

DIRITTO PRATICO

collana a cura di **FRANCESCO CLEMENTI**

diritto civile, casa

FCL12

ELENA FERLA

IL CODICE DELLO

SFRATTO

EXEO edizioni 

COMPENDIO CODICISTICO

ISBN formato pdf: 978-88-6907-103-4

pubblicazioni professionali

DIRITTO PRATICO

collana a cura di FRANCESCO CLEMENTI

diritto civile, casa

FCL12

ELENA FERLA

IL CODICE DELLO SFRATTO

EXEO edizioni 

COMPENDIO CODICISTICO

pubblicazioni professionali

ISBN formato pdf: 978-88-6907-103-4



fax: 049 9710328 email: info@exeo.it sito internet: www.exeo.it

Copyright © 2015 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati.

È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e comunque mai ad uso commerciale: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata senza il consenso scritto dell'editore. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni di brevi brani in virgolettato a titolo di cronaca, studio, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

edizione: marzo 2015

autore: ELENA FERLA, laureata in giurisprudenza

collana: DIRITTO PRATICO, a cura di Francesco Clementi – numero in collana: 8

materia: diritto civile, casa

tipologia: compendio codicistico | formato: digitale pdf

codice prodotto: FCL12 | ISBN: 978-88-6907-103-4

editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200 DUNS 339162698

c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD. Luogo di elaborazione presso la sede operativa.

professionisti

pubblica amministrazione

costante aumento⁴.

La procedura di sfratto è, in sostanza, il procedimento con il quale il proprietario-locatore dell'immobile intima al conduttore di lasciare quest'ultimo libero e disponibile⁵.

Con tale procedimento il locatore può far valere il diritto, ad esso spettante, al rilascio di un immobile concesso in godimento al conduttore sulla base di un contratto di locazione, di affitto, di mezzadria, o di colonia⁶, ovvero in forza di un contratto di locazione d'opera⁷ di cui tale godimento costituisca il corrispettivo totale o parziale⁸.

In particolare, si può distinguere tra lo sfratto o la licenza per finita locazione e lo sfratto per morosità. Presupposto della prima tipologia di sfratto cui si è fatto riferimento è la scadenza del contratto di locazione, unitamente alla volontà del locatore di non proseguire nel rapporto contrattuale. Lo sfratto per morosità, molto più frequente nella prassi, presuppone invece il mancato pagamento da parte del conduttore dei canoni pattuiti.

3. Lo sfratto per finita locazione

L'art. 657 c.p.c. prevede, al comma primo, che il locatore possa intimare al conduttore la «licenza per finita locazione» prima della scadenza del contratto di locazione, mentre, al comma secondo,

⁴ Da una recente indagine dell'Adnkronos emerge infatti come, in media, oltre il 50% dei proprietari denunci mensilità non pagate e come, rispetto alle stesse rilevazioni condotte nell'anno 2013, i casi di insolvenza siano saliti nel 2014 di quasi il 5%, con incrementi superiori al 10% in Lombardia. Inoltre, secondo i dati forniti dal Ministero dell'Interno, riferiti agli sfratti dell'anno 2013, il motivo principale che porta all'intimazione di sfratto è la morosità dell'inquilino nell'89% dei casi, seguito dalla finita locazione per il 7,4% dei casi e dalla necessità del proprietario nel 3,6% dei casi. Fonte: Il Sole 24Ore <http://www.ilsole24ore.com>.

⁵ GUARNIERI A., *op. cit.*, pag. 12.

⁶ Cfr. art. 657 c.p.c.

⁷ Cfr. art. 659 c.p.c.

⁸ MANDRIOLI C., *Diritto processuale civile*, Vol. III, Giappichelli Editore, Torino, 2011, pag. 58.

con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa¹³, ed era disposta in favore delle cosiddette “fasce deboli” della popolazione.

La misura era rivolta in particolare agli inquilini con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 Euro, che fossero o avessero nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%, e che non fossero in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applicava altresì ai nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.

Il proprietario-locatore dell’immobile, per evitare la sospensione dello sfratto, doveva dimostrare di trovarsi nelle medesime condizioni richieste all’inquilino per ottenere la sospensione o, comunque, nella condizione di necessità sopraggiunta dell’abitazione, così come previsto dall’art. 1 della L. n. 9/2007, ossia secondo le stesse modalità richieste per il conduttore.

