di ritardo o mancata ricezione restando pertanto a carico del debitore, in quanto attiene alla fase preparatoria del pagamento.

* *Cass. civ., sez. III, 5 aprile 2012, n. 5540, De Simone co. Lucantoni.*

In tema di locazione di immobili urbani, il conduttore che, convenuto in un giudizio di sfratto per morosità, abbia richiesto in via subordinata la concessione del c.d. «termine di grazia», manifesta implicitamente una

prevalente volontà solutoria incompatibile con quella di opporsi alla convalida, che comunque non può più ritenersi condizionata alla mancata proposizione dell'opposizione, secondo quanto dispone l'art. 665 c.p.c., bensì del mancato pagamento del dovuto nel termine - che ha carattere perentorio - all'uopo fissato giusta il disposto dell'art. 55 L. 392/78, sicché, al mancato adempimento nel termine fissato dal giudice, consegue, l'emissione, da parte di questi, dell'ordinanza di convalida ex art. 663 c.p.c. Infatti per effetto del mancato pagamento, il procedimento retrocede alla fase precedente all'instaurazione del subprocedimento di sanatoria e il provvedimento da emettere è quello di convalida, che sarebbe stato emesso se il subprocedimento non fosse stato instaurato.

* *Cass. civ., sez. III, 23 dicembre 2003, n. 19772. Nello stesso senso, Cass., sez. III, 24 marzo 2006, n. 6636; Cass., sez. III, 7 ottobre 2008, n. 24764.*

e) Impugnazioni

L'ordinanza di convalida della licenza o dello sfratto ex art. 663 cod. proc. civ., pur impugnabile, in linea di principio, soltanto con l'opposizione tardiva ex art. 668 cod. proc. civ., è soggetta al normale rimedio dell'appello solo se emanata nel difetto dei presupposti prescritti dalla legge, costituiti dalla presenza del locatore all'udienza fissata in citazione e dalla mancanza di eccezioni o difese del conduttore ovvero dalla sua assenza, e, quindi, al di fuori dello schema processuale ad essa relativo, essendo, in tal caso, equiparabile, nella sostanza, ad una sentenza anche ai fini dell'impugnazione, sicché la circostanza che il giudice non abbia esaminato questioni di merito rilevabili d'ufficio (quale quella relativa all'eventuale nullità del contratto) non ne comporta l'appellabilità.

* *Cass. civ., sez. III, 3 luglio 2014, n. 15230, Corrado co. Barbulescu.*

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 Cost., 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, 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. III, 27 maggio 2010, n. 12979, Marsili co. Rossetti.*

In tema di procedimento di sfratto per morosità, avverso la ordinanza di convalida è consentito l'appello soltanto per denunciare che il provvedimento è stato emesso in difetto dei presupposti di legge, restando il provvedimento soggetto, diversamente, soltanto al rimedio dell'opposizione tardiva di cui all'articolo 668 c.p.c. Ne consegue che è inammissibile l'appello proposto contro un'ordinanza di convalida pronunciata a seguito di mancata sanatoria nel termine della morosità, poiché l'ordinanza è pronunciata correttamente. (Nella fattispecie l'intimato non aveva provveduto a sanare la morosità nel termine assegnatogli ed il giudice aveva convalidato lo sfratto con ordinanza, cui quello aveva proposto appello svolgendo contestazioni di merito; la S.C. ha respinto il suo ricorso ma dichiarando, sulla base del citato principio, l'inammissibilità dell'appello, rigettato dalla corte di merito).

* *Cass. civ., sez. III, 16 maggio 2006, n. 11380, Malara co. Scillone ed altro.*

L'ordinanza di convalida di sfratto può essere emessa entro i limiti oggettivi segnati dagli artt. 657 e 658 c.p.c., in presenza dei presupposti specificamente indicati dall'art. 663 c.p.c., e necessita anche della ricorrenza delle condizioni generali dell'azione, tra le quali rientra la corretta evocazione in giudizio della parte intimata; ne consegue che, ove quest'ultima proponga opposizione alla convalida eccependo - non rileva se fondatamente o meno - il mancato rispetto del termine a comparire, il giudice non può emettere ordinanza di convalida e quest'ultima, se emessa ugualmente, assume valore di sentenza ed è perciò impugnabile con l'appello.

* *Cass. civ., sez. III, 15 giugno 2004, n. 11298, Markovic Slavisa ed altro co. Curti Martin.*

Ai fini della convalida dell'ordinanza di licenza o sfratto è necessario che sussistano sia i relativi presupposti specifici, indicati nel primo e nel terzo comma dell'art. 663 c.p.c. (consistenti nella mancata comparizione, nella mancata contestazione e nella dichiarata persistenza della mora - sicché non è sufficiente che l'intimato si limiti a comparire ma è necessario che si opponga alla convalida), sia i presupposti generali dell'azione (quelli attinenti cioè alla giurisdizione, alla competenza, alla capacità processuale dell'intimante e alla corretta vocazione in giudizio). Ne consegue che, in difetto dei suindicati presupposti, la domanda va rigettata, e il provvedimento di convalida ciononostante emesso deve sostanzialmente equipararsi ad una sentenza, in quanto tale impugnabile con l'appello, irrilevante essendo al riguardo il comportamento mantenuto dall'intimato che si sia limitato a comparire all'udienza.

