

Il procedimento di convalida di sfratto

Brevi note schematiche

di Franco Ballati

Natura: procedimento speciale a carattere sommario (art. 657 – 667 c.p.c.), **alternativo a quello ordinario** (art. 447 bis. c.p.c.), caratterizzato dalla sommarietà del giudizio.

Provvedimento di natura giurisdizionale definitivo (convalida) e provvisorio (ordinanza non impugnabile) con efficacia di cosa giudicata sostanziale.

Complessa, perché deve contenere sia "l'intimazione" (di licenza o di sfratto) che la "citazione" (Cass. 9.3.1981, n. 1323).

Con effetti di natura processuale e di natura sostanziale.

Campo di applicazione: rapporti immobiliari.

TIPOLOGIA DELLE CONVALIDE

A) Licenza e sfratto per finita locazione

La **licenza per finita locazione** deve essere notificata anteriormente alla scadenza del contratto. Si tratta di condanna anticipata o c.d. "condanna in futuro".

Con la **notifica tempestiva** dell'atto, che ha anche natura e funzione sostanziale, si evita la rinnovazione del contratto.

Il mandato alle liti conferito al difensore è riferito non solo alla rappresentanza processuale ma anche alla rappresentanza negoziale dell'istante.

Se è stata indicata una data errata (antecedente a quella legale) il locatore (e per esso il suo difensore) può rettificare il termine finale di cessazione della locazione, ciò costituendo una "**emendatio libelli**" e non una "mutatio libelli" (Cass. 10.4.1992, n. 4390).

Entrambe le fattispecie presuppongono l'invio della disdetta, nei termini, e cioè la comunicazione che il locatore (che può essere il proprietario o l'usufruttuario o chiunque abbia la disponibilità del bene immobile) invia al conduttore per significare che, alla scadenza prevista in contratto, lo stesso non sarà rinnovato.

Diverso è il diniego di rinnovazione alla prima scadenza (art. 29 L. 392/78 e art. 3 L. 431/98)

La disdetta:

- essendo **atto unilaterale recettizio**, si deve provare che sia pervenuta all'indirizzo del destinatario (Cass. 28.9.1998, n. 9696);
- può essere contenuta anche in un atto processuale, come l'atto di intimazione di licenza per finita locazione) (Cass. 2.8.1995, n. 8443);
- sarà onere del destinatario fornire la prova di non avere avuto notizia della disdetta (Cass. 19.12.1997, n. 12866) o che la raccomandata non contenga la dichiarazione di disdetta (Cass. 28.5.1991, n. 6024);
- per il principio della libertà di forma (se non è prevista in contratto una particolare forma), la disdetta può essere comunicata anche a mezzo di telegramma o telex (Cass. 12.1.2006, n. 409), o con raccomandata semplice con attestazione dell'ufficio postale di averla consegnata (Cass. 24.1.1995, n. 804) , oppure anche se priva di sottoscrizione, che può essere ratificata dalla parte interessata con l'atto di citazione (Cass. 23.11.1994, n. 9916), oppure con raccomandata a mano (purché il destinatario sottoscriva apposita ricevuta);
- può essere validamente comunicata con lettera raccomandata anche da un mandatario incaricato verbalmente dal locatore (Cass. 19.11.1995, n. 9890).

Legittimazione attiva

- non è necessaria la proprietà del bene, ma solo la sua disponibilità (Cass. 11.11.1994, n. 9491), che non sia di fatto, ma tragga origine da un rapporto o titolo giuridico che comprenda il potere di trasferirne al conduttore la detenzione od il godimento (Cass. 25.8.1982, n. 4714);
- in caso di sublocazione (se prevista nel contratto) spetta al locatore nei confronti del conduttore sublocatore;
- può agire chi ha acquistato a titolo derivativo la proprietà o l'usufrutto del bene locato (ma non per usucapione, non vi è legittimazione ad esperire l'azione di sfratto: Cass. 26.10.1992, n. 11767);
- per successione *mortis causa* (l'erede o il legatario);
- in caso di decesso dell'usufruttuario, il nudo proprietario;
- se vi sono più locatori, ciascuno dei comproprietari può agire autonomamente in giudizio, in mancanza di dissenso espresso degli altri locatori; che, se in possesso di una quota maggioritaria, dovrebbero costituirsi in giudizio per opporsi all'azione (Cass. 5.4.1995, n. 4005);
- se il trasferimento della proprietà avviene dopo la cessazione del rapporto, ex art. 1602 c.c., legittimazione ad agire ha l'originario locatore (Cass. 5.5.2000, n. 5699).