Recentemente, tuttavia, il decreto legge c.d. milleproroghe n. 192/2014¹⁴ non ha confermato il blocco degli sfratti per finita locazione per l’anno 2015, aprendo pertanto la strada alla loro piena esecuzione. Si segnala però che, a parziale contemperamento di tale previsione, in sede di conversione del decreto da ultimo citato è stata prevista una “mini-proroga” di quattro mesi del blocco degli sfratti. Il giudice, su richiesta, potrà infatti disporre la sospensione dell’esecuzione dello sfratto «fino al centoventesimo giorno dall’entrata in vigore della legge di conversione» per consentire al conduttore il «passaggio da casa a casa»¹⁵.

3.1 L’indennità di avviamento per le locazioni commerciali

Nelle ipotesi di locazione di immobili adibiti ad uso commerciale

¹³ Di cui alla delibera CIPE n. 87/2003 del 13.11.2003.

¹⁴ Pubblicato in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 302 del 31/12/2014.

¹⁵ Fonte: Il Sole 24Ore <http://www.ilsole24ore.com>.

ed alberghiero, laddove venga svolta un'attività che ha contatti diretti con il pubblico, è prevista a favore del conduttore un'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale nell'ipotesi di sfratto per finita locazione o comunque di disdetta comunicata dal locatore¹⁶.

La finalità dell'indennità di avviamento, che ha funzione riparatoria, è quella di compensare il conduttore per la presunta perdita di avviamento commerciale e di clientela che potrebbe derivare dallo spostamento della sede dell'attività. Per questi motivi l'indennità non è dovuta qualora la cessazione del rapporto di locazione sia dovuta a risoluzione per inadempimento del conduttore, disdetta o recesso del conduttore, oppure ad una delle procedure previste dal R.D. n. 267/1942¹⁷, ossia, in ogni caso, ad un comportamento addebitabile al conduttore stesso. Pertanto, se il locatore promuove un giudizio di sfratto per morosità ed ottiene la risoluzione del rapporto, il conduttore non avrà più alcun diritto alla corresponsione dell'indennità di avviamento alla scadenza, in quanto il contratto si sarà risolto a causa di una condotta a quest'ultimo addebitabile¹⁸.

L'indennità di avviamento è disciplinata dagli artt. 34¹⁹ e 35 della L. n. 392/78 ed è pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto per le attività commerciali, ovvero a 21 mensilità per le attività alberghiere. Dette somme devono essere raddoppiate se l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente, a condizione che il nuovo esercizio venga avviato entro un anno dalla cessazione del precedente. In tal caso, l'ulteriore indennità dovrà essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio.

¹⁶ Cfr. su tutte Cass. Civ. n. 15091/2001, secondo cui la disdetta inviata dal locatore fa sorgere il diritto del conduttore all'indennità di avviamento, ove sussistano gli altri presupposti, persino se inefficace.

¹⁷ Ossia l'apertura di una procedura fallimentare.

¹⁸ Cfr. Cass. Civ. n. 17681/2011.

¹⁹ Tale norma è stata dichiarata illegittima dalla Corte Costituzionale, con sentenza n. 542/1989, nella parte in cui non prevede i provvedimenti della Pubblica Amministrazione tra le cause di cessazione del rapporto di locazione che escludono il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento.

Nell'ipotesi in cui il locatore abbia intimato lo sfratto per finita locazione, la successiva esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità dovuta.

Il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale si fonda sull'*id quod plerumque accidit*²⁰ ed è pertanto riconosciuto indipendentemente dalla prova in concreto di tale avviamento e della relativa perdita. Non è richiesta dunque alcuna dimostrazione dell'effettività del danno né della diminuzione di clientela per il conduttore, in quanto si ritiene sufficiente che il rapporto di locazione si sia risolto per volontà del locatore.

Ai sensi del citato art. 35 della L. n. 392/78, l'indennità è esclusa nelle ipotesi in cui gli immobili vengano utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, oppure qualora detti immobili siano destinati all'esercizio di attività professionali o di attività di carattere transitorio. Ciò sul presupposto che, qualora l'inquilino sia ad esempio un professionista, ad esso ci si rivolga in considerazione della sua professionalità e non tanto in quanto il locale in cui svolge la propria attività sia situato in una determinata zona.

A riguardo, in giurisprudenza è sorto un dibattito proprio sul significato da attribuire alla nozione di "attività commerciale". All'esito di tale dibattito, qualora l'attività professionale postuli una struttura imprenditoriale commerciale, sono state in particolare identificate due condizioni atte ad escludere la necessità della corresponsione dell'indennità di avviamento²¹.

In primo luogo, l'indennità non è dovuta se nel rapporto con la clientela risulti prevalente l'elemento dell'*intuitu personae* su quello imprenditoriale, alla luce della qualità dell'opera professionale prestata, del tipo di prestazioni eseguite e del personale impiegato. Ciò si giustifica in base alla considerazione per cui nella realtà

²⁰ Cfr. Cass. Civ. n. 2834/2002.