* *Cass. civ., sez. III, 3 dicembre 2002, n. 17151, Grillotti co. Rinaldi.*

L'ordinanza di convalida di sfratto, che non ha natura di sentenza e non è dunque impugnabile con i mezzi ordinari d'impugnazione, se è tuttavia emessa fuori dei limiti oggettivi segnati dagli artt. 557 e 658 c.p.c., in assenza delle condizioni previste dall'art. 663 ovvero in mancanza di un presupposto generale di ammissibilità del procedimento speciale, assume valore di sentenza ed è perciò impugnabile con l'appello. Pertanto, assume valore di sentenza ed è perciò impugnabile con l'appello. Pertanto, ove il locatore dopo la notificazione della citazione per convalida dia atto che il conduttore ha provveduto a pagare il canone, senza però corrispondere gli interessi di mora e le spese, tale situazione non integra la richiesta di dichiarazione di persistente morosità, con la conseguenza che l'ordinanza ex art. 633 c.p.c. ugualmente pronunciata viene ad assumere natura di sentenza ed è impugnabile con l'appello.

* Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 2001, n. 332.

Il procedimento per convalida di sfratto è caratterizzato da «tipicità ed immediatezza» che non consentono alternative oltre all'adozione o non adozione del provvedimento di convalida alla prima udienza. Ciò comporta che non sono possibili rinvii di sorta (fatta eccezione ovviamente per i rinvii d'ufficio disposti per la mancata tenuta dell'udienza), che snaturerebbero siffatto procedimento consentendo, fra l'altro, la costituzione in giudizio dell'intimato, che farebbe venir meno proprio il fondamentale presupposto su cui si fonda la possibilità di adozione di un provvedimento di convalida. Conseguenza che costituitasi la parte intimata con atto d'opposizione dopo il rinvio della prima udienza, il provvedimento di convalida reso nel contraddittorio delle parti, avuto riguardo a tutte le loro difese, ha natura sostanziale di sentenza e come tale è impugnabile con l'appello.

* Cass. civ., sez. III, 30 marzo 2000, n. 3889, Di Falco co. Monacelli, in Arch. loc. e cond. 2000, 584.

L'ordinanza di convalida non ha natura di sentenza, e non è dunque impugnabile, se non è emessa al di fuori dello schema tipico del procedimento sommario disciplinato dall'art. 663 c.p.c., il quale è rispettato tutte le volte che l'ordinanza sia stata emessa ritualmente, in presenza dei presupposti formali previsti per la sua adozione. Fra questi si annovera, nel caso di sfratto intimato per mancato pagamento del canone (ovvero degli oneri accessori, com'è assolutamente pacifico), «l'attestazione del locatore o del suo procuratore che la morosità persiste» (art. 663, terzo comma, c.p.c.), e non già la verità della dichiarazione stessa, che attiene all'effettiva sussistenza della morosità e concerne dunque un aspetto sostanziale. Ne consegue che l'eventuale falsità della dichiarazione di persistenza della morosità di cui al terzo comma dell'art. 663 c.p.c. non consente di utilizzare avverso il provvedimento di convalida dello sfratto i mezzi ordinari d'impugnazione previsti per le sentenze (salva la revocazione ex art. 395, n. 1 c.p.c., a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 51 del 1995), restando le eventuali ragioni dell'intimato affidate all'azione risarcitoria.

* Cass. civ., sez. III, 12 gennaio 2000, n. 247.

f) Spese

Il principio secondo cui la pronuncia sulle spese del giudizio compete esclusivamente al giudice della causa, il quale, ai sensi dell'art. 91 c.p.c., deve provvedervi anche d'ufficio con il provvedimento che chiude il processo avanti a sé - con la conseguenza che se tale statuizione non contenga esso deve essere impugnato dall'interessato onde impedire il formarsi di un giudicato negativo sul diritto al rimborso - trova applicazione anche nel procedimento per convalida di sfratto per finita locazione, nel senso che l'ordinanza pronunciata a norma dell'art. 663, primo comma, c.p.c., con cui lo sfratto è convalidato, deve contenere la condanna dell'intimato al rimborso delle spese sostenute dal locatore per gli atti del procedimento.

* Cass. civ., sez. III, 13 giugno 1994, n. 5720, Casamassima co. Caccavo. Nello stesso senso, Cass., sez. III, 22 marzo 1999, n. 2675, la quale specifica che il mezzo di impugnazione esperibile è l'appello.

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione

dell'**Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare**
e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

Banche dati CONFEDILIZIA.