

## CONVALIDA DELLA LICENZA O DELLO SFRATTO

SOMMARIO: a) Impugnazione; b) Ordinanza di convalida; c) Prova; d) Rinvii; e) Varie.

### a) Impugnazione

Il provvedimento di convalida della licenza e dello sfratto emanato, ai sensi dell'art. 663 cod. proc. civ., per mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato, è impugnabile soltanto con l'opposizione tardiva di cui all'art. 668 cod. proc. civ. – nelle limitate ipotesi (mancata tempestiva conoscenza dell'intimazione per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o forza maggiore) previste da tale articolo – e non è pertanto impugnabile dall'intimato con ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 della Costituzione, la cui ammissibilità presuppone che contro un provvedimento di carattere decisorio non sia ammissibile altro specifico mezzo di impugnazione.

\* Cass. civ., sez. III, 25 agosto 1984, n. 4699.

È inammissibile il ricorso per cassazione, ex art. 111 della Costituzione, avverso il provvedimento che, se pronunciato ritualmente, ha caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'ordinanza, contro la quale è ammissibile solo l'opposizione tardiva prevista dall'art. 668 cod. proc. civ., con esclusione di ogni altro mezzo di impugnazione previsto per le sentenze, mentre, se pronunciato in violazione delle disposizioni che lo disciplinano, va considerato come sentenza ed è, di conseguenza, impugnabile con i normali mezzi di gravame e quindi con l'appello.

\* Cass. civ., sez. III, 9 febbraio 1982, n. 769 *Conforme*, sez. III, 17 dicembre 1983, n. 992.

Quando il rapporto dedotto in giudizio sia estraneo al paradigma del procedimento sommario per convalida di sfratto, l'ordinanza di convalida, emessa fuori dalla fattispecie normativa, deve essere considerata una sentenza – che costituisce il tipo normale di provvedimento decisorio delle controversie – soggetta ai normali mezzi di impugnazione per essa previsti.

\* Cass. civ., sez. III, 19 dicembre 1986, n. 7745.

L'ordinanza di convalida di licenza per finita locazione, che fissi una data di cessazione del rapporto locativo successiva a quella indicata dall'intimante, ravvisando l'applicabilità di proroga legale, ancorché in adesione ad una tesi formulata in via subordinata dall'intimante medesimo, esula dalla previsione dell'art. 663 cod. proc. civ., e si traduce in un provvedimento decisorio con natura sostanziale di sentenza, come tale appellabile da parte dei soccombenti (ivi compreso il locatore, in relazione al rigetto della sua domanda principale), così come si verifica in ogni altro caso in cui la convalida venga resa in difetto delle prescritte condizioni, o comunque in violazione delle norme che la disciplinano.

\* Cass. civ., sez. III, 29 marzo 1985, n. 2209.

Avverso l'ordinanza di convalida pronunciata nell'assenza dell'intimato, è ammessa soltanto – da parte di chi denunci irregolarità nel relativo procedimento – la opposizione (tardiva) ex art. 668 cod. proc. civ. e non l'opposizione agli atti esecutivi.

\* Cass. civ., sez. III, 21 marzo 1985, n. 2067.

Quando l'intimazione della licenza o dello sfratto sia stata convalidata in assenza dell'intimato, ogni irregolarità della notifica deve essere fatta valere mediante la speciale opposizione di cui all'art. 668 cod. proc. civ. e non mediante l'opposizione all'esecuzione.

\* Cass. civ., sez. III, 25 agosto 1982, n. 4703.

Nel procedimento per convalida di sfratto, di cui agli artt. 657 e segg. cod. proc. civ., i provvedimenti resi dal pretore nella fase preliminare, in quanto di carattere provvisorio, non integrano decisione nel merito, e, pertanto, non ostano alla proponibilità del ricorso per regolamento preventivo di giurisdizione, ai sensi dell'art. 41 cod. proc. civ.

\* Cass. civ., **Sezioni Unite**, 8 marzo 1988, n. 2335, *Di Bari c. Iacp FG*.

L'ordinanza di convalida della licenza o dello 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. 657 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, 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, Villaggio dei Fiori L. Boselli S.n.c. c. Villaggio Le Vele Pagani Ottaviano S.n.c.*

L'ordinanza di convalida della licenza o dello sfratto, pur essendo in linea di principio impugnabile soltanto con l'opposizione tardiva ex art. 668 c.p.c., è tuttavia, soggetta al normale rimedio dell'appello se emessa in difetto dei presupposti prescritti dalla legge e, quindi, al di fuori dello schema processuale ad essa relativo, essendo, in tal caso, equiparabile, nella sostanza, ad una sentenza anche ai fini delle impugnazioni.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 luglio 2001, n. 10146, Min. Lavoro c. Imm. Vega Seconda srl, in Arch. loc. e cond. 2001, 711.*