²¹ BRIGNOLINI, *L'indennità da avviamento commerciale. Riflessioni sul dibattito giurisprudenziale*, in cui sono analizzate le due condizioni cui si farà riferimento; fonte: Studio Cataldi <http://www.studiocataldi.it>.

imprenditoriale l'avviamento commerciale è suscettibile di autonoma rilevanza e trasferibilità, distinguendosi dalla figura del titolare, in quanto riferito all'organizzazione economica complessiva dell'impresa. Sul punto, in realtà, la giurisprudenza non sempre si è pronunciata in modo uniforme, bensì si è dimostrata piuttosto orientata a procedere ad una valutazione del singolo caso concreto sottoposto di volta in volta alla propria attenzione²².

In secondo luogo, l'indennità di avviamento non è dovuta qualora il requisito di "occasionalità" venga a mancare, ossia quando non si verifichi un contatto diretto tra clienti ed imprenditore. In altre parole, se l'attività professionale in essere non comporta un contatto indifferenziato con la clientela, nell'accezione più generica del termine, non si determina un diretto interscambio tra i clienti destinatari dei servizi ed il professionista stesso e dunque il requisito di "occasionalità" si ritiene non sussistere, così come il diritto all'indennità²³.

4. *Lo sfratto per morosità*

Il legislatore, nell'ipotesi di morosità del conduttore, ha previsto come unico rimedio esperibile l'intimazione di sfratto per morosità, disciplinata dall'art. 658 c.p.c.

Tale norma prevede che, in caso di mancato pagamento del canone, il locatore abbia la facoltà di notificare al conduttore un'intimazione di sfratto, citando quest'ultimo a comparire dinanzi al Tribunale competente, ossia il Tribunale del luogo in cui si trova l'immobile locato. Detta citazione è volta ad ottenere un'ordinanza del Tribunale adito che dichiari la risoluzione del contratto di locazione, previa verifica della persistenza della morosità.

Si tratta di un'azione avente natura costitutiva e di condanna, in quanto è possibile, attraverso il procedimento di convalida, ottenere un provvedimento di rilascio implicante la risoluzione del rapporto

²² Cfr, *ex multis*, Cass. Civ. nn. 1620/96, 5089/96, 12252/97, 12720/97 e 4505/2001.

²³ Cfr. Cass. Civ. n. 9305/2012.

diverso termine fissato dal giudice (c.d. termine di grazia), di regola non superiore a 90 giorni da predetta udienza.

Tale facoltà è esercitabile per non più di tre volte nel corso di un quadriennio ovvero per non più di quattro volte nel corso di un quadriennio se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie, o gravi e comprovate condizioni di difficoltà. In quest'ultimo caso il termine concesso dal giudice per sanare la morosità si eleva a 120 giorni⁵⁵.

A seguito del pagamento di quanto dovuto da parte del conduttore, non potrà più essere emesso nei confronti di quest'ultimo un provvedimento dichiarante la risoluzione del contratto di locazione e che lo condanni alla restituzione dell'immobile⁵⁶.

L'ambito di applicazione della norma in parola, secondo la giurisprudenza per lungo tempo dominante, era atto a ricomprendere tutti i rapporti di locazione di immobili, qualunque fosse la destinazione dell'immobile locato.

Questa prevalente interpretazione è stata tuttavia disattesa dalla Corte di Cassazione nella sua massima composizione, con la sentenza a Sezioni Unite n. 272/1999, la quale ha escluso l'applicabilità dell'istituto della sanatoria giudiziale della morosità alle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, così come alle locazioni abitative non soggette alla disciplina dettata dalla L. n. 392/78.

Con la sentenza richiamata la Corte ha infatti messo fine al dibattito sorto in precedenza in giurisprudenza, prediligendo il principio secondo cui per i rapporti di locazione commerciale debba trovare applicazione la più generale disciplina prevista dagli artt. 1453 e ss. c.c.

Le Sezioni Unite hanno chiarito, in particolare, come il legislatore, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, abbia

⁵⁵ LUISO F. P., *Diritto processuale civile*, Vol. IV, Giuffrè, Milano, 2011, pag. 164 e ss. e LOMBARDI A., *Il procedimento per convalida di sfratto*, Giuffrè, Milano, 2013, pag. 276 e ss.

⁵⁶ RICCI G. F., *Lo sfratto per morosità secondo la L. 27 luglio 1978 n. 392*, in Riv. trim. di diritto e procedura civile, 1980, pag. 849 e ss.

limitato la portata della previsione di cui all'art. 55 della L. n. 392/78 al solo ambito delle ipotesi di inadempimento descritte dall'art. 5 della medesima legge.