Legittimazione passiva in caso di pluralità di conduttori

- in caso di comunione legale tra coniugi, legittimato passivo è solo il coniuge che ha stipulato il contratto (Cass. 17.8.1990, n. 8370);
- sussiste litisconsorzio necessario di tutti i conduttori in caso di sfratto per morosità (Cass. 11.11.1984, n. 6504);
- in caso di decesso del conduttore, succedono nel contratto il coniuge, gli eredi e parenti ed affini con lui abitualmente **conviventi**, il convivente *more uxorio* (Corte Cost., sent. n. 404/1988), nonché, in caso di

separazione o scioglimento del matrimonio o degli effetti civili dello stesso, l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare gli sia stato attribuito dal Giudice (Cass. 14.2.1992, n. 1831). Ciò ex art. 6 L. 392/78;

- se, dopo la morte, restano nella detenzione dell'immobile soggetti diversi da quelli indicati nell'art. 6 L. 392/78, nei loro confronti dovrà proporsi azione ordinaria di rilascio per detenzione senza titolo;
- in caso di cessione del contratto, ex art. 36 L. 392/78, opponibile al locatore, il cessionario (e non il conduttore originario; ma ciò ove il conduttore non abbia liberato il conduttore cedente dalle obbligazioni: Cass. 5305/96)

B) Sfratto per morosità

- mancato pagamento del canone (nella domanda di convalida deve ritenersi contenuta anche la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento);
- mancato pagamento degli oneri necessari per un importo superiore a due mensilità del canone (Corte Cost. n. 377 del 1988; Corte Cass. 24.11.2004, n. 22369), n. 377/1988, corte Cass. 24.11.2004, n. 22369;
- non ammissibile dopo l'intervenuta risoluzione del contratto (si ha allora una detenzione dell'immobile senza titolo, per cui possibilità di agire solo con azione ex art. 1591 c.c.: Cass. 3.8.2004, n. 14808);
- ammissibile, invece, se la morosità interviene quando la convalida della licenza per finita locazione è avvenuta per una data ancora da scadere.

Modalità di pagamento del canone: in contanti ed al domicilio del locatore

Non ha valore liberatorio:

- l'invio di un vaglia (Cass. 23.1.2006, n. 1226);

- l'invio di un assegno di c.c. (ove tale modalità non sia prevista nel contratto: Cass. 21.12.2004, n. 23695);
- il deposito dell'importo dei canoni su di un libretto bancario (Cass. 26.3.81, n. 1770);
- l'adempimento dell'obbligazione da parte di un terzo in presenza del rifiuto del locatore (Cass. 13.1.2002, n. 1).

C) Locazione d'opera

Quando il godimento dell'immobile è un elemento accessorio del contratto di lavoro e cioè è un corrispettivo parziale della prestazione d'opera (anche con due contratti distinti, ma collegati: Cass. 5.5.2003, n. 6800).

Esempi:

- rapporti di custodia, portierato e pulizia nello stabile condominiale;
- tutte le concessioni di godimento di un immobile funzionalmente collegato con un rapporto di prestazione d'opera.

Non necessità di una preventiva disdetta.

Cause: scadenza del termine concordato per la durata del rapporto di lavoro; cessazione del rapporto per morte o recesso di una delle parti o per licenziamento.

Presupposti: solo quando relativamente allo svolgimento del rapporto di lavoro non sussista più contestazione (Corte Cost. n. 238/1975).

Sottoscrizione dell'atto di citazione: Il mandato alle liti conferisce al difensore poteri processuali e sostanziali, per cui la citazione può essere sottoscritta dal solo difensore (Cass. 6.4.1978, n. 1587).