## **b) Ordinanza di convalida**

L'ordinanza di convalida dello sfratto per finita locazione deve contenere la pronuncia in ordine alle spese del giudizio di convalida ed è impugnabile mediante appello.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 aprile 1999, n. 3336, Soc. Piroga c. Mosagna.*

La convalida di licenza per finita locazione, a seguito della mancata comparizione od opposizione dell'intimato rende incontestabile il diritto del locatore al rilascio dell'immobile locato, e, pertanto, preclude al conduttore di invocare norme vincolistiche o clausole contrattuali inerenti alla prosecuzione del rapporto, non solo al fine di opporsi al rilascio, ma anche al fine di ottenere il risarcimento dei danni conseguenti al rilascio medesimo, trattandosi di danni che derivano dal legittimo esercizio di un diritto del locatore.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 marzo 1977, n. 1171.*

Il provvedimento di convalida di sfratto per morosità ha bensì efficacia di cosa giudicata sostanziale con preclusione di ogni questione in merito alla risoluzione del contratto ed al possesso di fatto dell'immobile locato, ma non preclude, tuttavia, nell'autonomia dei rispettivi e correlativi diritti, né al locatore di instaurare il giudizio separato per conseguire il pagamento dei canoni, né al conduttore di chiedere in giudizio l'accertamento sull'esistenza stessa dell'obbligo del pagamento, e di eccepire e contrastare la misura dei canoni, e di proporre anche riconvenzionale per la restituzione delle somme che avesse eventualmente versate in più del dovuto.

\* *Cass. civ., sez. III, 8 ottobre 1960, n. 2615.*

Nel procedimento per convalida di sfratto per finita locazione, l'ordinanza pronunciata a norma dell'art. 663 c.p.c. con cui lo sfratto è stato convalidato deve contenere la condanna dell'intimato al rimborso delle spese sostenute dal locatore per gli atti del procedimento. Al mancato riconoscimento del diritto al rimborso delle spese del giudizio di convalida si risolve in un vizio di omissione di pronuncia che rende l'ordinanza – in virtù del principio di prevalenza della sostanza sulla forma – impugnabile con il rimedio dell'appello (nel caso di specie la Suprema Corte ha cassato la sentenza d'appello che aveva ritenuto inammissibile l'impugnazione, da far valere con ricorso per cassazione).

\* *Cass. civ., sez. III, 22 marzo 1999, n. 2675, Piroga Sas c. Del Fabbro.*

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.*

Il provvedimento con il quale il giudice, chiamato a convalidare, a norma dell'art. 663 cod. proc. civ. una licenza o uno sfratto, dichiara il diritto del locatore al rilascio dell'immobile, ha, tra le parti, una volta preclusa l'opposizione ex art. 668 cod. proc. civ., efficacia di cosa giudicata sostanziale, pari a quella di una sentenza di condanna al rilascio dell'immobile locato (e in più, nel caso di sfratto per morosità, di una sentenza costitutiva, di risoluzione del contratto di locazione); in ogni caso quindi, tale provvedimento tra le parti fa stato, fra l'altro, sulla pregressa esistenza di un contratto di locazione, sull'esistenza di un locatore e sulla

qualità di locatario dell'intimato, sull'intervento di una causa di cessazione o risoluzione del rapporto, rappresentando, la prima e la seconda situazione (esistenza del contratto di locazione, qualità di locatore dell'intimante) presupposti generali processuali e, contemporaneamente, condizioni dell'azione inerente allo speciale procedimento .

\* *Cass. civ., sez. III, 24 gennaio 1977, n. 352.*

Il provvedimento di convalida dello sfratto o della licenza emanato in assenza dell'intimato – anche se è suscettibile di produrre gli effetti del giudicato sostanziale per la pronuncia di risoluzione del rapporto locatizio e per quella di condanna al rilascio dell'immobile – ha le caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'ordinanza: pertanto, anche quando si contesti il potere del giudice di emettere l'ordinanza di convalida in assenza dell'intimato, contro di essa è ammissibile solo l'opposizione tardiva prevista dall'art. 668 cod. proc. civ. e non l'appello o il ricorso per cassazione ex art. 111 Cost.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 gennaio 1978, n. 220.*

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 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, Soc. Edil Commerciale c. Comune di Roma.*

Nei procedimenti di convalida di sfratto, in caso di mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato, l'attività del giudice è limitata all'accertamento delle condizioni richieste per l'ammissibilità del procedimento speciale disciplinato dagli artt. 657 e seguenti cod. proc. civ. e per l'emanazione del provvedimento di convalida di cui all'art. 663 stesso codice. Ricorrendo tali condizioni, il provvedimento adottato ha le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di un'ordinanza, contro la quale non sono, quindi, esperibili i mezzi d'impugnazione stabiliti per le sentenze. Il provvedimento di convalida di licenza o di sfratto emesso dal pretore in applicazione dell'art. 663 cod. proc. civ. ha natura di sentenza, come tale impugnabile con l'appello, quando, pur essendo stata adottata la forma dell'ordinanza non siano state osservate le condizioni poste dalla legge per la sua emanazione: in tal caso, è, quindi, inammissibile il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., tale norma assicurando l'esperibilità del ricorso (contro le sentenze o i provvedimenti relativi alla libertà personale) solo nell'ipotesi in cui la legge non preveda altri mezzi d'impugnazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 22 settembre 1979, n. 4898.*