Coerente a delineare la limitazione del proprio ambito di applicazione alle sole locazioni abitative è d'altronde la stessa norma di cui all'art. 55 la quale, avendo natura processuale, non è da ritenersi idonea ad ampliare l'ambito di applicazione di una disposizione di natura sostanziale⁵⁷.

In giurisprudenza⁵⁸, inoltre, a sostegno della soluzione accolta successivamente dalle Sezioni Unite, è stato valorizzato l'espresso richiamo effettuato dall'art. 55 nei confronti dei canoni e degli oneri di cui all'art. 5. Quest'ultima norma, infatti, non è applicabile alle locazioni commerciali, come specificatamente previsto dall'art. 41 della medesima legge. Inoltre il legislatore, con riferimento all'impianto generale della legge sull'equo canone, mentre nel regime transitorio aveva espressamente previsto, all'art. 74⁵⁹, l'applicabilità dell'art. 55 anche alle locazioni non abitative, non ha riproposto una norma dello stesso tenore nel regime ordinario, implicitamente escludendo detta applicabilità⁶⁰.

La successiva giurisprudenza, sia di merito, sia della stessa Corte di Cassazione a sezioni semplici⁶¹, si è quasi unanimemente uniformata al principio enunciato dalle Sezioni Unite nel 1999.

In più occasioni, il citato art. 55 è stato tuttavia sospettato di illegittimità costituzionale, alla luce degli artt. 3 e 24 Cost., proprio in relazione alla rilevata disparità di trattamento tra locazioni ad uso abitativo e locazioni commerciali. Orbene, tale questione di legittimità costituzionale è sempre stata dichiarata infondata dalla Corte Costituzionale, sul rilievo della maggior tutela che il legislatore ha riservato all'interesse abitativo⁶².

Successivamente all'entrata in vigore della L. n. 431/98 una parte

⁵⁷ Cfr. Cass. Civ. nn. 8628/2006 e 9878/2005.

⁵⁸ Cfr. Cass. Civ. n. 2496/1992.

⁵⁹ Art. 74 L. n. 392/78: «Le disposizioni degli articoli da 43 a 57 sono applicabili alle locazioni previste nei capi I e II del presente titolo».

⁶⁰ Cfr. Cass. Civ. n. 2496/1992, cit.

⁶¹ Cfr. *ex multis* Cass. Civ. n. 13248/2010.

⁶² Cfr. Corte Cost. nn. 410/2001 e 448/1998.

della giurisprudenza di merito ha ricominciato a sostenere la tesi secondo cui l'istituto della sanatoria giudiziale della morosità dovesse ritenersi applicabile anche alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione. Tale orientamento non è stato tuttavia condiviso dalla Suprema Corte, la quale ha invece ribadito che, anche all'esito dell'introduzione della nuova disciplina delle locazioni abitative ad opera della L. n. 431/98, l'istituto della sanatoria giudiziale della morosità debba continuare ad intendersi riferito solamente alle locazioni ad uso abitativo, con esclusione pertanto delle locazioni commerciali⁶³.

La considerazione per cui l'istituto della sanatoria della morosità non sia da ritenersi applicabile alle locazioni aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione, non va tuttavia intesa in senso assoluto. In realtà, vi sono infatti almeno due casi in cui è possibile riconoscere l'applicabilità dell'art. 55 anche in ipotesi di locazioni commerciali.

1. In giurisprudenza è stata infatti riconosciuta, in primo luogo, la validità della clausola, inserita dalle parti in sede di redazione del contratto di locazione commerciale, che consenta al conduttore di avvalersi dell'istituto della sanatoria della morosità. Prescindendo dalla considerazione per cui nessuna norma esclude che le parti, nell'esercizio della propria autonomia, possano prevedere l'applicabilità dell'art. 55 anche in ipotesi di immobili adibiti ad uso non abitativo, è stato rilevato come tale clausola sia da considerarsi del tutto valida e legittima. La clausola in questione non si pone infatti in contrasto né con l'art. 1418 c.c., non ravvisandosi, nella fattispecie, contrarietà ad alcuna norma imperativa, né con il disposto di cui all'art. 79 della L. n. 392/78, in tema di patti contrari alla legge. Tale ultima norma sancisce, infatti, la nullità di ogni pattuizione diretta ad attribuire al locatore «altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge», mentre la clausola in esame, palesemente, attribuisce un vantaggio non al locatore bensì al conduttore⁶⁴.

⁶³ Cfr. Cass. Civ. n. 12325/2005.

⁶⁴ Cfr. Cass. Civ. n. 7621/2010, secondo cui «è valida la clausola - liberamente scelta e accettata dalle parti al momento della stipulazione di un contratto di locazione di

avverso la convalida di licenza per finita locazione⁸⁷.