Atto di citazione ed intimazione:

- a) convalida licenza per finita locazione: prima della scadenza del contratto;

- b) convalida sfratto: dopo la scadenza del contratto (ove non vi sia stato rinnovo tacito);
- c) convalida sfratto per morosità: mancato pagamento del canone trascorsi 20 gg. dal termine concordato in contratto e mancato pagamento degli oneri accessori (art. 5, L. 392/78 – Corte Cost. n. 377/1988 – Corte Cass. 24.11.2004, n. 22369).

Fattispecie escluse dall'applicazione dell'art. 657 c.p.c.:

- a) avvenuta cessazione del rapporto di locazione (non ammissibilità, poi, dello sfratto per morosità);
- b) occupazione di fatto dell'immobile (senza titolo) se nell'immobile sono rimasti soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 6 della L. 392/78 (subentro nel contratto) (Cass. 22.5.2001, n. 6965). Esempio: erede non convivente;
- c) diniego motivato di rinnovazione del contratto alla prima scadenza (art. 29 L. 392/78 e art. 3 L. 431/98) - Apposito procedimento previsto dall'art. 30 della L. 392/78 (con ricorso);
- d) comodato di beni immobili urbani (Cass. 15.1.2003, n. 485);
- e) affitto di azienda, quando l'oggetto del contratto è costituito da un complesso unitario di beni immobili e mobili organizzati globalmente per la produzione di beni e servizi (Cass. 4.2.2004, n. 1243) – necessità dell'azione ordinaria di cognizione, ex. art. 447 bis c.p.c. (rito locatizio)
- f) contratto di pensione e di alloggio in residence (Cass. 4.2.1987 n. 1067);
- g) contratto di leasing immobiliare (c.d. contratto tripartito: finanziamento, locazione, promessa di vendita);
- h) rapporti agrari (Cass. 4.1.2000, n. 77) di competenza esclusiva delle sezioni specializzate agrarie del Tribunale;
- i) la locazione di fatto prevista dall'art. 13, 5° c., L. 431/78, per nullità

insanabile del contratto, per mancanza della forma scritta del contratto (art. 1 L. 431/98) o per mancanza di registrazione, ex art. 1, c. 346, L. 311/2004 – c.d. “legge finanziaria”, a decorrere dal 1.1.2005);

- j) l'intervenuta risoluzione anticipata del contratto per mutuo consenso delle parti;
- k) affitto di beni immobili produttivi ex art 1615 c.c., come la concessione dello sfruttamento di un terreno quale cava per estrarre materiale inerte (Cass. n. 6039/98).

Contenuto (art. 8, L. 20.12.1995 n. 534 – art. 660 c.p.c. - art. 125 c.p.c.)

- l'invito a comparire all'udienza indicata nell'atto di citazione;
- le ragioni della domanda (“causa petendi”);
- l'avvertimento al conduttore che se non compare, o comparendo, non si oppone, il giudice convaliderà la licenza o lo sfratto ai sensi dell'art. 663 c.p.c.

Tale avvertimento (“vocatio in ius”) è considerato requisito essenziale, **la cui mancanza del termine causa la nullità dell'atto** (Cass. 9.12.2004, n. 23010).

L'esistenza di un vizio formale della citazione, che ne determini la nullità, comporta la **rinnovazione della citazione, da effettuarsi in un termine perentorio**, la cui inosservanza determina l'estinzione del procedimento (art. 307 c.p.c.).

Termini di comparizione, ex L. 20.12.1995 n. 534, **non inferiori a 20 giorni** (a pena di nullità dell'atto: Cass. 3.12.2002, n. 17151).

I termini devono considerarsi **liberi** (non si computa né il “dies a quo” né il “dies a quem”)

Tali termini vanno considerati tenendo conto del perfezionamento della notifica

e non della data di consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario.

Sospensione dei termini processuali. Ex art. 92 dell'O.G. per i procedimenti di sfratto **non è prevista la sospensione estiva** dei termini processuali.

Trova applicazione nella fase successiva di merito (Cass. 21.1.2000, n. 677) e nelle controversie in materia di locazione, ex. art. 447 bis. (v. art. 30 L. 392/78 e art. 3 L. 431/98) (Cass. 28.3.2000, n. 3732)

Si applica anche al termine lungo annuale per proporre impugnazione avverso la sentenza (Cass. 8.1.2001, n. 200).