L'irritualità del provvedimento di convalida della licenza per finita locazione, in quanto emesso nonostante la comparizione e l'opposizione del conduttore, non ne comporta nullità radicale ed insanabile, ma conferisce al provvedimento medesimo natura di sentenza di rigetto delle eccezioni del convenuto, come tale soggetta ai normali mezzi d'impugnazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 14 febbraio 1981, n. 920.*

L'ordinanza di convalida di licenza o di sfratto, emessa dal pretore in applicazione dell'art. 663 cod. proc. civ. è subordinata all'esistenza del duplice presupposto della presenza del locatore all'udienza fissata in citazione, e della mancanza di eccezioni o di difese da parte del conduttore ovvero della sua assenza, così che il provvedimento illegittimamente pronunciato in mancanza di uno o di entrambi i menzionati presupposti, ancorché emesso sotto l'impropria forma dell'ordinanza, assume natura di sentenza che, ove non ricorrano le condizioni previste per l'opposizione di cui all'art. 668 cod. proc. civ., rimane soggetta agli ordinari mezzi di impugnazione.

\* *Cass. civ., sez. III, 17 dicembre 1984, n. 6604.*

L'ordinanza di convalida di sfratto per morosità pronunciata dopo che, all'udienza all'uopo fissata, la parte intimata è comparsa ed ha formulato la propria opposizione, è indipendentemente dalla comparizione o meno dell'opponente nelle udienze successive, emessa al di fuori delle condizioni previste dalla legge e, avendo natura e contenuto di sentenza, è assoggettata ai mezzi di impugnazione previsti per le sentenze e, quindi, all'appello.

\* *Cass. civ., sez. I, 25 marzo 1997, n. 2614, Sivep Srl c. Lunardi.*

Nel procedimento di sfratto per morosità, differita la prima udienza su istanza delle parti "fatti salvi i relativi diritti", il provvedimento di convalida, emesso nella successiva udienza in assenza dell'intimato ed in base

all'attestazione di un sostituto (nella specie, un laureato praticante di studio) del procuratore del locatore sulla persistenza della morosità, ha natura sostanziale e formale di ordinanza ed è pertanto impugnabile solo con l'opposizione tardiva ex art. 668 cod. proc. civ., ove ne sussistano i presupposti, e non con l'appello (che, se proposto, deve essere dichiarato inammissibile), ancorché si contesti il potere del suddetto sostituto di attestare la persistenza della morosità.

\* Cass. civ., sez. III, 23 gennaio 1988, n. 568.

In tema di convalida di sfratto all'adozione del provvedimento di rilascio può pervenirsi anche quando, all'istanza di convalida, formulata in conformità al rilievo prospettato in udienza dall'intimato riguardo ad una scadenza della locazione diversa da quella indicata in citazione, segua l'espressa ed incondizionata adesione dello stesso intimato. Infatti, il provvedimento ex art. 663, primo comma, purché emesso nello schema procedimentale relativo e senza violazione del principio del contraddittorio, ben può assumere il contenuto diverso che le parti concordemente manifestano di volere, venendo così a definire la controversia nei termini reciprocamente soddisfattivi individuati dalle stesse parti e nell'attuazione del principio di economia processuale, essendo ormai superfluo il prosieguo del giudizio di merito ex art. 667.

\* Cass. civ., sez. III, 15 dicembre 2000, n. 18853, *Ialenti c. Di Franco*.

Anche dopo l'entrata in vigore della legge 27 luglio 1978 n. 392, che non ha abrogato le norme del codice di rito sul procedimento per convalida di sfratto, sia il provvedimento di convalida ex art. 663 c.p.c., sia quello di rilascio ex art. 665 c.p.c., assumono forma e natura di ordinanze non impugnabili, avverso le quali è ammissibile esclusivamente l'opposizione tardiva di cui all'art. 668 c.s., mentre l'appello rimane limitato alle sole ipotesi in cui le ordinanze siano state emesse in mancanza di un presupposto legale di ammissibilità del procedimento speciale, assumendo valore di sentenza. Peraltro, non può ritenersi carente tale presupposto nel caso in cui, eseguito il pagamento del canone e degli interessi da parte del conduttore, rimanga, tuttavia, contestata la tempestività.

\* Cass. civ., sez. III, 21 novembre 2001, n. 14720, *Ferramenta Dalla Chiesa Snc c. Fava*.

### **c) Prova**

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 locatoreattore 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.

### **d) Rinvii**

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. Conseguentemente 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 c. Monacelli*.

### **e) Varie**

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 c. Delli Carli Carella*.

## **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](#)**.