Come accennato, e fatta eccezione per le impugnazioni straordinarie, l'unico rimedio "ordinario" contemplato espressamente dalla legge nei confronti dell'ordinanza di convalida è l'opposizione tardiva, disciplinata dall'art. 668 c.p.c.

Detta opposizione è stata prevista allo scopo di tutelare il diritto di difesa dell'intimato nei casi in cui la mancata comparizione all'udienza di convalida non sia dipesa da un fatto volontario addebitabile a quest'ultimo.

L'opposizione in parola può essere infatti esperita, entro dieci giorni dall'inizio dell'esecuzione, da parte del conduttore che non abbia avuto tempestiva conoscenza dell'intimazione per irregolarità della notificazione, ovvero che non sia potuto comparire all'udienza fissata per caso fortuito o forza maggiore. Tale ultimo motivo, in origine non contemplato, è stato aggiunto dalla Corte Costituzionale, la quale ha ritenuto illegittimo l'art. 668 c.p.c. proprio nella parte in cui non consentiva l'opposizione tardiva anche nell'ipotesi in cui l'intimato, pur avendo avuto conoscenza della citazione, non fosse comparso all'udienza a causa di uno dei citati impedimenti⁸⁸.

Il nesso di causalità fra l'irregolarità della notificazione, ovvero il caso fortuito o la forza maggiore, e la mancata comparizione all'udienza va provato dal conduttore, su cui ricade il relativo onere⁸⁹.

La giurisprudenza più risalente riteneva che il termine di dieci giorni dall'inizio dell'esecuzione, entro il quale esperire l'opposizione tardiva, incominciasse a decorrere dal momento del compimento dell'esecuzione per rilascio dell'immobile, ossia dall'immissione dell'esecutante nella disponibilità materiale del bene locato, e non dal momento del compimento del primo atto di esecuzione.

⁸⁷ Corte Cost. n. 192/1995. Le tre pronunce di incostituzionalità da ultimo citate sono state motivate dalla Corte Costituzionale sulla base della disparità di trattamento che verrebbe inflitta al terzo, nel campo del diritto di azione correlato al diritto di difesa, a seconda che si assuma leso da sentenza passata in giudicato o, comunque, esecutiva, pronunciata a seguito di cognizione ordinaria, ovvero da ordinanza di convalida di sfratto per finita locazione o per morosità o di convalida di licenza per finita locazione.

⁸⁸ Corte Cost. n. 89/1972.

⁸⁹ Cfr. Cass. Civ. n. 10594/2008 secondo cui l'impedimento deve essere sufficientemente grave ed improvviso e deve sussistere un nesso causale tra di esso e la mancata presenza all'udienza di convalida.

Successivamente, tuttavia, le Sezioni Unite della Suprema Corte⁹⁰ hanno identificato il momento di decorrenza di tale termine con l'atto di accesso dell'ufficiale giudiziario, il quale segna l'inizio dell'esecuzione in forma specifica per rilascio e determina la piena consapevolezza dell'esistenza del provvedimento pregiudizievole, senza che rilevi, a riguardo, l'eventuale differimento dell'effettiva immissione dell'esecutante nella disponibilità materiale dell'immobile⁹¹.

Per quanto concerne la natura dell'opposizione tardiva, si ritiene in dottrina che la stessa possieda caratteristiche tali da avvicinarla maggiormente e renderla più simile ad un mezzo di impugnazione piuttosto che all'opposizione tempestiva alla convalida⁹². Si consideri, infatti, in proposito che l'ordinanza di convalida ha efficacia esecutiva, efficacia che non viene automaticamente meno a seguito dell'opposizione, ma che può essere sospesa soltanto per gravi motivi⁹³.

L'opposizione tardiva si propone nelle forme dell'opposizione al decreto ingiuntivo in quanto applicabili⁹⁴, ossia con ricorso al Tribunale del luogo in cui è situato l'immobile. Il giudizio così instaurato si svolge nelle forme del rito speciale delle locazioni.

Il Tribunale adito deve pronunciarsi innanzitutto, con ordinanza non impugnabile, sull'istanza di sospensione dell'esecuzione, concedendo la sospensione richiesta qualora, come visto, ricorrano gravi motivi.

Deve inoltre accertare se l'opposizione sia ammissibile o meno. Se l'opposizione proposta viene ritenuta inammissibile il giudice pronuncia sentenza che definisce il giudizio e che, conseguentemente, mantiene ferma l'ordinanza di convalida. Qualora invece venga giudicata fondata la contestazione dell'intimato, la sentenza emessa annullerà la convalida in precedenza pronunciata, aprendo così una successiva fase di merito che avrà luogo sempre dinanzi al medesimo Tribunale.