Notificazione

Ex art. 138, 139 e 140 c.p.c. - Per assicurare il maggior grado possibile di certezza sulla effettiva conoscenza da parte del conduttore (Corte Cost., Ord. 17.1.2000 n. 15) è:

- esclusa la notificazione al domicilio eletto (art. 660 c.p.c, ad eccezione del caso in cui, nel contratto, il conduttore abbia indicato, come luogo di notifica, il luogo di lavoro (Cass. 15.9.2001);
- è imposta la notifica a mani proprie (art. 138 c.p.c.);
- se ciò non è avvenuto, l'ufficiale giudiziario deve spedire avviso all'intimato dell'effettuata notifica a mezzo raccomandata, con avviso di ricevimento, allegando all'originale dell'atto la ricevuta di spedizione;
- è previsto che il G.I. disponga la rinnovazione della citazione;
- è consentita l'opposizione tardiva (art. 668 c.p.c.).

N.B. - L'avviso di avvenuta notificazione non è richiesto in caso di rifiuto del destinatario di ricevere copia dell'atto (ex art. 138 c.p.c. la notifica si considera eseguita a mani proprie).

Recentemente, la Corte di Cassazione (sent. n. 11702 del 5.8.2002) ha dichiarato non applicabile il disposto dell'ultimo comma dell'art. 660 c.p.c.

quando il destinatario sia una persona giuridica.

L'omissione dell'avviso è ostativa all'emissione del provvedimento di convalida.

- notificazione ex art. 140 c.p.c. (residenza dell'intimato) l'Ufficiale Giudiziario deve inviare due avvisi: quello ex art. 660 c.p.c. e quello di cui all'art. 140 c.p.c. (Cass. 14.6.2002, n. 8582);
- la notifica si perfeziona con la spedizione della raccomandata e le formalità indicate nel citato articolo (deposito nella casa comunale, avviso di deposito in busta chiusa e sigillata alla porta dell'abitazione, o dell'azienda);
- l'avviso di giacenza del piego deve contenere l'avvertimento che la notifica si ha per eseguita al compimento del decimo giorno successivo al deposito dell'atto presso l'ufficio postale (L. 80/2005).

Vedi, in proposito, il c.d. "decreto milleproroghe" (L. 31/08) e la modifica, all'art. 36, che introduce il comma 6 all'art. 7 della L. 890/82 *"se il piego non viene consegnato personalmente al destinatario dell'atto, l'agente postale dà notizia al destinatario medesimo dell'avvenuta notificazione dell'atto a mezzo lettera raccomandata"*.

Inammissibilità della notificazione ex art. 143 c.p.c., in quanto incompatibile con il disposto dell'art. 660 c.p.c.

Si deve, allora, agire con il rito ordinario, ex art. 447 bis c.p.c. (che non soggiace alle limitazioni previste dal procedimento speciale).

Inammissibilità della notifica effettuata collettivamente agli eredi del conduttore defunto nell'ultimo domicilio dello stesso.

Occorre individuare e notificare l'atto agli eredi legittimi.

N.B. Da ricordare il principio della scissione fra i due momenti di

perfezionamento della notifica, per il notificante al momento della consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario e per il destinatario al momento del ricevimento dell'atto (Corte Cost., sent. n. 69 del 3.3.1994 e n. 477 del 26.11.2002).

Tale scissione (degli effetti della notificazione) non si applica alle notificazioni eseguite direttamente dal difensore (L. 21.1.1994, n. 53)

N.B. In caso di rinnovazione della notificazione dell'atto nullo, deve ritenersi che il termine perentorio assegnato dal G.I. sia rispettato con la consegna dell'atto all'Ufficiale Giudiziario

Competenza: inderogabile del Tribunale dove si trova l'immobile, ex art. 447 bis c.p.c. (salvo il disposto dell'art. 25 c.p.c. [foro erariale]: Cass. 527/1991; ma vedi anche ord. Cass. 8.6.2005, n. 11967 in senso contrario).

Clausola arbitrale: è ammissibile nelle controversie a cognizione ordinaria (Cass. 11.5.1991, n. 387).