⁹⁰ Cass. Civ. S.U. n. 1610/1989.

⁹¹ In senso conforme si veda Cass. Civ. n. 13310/2001.

⁹² TRISORIO LIUZZI, *op. cit.*

⁹³ Cfr. art. 668 c. IV c.p.c.

⁹⁴ Cfr. art. 668 c. III c.p.c.

Pertanto, alla luce di quanto considerato, il giudizio di opposizione risulta composto da due fasi, ossia da una fase rescindente e da una fase rescissoria⁹⁵.

6. *Un'ipotesi peculiare: il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza*

La finalità perseguita dal legislatore in materia di locazioni consiste nella regolamentazione delle locazioni stesse anche al fine di garantire una tendenziale stabilità di tali rapporti contrattuali. Detta finalità è stata perseguita, tra l'altro, predeterminando per legge la durata dei contratti di locazione⁹⁶, stabilendone una durata minima ed un'automatica proroga, della stessa durata, alla prima scadenza.

Ciò, tuttavia, non significa impedire del tutto la possibilità di sciogliere il vincolo contrattuale così determinato. Il locatore può infatti manifestare la legittima esigenza di non rinnovare il contratto di locazione sin dalla prima scadenza.

In tale ipotesi il legislatore ha stabilito che il proprietario-locatore possa impedire il rinnovo automatico del contratto di locazione se ricorrono ben precise circostanze, tassativamente elencate. Si tratta delle ipotesi previste dall'art. 29 della L. n. 392/78, nel caso delle locazioni commerciali, e dall'art. 3 della L. n. 431/98, per le locazioni abitative.

Qualora il locatore intenda avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, è previsto l'obbligo di

⁹⁵ TRISORIO LIUZZI, *op. cit.*

⁹⁶ Si ricorda infatti, come è noto, che le locazioni ad uso abitativo disciplinate dalla L. n. 431/98 hanno una durata iniziale di quattro anni, con protrazione automatica per un eguale periodo, per quanto riguarda le locazioni a "canone libero", ovvero di tre anni, con prosieguo per altri due, per le locazioni a "canone concordato". Per gli usi diversi da quello abitativo, disciplinati dalla L. n. 392/78, invece, la durata iniziale è di sei anni, con automatica prosecuzione per un uguale ulteriore periodo, per le locazioni commerciali, industriali ed artigianali, mentre è di nove anni, prorogati per altri nove, per le locazioni alberghiere.

termine non superiore a venti giorni.

Se il conduttore non ottempera all'ordine di pagamento, il giudice convalida l'intimazione di sfratto e, nel caso previsto nell'articolo 658, pronuncia decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni».

Art. 667 c.p.c. - Mutamento del rito

«Pronunciati i provvedimenti previsti dagli articoli 665 e 666, il giudizio prosegue nelle forme del rito speciale, previa ordinanza di mutamento di rito ai sensi dell'articolo 426».

Art. 668 c.p.c. - Opposizione dopo la convalida

«Se l'intimazione di licenza o di sfratto è stata convalidata in assenza dell'intimato, questi può farvi opposizione provando di non averne avuto tempestiva conoscenza per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o forza maggiore.

Se sono decorsi dieci giorni dall'esecuzione, l'opposizione non è più ammessa, e la cauzione, prestata a norma dell'articolo 663 secondo [ora terzo] comma, è liberata.

L'opposizione si propone davanti al tribunale nelle forme prescritte per l'opposizione al decreto di ingiunzione in quanto applicabili.

L'opposizione non sospende il processo esecutivo, ma il giudice, con ordinanza non impugnabile, può disporre la sospensione per gravi motivi, imponendo, quando lo ritiene opportuno, una cauzione all'opponente».

Art. 669 c.p.c. - Giudizio separato per il pagamento di canoni

«Se nel caso previsto nell'articolo 658 il locatore non chiede il pagamento dei canoni, la pronuncia sullo sfratto risolve la locazione, ma lascia impregiudicata ogni questione sui canoni stessi».

Art. 479 c.p.c. - Notificazione del titolo esecutivo e del precetto

«Se la legge non dispone altrimenti, l'esecuzione forzata deve essere preceduta dalla notificazione del titolo in forma esecutiva e del precetto.

La notificazione del titolo esecutivo deve essere fatta alla parte personalmente a norma degli artt. 137 e seguenti.

Il precetto può essere redatto di seguito al titolo esecutivo ed essere notificato insieme con questo, purché la notificazione sia fatta alla parte personalmente».