Per i provvedimenti di convalida di sfratto sussiste la competenza inderogabile del tribunale (Cass. 16.1.1991, n. 387) cui compete l'emissione dell'ordinanza di convalida o dell'ordine provvisorio di rilascio (art. 665 c.p.c.)

Costituzione delle parti

a) Attore Intimante

Sino al giorno dell'udienza (art. 660, 5 c., c.p.c.), depositando l'intimazione e la relata di notifica ed il fascicolo, con il deposito della nota di iscrizione a ruolo ed il versamento del contributo unificato, ridotto a metà, sulla base dell'importo dei canoni non corrisposti (morosità) o dell'ammontare del canone di locazione per ogni anno.

b) Intimato

- a mezzo di difensore (con deposito di comparsa di costituzione) o

personalmente;

- non è sufficiente depositare la copia notificata con delega in calce, ma occorre la comparsa.

Personalmente, l'intimato può non opporsi (art. 663 c.p.c.), opporsi (665 c.p.c.), sanare la morosità "*banco judicis*", oppure chiedere termine di grazia, ex art. 55 L. 392/78

Udienza di convalida

- se il locatore intimante non compare o non iscrive la causa, gli effetti dell'intimazione cessano (art. 662 c.p.c.);
- la mancata comparizione del locatore e del conduttore determina l'estinzione del giudizio, ex art. 181 c.p.c. (Cass. 18.6.1988, n. 4171);
- la mancata comparizione all'udienza dell'intimato, o la sua non opposizione, ove sussista la regolarità della notifica dell'atto di citazione, determina la convalida dello sfratto;
- se il giudice ritiene che non vi sia la prova che l'intimato abbia avuto effettiva conoscenza dell'atto, dispone la rinnovazione dell'atto di citazione;
- l'omessa o tardiva rinnovazione della citazione determina la cancellazione della causa dal ruolo e l'estinzione del processo;
- ove lo sfratto sia stato intimato per morosità la convalida è subordinata all'attestazione espressa di persistenza della morosità, da inserire nel verbale di udienza; in difetto di tale attestazione, l'ordinanza di convalida non può essere emessa;
- il conduttore, nel settore abitativo, oltre che chiedere l'applicazione del disposto di cui all'art. 55 l. 392/78, può sanare la morosità in udienza, con capitale, interessi e spese legali;
- si deve ribadire che, ex art. 5 l. 392/78, il legislatore ha

“predeterminato legalmente la gravità dell'inadempimento”, escludendosi così ogni valutazione discrezionale del giudice (Cass. 11.4.2006, n. 8418).

Ciò non trova applicazione nelle locazioni ad uso non abitativo.

Sanatoria della morosità (art. 55 l. 392/78)

- l'istituto non è applicabile alle locazioni ad uso diverso da quello abitativo (Corte Cost. Ord. 461 del 23.12.1993 – Cass. n. 272 del 28.4.1999);
- non si applica alle locazioni per esigenze abitative di natura transitoria, di cui all'art. 26 lettera a) della L. 392/78;
- si applica anche quando vi sia un ordinario giudizio di risoluzione del contratto per inadempimento (Sent. Corte Cost. n. 43 del 21.1.1999);
- il conduttore (uso abitativo) deve provvedere, o alla prima udienza o nel termine di grazia concesso dal giudice, a versare l'importo dei canoni scaduti, o degli oneri accessori, oltre interessi legali maturati e spese processuali nel termine perentorio concesso dal giudice (nonché i canoni da scadere fino all'udienza di verifica – Cass. 29.10.2001, n. 13407);
- il **termine è perentorio** (gg. 90 in presenza di comprovate condizioni di difficoltà oppure 120 gg. se l'inadempienza, per non più di due mesi, derivati da precarie condizioni derivanti da disoccupazione, malattie e gravi comprovate difficoltà;
- la sanatoria non può essere effettuata da un terzo o dal coniuge del conduttore (Cass. 18.10.94, n. 8469), ove vi sia l'opposizione dell'intimante e se costui intenda adempiere nelle vesti di terzo *“e non quando assuma di essere l'effettivo titolare del rapporto di locazione nei confronti del locatore”* (Cass. 23.1.2002, n. 741);
- la richiesta di concessione di un termine per la sanatoria è incompatibile con l'opposizione alla convalida;

- la sanatoria deve essere completa (anche il solo mancato o parziale pagamento delle spese legali o degli interessi determina la **obbligatoria convalida** dello sfratto).