Art. 480 c.p.c. - Forma del precetto

«Il precetto consiste nell'intimazione di adempiere l'obbligo risultante dal titolo esecutivo entro un termine non minore di dieci giorni, salva l'autorizzazione di cui all'articolo 482, con l'avvertimento che, in mancanza, si procederà a esecuzione forzata.

Il precetto deve contenere a pena di nullità l'indicazione delle parti, della data di notificazione del titolo esecutivo, se questa è fatta separatamente, o la trascrizione integrale del titolo stesso, quando è richiesta dalla legge. In quest'ultimo caso l'ufficiale giudiziario, prima della relazione di notificazione, deve certificare di avere riscontrato che la trascrizione corrisponde esattamente al titolo originale.

Il precetto deve inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio della parte istante nel comune in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione. In mancanza le opposizioni al precetto si propongono davanti al giudice del luogo in cui è stato notificato, e le notificazioni alla parte istante si fanno presso la

cancelleria del giudice stesso.

Il precetto deve essere sottoscritto a norma dell'articolo 125 e notificato alla parte personalmente a norma degli articoli 137 e seguenti».

Art. 605 c.p.c. - Precetto per consegna o rilascio

«Il precetto per consegna di beni mobili o rilascio di beni immobili deve contenere, oltre le indicazioni di cui all'articolo 480, anche la descrizione sommaria dei beni stessi.

Se il titolo esecutivo dispone circa il termine della consegna o del rilascio, l'intimazione va fatta con riferimento a tale termine».

Art. 608 c.p.c. - Modo del rilascio

«L'esecuzione inizia con la notifica dell'avviso con il quale l'ufficiale giudiziario comunica almeno dieci giorni prima alla parte, che è tenuta a rilasciare l'immobile, il giorno e l'ora in cui procederà.

Nel giorno e nell'ora stabiliti, l'ufficiale giudiziario, munito del titolo esecutivo e del precetto, si reca sul luogo dell'esecuzione e, facendo uso, quando occorre, dei poteri a lui consentiti dall'articolo 513, immette la parte istante o una persona da lei designata nel possesso dell'immobile, del quale le consegna le chiavi, ingiungendo agli eventuali detentori di riconoscere il nuovo possessore».

Art. 5 L. n. 392/78 - Inadempimento del conduttore

«Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori

delle attività indicate nell'articolo 27 o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

c) demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;

d) ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426, e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile. Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c).

Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'articolo 5 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno

a versargli fino alla scadenza del contratto – in conseguenza della violazione degli accordi contrattuali da parte del conduttore che abbandoni la cosa

al di fuori del legittimo esercizio di un concordato diritto di recesso».

4. Sanatoria della morosità

4.1 Sfratto per morosità, sanatoria, locazioni ad uso non abitativo

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONI UNITE CIVILI,
SENTENZA N. 272 DEL 28/04/1999,
Relatore: Vittoria Paolo – Presidente: Sgroi Vittorio

Massima:

«La L. 27 luglio 1978, n. 392, quanto ai nuovi contratti, ha previsto la sanatoria della morosità per le sole locazioni ad uso di abitazione, cui si applica l'art. 5 della stessa legge, e tale sanatoria non è estensibile alle locazioni non abitative».

Estratto:

«Delle norme dettate per il tipo contrattuale “Locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione” viene in rilievo l'art. 5 (Inadempimento del conduttore). Il quale dispone: “Salvo quanto previsto dall'art. 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile”: detta cioè una norma che vale a qualificare tale inadempimento come non di scarsa importanza e perciò tale da costituire causa di risoluzione del contratto.

Questa disposizione (l'art. 5) non è ricompresa tra quelle dettate per questo tipo contrattuale, che l'art. 41, primo comma, della legge, richiama per dirle applicabili all'altro tipo contrattuale "Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione" ed al sottotipo delineato dall'art. 27 (degli immobili destinati ad usi industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico, professionali, alberghieri: fra queste disposizioni è invece l'art. 9 che indica quali oneri accessori, in quale misura ed in quale termine debbono essere pagati dal conduttore). ... L'art. 55, richiamato dall'art. 5 per farne salva l'applicazione in presenza del tipo d'inadempimento lì descritto, è compreso tra le disposizioni processuali. Complesso di norme, queste, per le quali la legge non detta disposizione che valga a selezionarne l'ambito di applicazione in relazione all'uno od all'altro dei tipi contrattuali prima descritti, sebbene rispetto a taluni tipi contrattuali, avuto riguardo alla loro disciplina sostanziale, controversie di un certo contenuto siano destinate a non profilarsi.