Natura dell'ordinanza

- non ha natura di sentenza e, di norma, non è impugnabile (Cass. 12.1.2000, n. 247);
- non acquista efficacia di cosa giudicata sostanziale (Cass. 23.6.1999, n. 6406);
- la formula esecutiva va apposta in calce alla copia notificata dell'atto di citazione;
- deve contenere la condanna dell'intimato alle spese legali sostenute dal locatore (Cass. 22.3.1999, n. 2675);
- se emessa in presenza delle condizioni previste per legge, è consentita solo l'opposizione tardiva, ove ne ricorrano i presupposti (art. 668 c.p.c.);
- il mancato riconoscimento del diritto al rimborso delle spese del giudizio rende l'ordinanza impugnabile con il rimedio dell'appello (Cass. 22.3.1999, n. 2675);
- non si ritiene ammissibile l'ordinanza di convalida dello sfratto, per il mancato pagamento delle spese legali ove non sia stato richiesto un termine per la sanatoria x art. 55 L. 392/78;
- nel procedimento di convalida per morosità, l'ordinanza assume anche il contenuto della sentenza costitutiva e di condanna (Cass. 23.6.1999, n. 6406);
- è ammissibile **l'appello**, quando sia stata pronunciata in violazione delle disposizioni che disciplinano il procedimento, per cui **l'ordinanza assume valore di sentenza** (Cass. 15.6.2004, n. 11298);

- non è esperibile il ricorso per Cassazione, a norma dell'art. 111 Cost. (Cass. 23.11.1993, n. 11565);
- è considerato ammissibile il **giudizio di revocazione** (ex art 395 c.p.c.) **solo** nel caso dell'ordinanza di convalida di sfratto per morosità e solo nell'ipotesi di dolo di una delle parti a carico dell'altra (falsa attestazione di morosità) (Corte Cost. 20.2.1995, n. 51 – Cass. 26.1.2004, n. 1369) o per l'errore di fatto (Corte Cost., 20.12.1989, n. 558), per cui non è ammissibile quando il provvedimento sia stato emesso ritualmente;
- è ammesso l'intervento volontario di un terzo, ex art. 105 c.p.c., che può proporre opposizione od impugnare, con l'appello, il provvedimento di convalida (Cass. 24.1.1996, n. 538);
- con l'ordinanza di convalida o con il provvedimento di rilascio, ex art 665 c.p.c, si fissa anche **la data dell'esecuzione**, ex art 56 L. 392/78, oggi modificato e sostituito dall'art. 7 bis della L. 12.11.2004, n. 269;
- il giudice deve tenere conto delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore;
- Ove vi sia stata la mancata sanatoria della morosità nel termine assegnato dal giudice, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

Opposizione dell'intimato alla convalida

- l'opposizione alla convalida da parte dell'intimato (comparso personalmente od a mezzo di difensore) determina la conclusione del procedimento sommario e la trasformazione in un ordinario giudizio di cognizione, ex art. 447 c.p.c. (Cass. 3.5.2004, n. 8336);
- nel nuovo ed autonomo procedimento le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle loro rispettive posizioni (Cass. 3.5.2004, n. 8366),

con modificazioni delle domande ("*emendatio libelli*") ma non proporre domande nuove ("*mutatio libelli*") (Cass. 5.8.2004, n. 15021);

- il locatore **deve espressamente richiedere l'emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio**, ex art. 665 c.p.c.;
- la **domanda riconvenzionale** deve essere proposta dal **conduttore** nel procedimento sommario di sfratto, nell'atto di opposizione alla convalida e non nella comparsa di costituzione nel giudizio di merito (Cass. 16.7.2003, n. 11148);
- per l'emissione dell'ordinanza di rilascio, occorre la **mancanza di prova scritta** e l'**esistenza di gravi motivi**;

I gravi motivi possono consistere:

- a) nella probabile fondatezza delle eccezioni proposte, anche se queste non sono fondate su prova scritta;
 - b) se dallo sfratto l'intimato verrebbe a subire un grave danno;
 - c) ove l'opposizione sia fondata su questioni di pronta soluzione (di natura giuridica);
 - d) se è stata eccepita la falsità del documento prodotto dal locatore;
- l'ordinanza di rilascio, con riserva delle eccezioni, costituisce un provvedimento di condanna con riserva, i cui effetti permangono fino all'emanazione della sentenza nel giudizio di merito (Cass. 30.3.1990, n. 2619);
 - non è impugnabile, neppure con il ricorso per cassazione, ex art. 111 Cost.;
 - mantiene la sua efficacia esecutiva in caso di estinzione del giudizio per mancata riassunzione del giudizio davanti al Tribunale (Cass. 30.3.1990, n. 2619);
 - tale ordinanza non è revocabile ex art 177 c.p.c. (Cass. 16.8.1988, n. 4946);

- *"l'ordinanza di rilascio ... ha natura di provvedimento sostanziale provvisorio, i cui effetti permangono fino a quando non vengano definitivamente confermati o siano messi nel nulla dalla sentenza di merito che conclude l'ordinario giudizio di cognizione"* (Cass. 14.2.1997, n. 1382).

Opposizione tardiva alla convalida

Condizioni

- a) notificazione irregolare dell'atto di intimazione;
- b) mancata tempestiva conoscenza dell'intimazione da parte del conduttore;
- c) se il conduttore non è potuto comparire all'udienza per cause a lui non imputabili (caso fortuito o forza maggiore) (Corte Cost. 18.5.1972, n. 89; Cass. 14.6.2002, n. 8582);

Al di fuori di questi casi l'opposizione tardiva non è ammessa ed appare, quindi, l'unico rimedio per evitare che l'ordinanza di convalida passi in giudicato.

Devono esistere fattispecie riconducibili al caso fortuito od alla forza maggiore e tali da far accertare la sussistenza di un legittimo impedimento.

Non sono state ritenute tali

- il ritardo con cui il procuratore dell'intimato sia giunto in ritardo all'udienza;
- un suo improvviso od imprevedibile malore;
- la presenza di un blocco stradale (Cass. 15.11.1999, n. 12628);
- un asserito incidente stradale del difensore (Trib. Torino 27.1.2005, n. 578);

- una colica renale verificatesi due giorni prima dell'udienza (Cass. 3.8.2005, n. 16252);
- l'assenza dell'intimato per ferie (Cass. 18.4.1997, n. 3357);

Ammissibile

Nullità della notificazione per inosservanza delle disposizioni dei luoghi in cui deve essere eseguita:

Vizi della notificazione

- notifica effettuata dal locatore al Curatore del Fallimento, anziché al fallito di persona;
- mancato invio all'intimato dell'avviso della effettuata notificazione a mezzo di lettera racc. (Cass. 15.6.2004 n. 11289);
- nullità della notifica effettuata ex art. 140 c.p.c. se il locatore conosce l'effettivo domicilio dell'intimato (Cass. 20.9.2002, n. 13755);
- consegna dell'atto ad un dipendente della società intimata di nazionalità straniera e senza conoscenza della lingua italiana;
- qualora la notifica della citazione sia avvenuta ex art. 143 c.p.c. (Corte Cost. 17.1.2000, n. 15);
- quando la notificazione dell'atto di intimazione, ad una persona giuridica, invece che alla sede legale, sia avvenuta presso una sua agenzia o sede secondaria;
- quando non siano stati rispettati i termini minimi a comparire (ma sul punto la Corte di cassazione ha riconosciuto alla ordinanza di convalida natura sostanziale di sentenza e, come tale, soggetta all'appello).

Termine per l'opposizione

A pena di inammissibilità l'opposizione deve essere proposta entro 10 gg.

dall'inizio dell'esecuzione (prima dal giorno dell'accesso dell'ufficiale giudiziario, ora, con la recente riforma L. 80/2005, con la notifica della significazione di sfratto, ex art. 608 c.p.c.) e non dalla notifica del precetto.

Sanatoria della morosità

Con l'opposizione tardiva alla convalida, è possibile chiedere la sanatoria della morosità, ex art. 55 L. 392/78 (Cass. 2.12.1993, n. 11923);

Forma dell'opposizione

- con ricorso, nelle forme del rito del lavoro (Cass. 29.1.2001, n. 13419);
- se introdotto il giudizio con atto di citazione, l'originale della citazione dovrà essere depositato in Cancelleria, assieme alla nota di iscrizione a ruolo, nel termine di dieci giorni dalla avvenuta notifica.

Appello

E' stato ritenuto ammissibile il ricorso all'appello quando la convalida è stata emessa:

- in presenza di opposizione, anche se immotivata, dell'intimato;
- in assenza dell'attestazione della persistenza della morosità;
- in mancanza dell'intimante;
- per nullità della citazione e della sua notificazione;
- se non si è fatto ricorso alla procedura prevista dall'art. 30 L. 392/78 e art. 3 L. 431/98 (diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza).

In sostanza, quando, l'ordinanza illegittima ha il contenuto della sentenza ed è, di conseguenza, appellabile (Cass. 15.6.2004, n. 11298; Cass. 23.1.2006, n. 1222).

Opposizione di terzo

- **Ammissibile** se deduce di avere un titolo valido rispetto a quello dedotto in giudizio (vero conduttore);
- ex art. 404 c.p.c.:
 - per la convalida di sfratto per finita locazione (Corte Cost. 7.6.84, n. 167);
 - per morosità (Corte Cost. 25.10.85, n. 192);
 - per finita locazione (Corte Cost. 26.5.95, n. 192).

Fissazione della data dell'esecuzione (art. 56, L. 392/78)

- trova applicazione in tutte le controversie che portano ... allo scioglimento di un contratto di locazione di immobile urbano (Cass. 5.9.1987, n. 7213);
- ex art. 7 bis, c. 1, della L. 269/2004, che ha modificato l'art. 56 della L. 392/78, nel fissare la data del rilascio, il giudice deve tener conto delle condizioni del conduttore, comparate con quelle del locatore;
- di norma non viene fissata nelle ipotesi di convalida di licenza per finita locazione (nello stesso giorno di scadenza del contratto di locazione);
- il terzo comma del novellato art. 56 dispone che sia il locatore che il conduttore possono, per quanto concerne la data fissata per l'esecuzione dello sfratto, proporre al Tribunale, in composizione collegiale, opposizione ex art. 6, c. 4, della L. 431/98 (opposizione agli atti esecutivi, per il richiamo all'art. 628 c.p.c.);
- ove sia stata omessa la data di rilascio, prima dell'inizio dell'esecuzione, è diritto (anche per il conduttore) *“di ottenere, dal Giudice dell'Esecuzione, che sia fissata la data del rilascio”* (Cass. 22.9.2006, n. 20646)

Passaggio dalla fase sommaria al giudizio di cognizione piena (rito ordinario, ex art. 447 bis c.p.c.)

- in presenza di opposizione;
- previa emissione dei provvedimenti previsti dagli artt. 665 e 666 c.p.c.;
- *"il giudizio prosegue nelle forme del rito speciale, previa ordinanza di mutamento di rito, ai sensi dell'art. 426 c.p.c. (Cass. 27.5.2003, n. 8411);*
- davanti lo stesso ufficio giudiziario, nelle forme del rito speciale locatizio (Cass. 5.8.2004, n. 15021);
- tale ordinanza, di mutamento di rito, deve essere comunicata anche al convenuto contumace (Corte Cost. 14.1.1977, n. 14; Cass. 13.2.1985, n. 1209);
- viene assegnato un termine perentorio, per il deposito in Cancelleria, di memorie e documenti (Cass. 30.6.2005, n. 13963);
- dovrebbero essere assegnati termini diversi, uno per l'attore ed uno per il conduttore intimato;
- non occorre nuova iscrizione a ruolo;
- se il convenuto intimato propone domanda riconvenzionale, deve chiedere, a pena di decadenza della stessa, lo spostamento dell'udienza di discussione, ai sensi dell'art. 420 (e 418 c.p.c.), con richiesta di rifissazione della nuova udienza (Cass. 24.2.2003, n. 2777);
- si ritiene che si possa modificare la *"causa petendi"*, restando immutato il *"petitum"* (condanna al rilascio): ad esempio, chiedere il pagamento della penale pattuita in contratto (Cass. 14.1.2005, n. 676).