L'art. 55 detta una disposizione il cui oggetto è rappresentato dal diritto del conduttore di elidere gli effetti di un inadempimento da morosità, una volta che sia stato convenuto in giudizio con una domanda di risoluzione del contratto. Ma il primo comma dell'art. 55 dice che "può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio" non una morosità non altrimenti definita, bensì "La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5...". Il conduttore ottiene di sanare il suo inadempimento se, alla prima udienza o nel termine successivo che il giudice può assegnargli, versa "... l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data..." oltre agli interessi legali ed alle spese processuali. Considerato che il comportamento sanante consiste nell'estinguere tutto il debito accumulato sino alla data ultima di cui si è appena detto, deve necessariamente assegnarsi alla parte iniziale della disposizione - "La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5..." - una funzione definitoria del tipo di morosità che può essere sanata. Si vuol dire che, se intenzione del legislatore fosse stata quella di configurare un meccanismo di sanatoria

applicabile in presenza di un qualsiasi inadempimento da morosità, sarebbe stato sufficiente dire “Il conduttore può sanare la morosità in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio versando alla prima udienza l’importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati...”.

Un risultato può dunque considerarsi acquisito. Secondo la lettera della legge, a poter essere sanata è la morosità descritta dalla prima parte dell’art. 55 e non un qualsiasi inadempimento da morosità. ... In definitiva, l’interpretazione letterale dell’art. 55, condotta in base alla sua connessione con l’art. 5, consente solo un risultato: l’art. 5 prevede la possibilità di escludere la risoluzione per inadempimento che dovrebbe essere pronunciata in base all’art. 5 e, non applicandosi l’art. 5 fuori delle locazioni abitative, è dentro questo campo che si colloca anche l’art. 55».

4.2 Sanatoria della morosità, locazioni ad uso non abitativo, esclusione

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE,
SENTENZA N. 13248 DEL 31.05.2010,
Relatore: D’Amico Paolo – Presidente: Trifone Francesco

Massima:

«Nel regime ordinario delle locazioni urbane, fissato dalla legge n. 392 del 1978, la disciplina di cui all’art. 55, relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, non opera per i contratti aventi ad oggetto gli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo».

Estratto:

«Questa Corte ha ormai definitivamente stabilito che nel regime ordinario delle locazioni urbane, fissato dalla legge n. 392 del 1978,

la Corte costituzionale – non menzionano in alcun modo, perché se ne possa dedurre che si riferiscano esclusivamente ad esso, il procedimento per convalida di sfratto. È dunque – ha concluso la Corte – possibile interpretare l'art. 55 nel senso che la sanatoria in giudizio della morosità sia ammessa non solo nel procedimento di convalida di sfratto, ma anche nel giudizio ordinario di risoluzione del contratto per inadempimento (C. cost. 21 gennaio 1999, n. 3).

Preso atto di quanto sopra è evidente che la precedente giurisprudenza di questa Corte non possa più ulteriormente ribadirsi e deve, all'opposto, affermarsi l'opposto principio secondo cui in tema di locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione l'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392 trova comunque applicazione, ogniqualvolta il locatore chieda venga pronunciata la risoluzione del contratto per omesso pagamento, da parte del conduttore, dei canoni di locazione o delle spese di cui all'art. 5 della stessa legge n. 392 del 1978».

4.4 Sfratto per morosità, sanatoria, pagamento integrale

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE,
SENTENZA N. 18224 DEL 29.07.2013,

Relatore: Armano Uliana – Presidente: Finocchiaro Mario

Massima:

«Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte la sanatoria della morosità del conduttore prevista dalla L. 27 luglio 1978, n.392, art. 55, è subordinata al pagamento integrale dei canoni, degli interessi e delle spese, senza che l'inadempimento residuo sia suscettibile di nuova verifica sotto il profilo della gravità».

Estratto:

«La decisione della Corte di merito è conforme al diritto. Infatti

sanare la mora in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio) mira a tutelare i soggetti che assumono in locazione un immobile per adibirlo al soddisfacimento di primarie esigenze di vita, e, proprio per tali limiti, non è estensibile ad altre categorie di soggetti, quali i conduttori di locazioni ad uso produttivo e commerciale (Cass. 23 maggio 2006, n. 12121. Sempre nel senso che la disciplina di cui all'art. 55 della legge 392 del 1978, relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, Cass. 19 maggio 2006, n. 11777). Non controverso quanto precede, si osserva che il problema nella specie alla attenzione dei giudici del merito non era - come pare ritenga la difesa del ricorrente - se parte conduttrice (di un immobile non destinato a uso abitativo) potesse beneficiare della tutela di cui al più volte ricordato art. 55 legge nel 392 del 1978, ma se sia, o meno, valida una clausola - liberamente scelta e accettata dai contraenti al momento della stipulazione di un contratto di locazione di immobile adibito a uso non abitativo - che (in deroga alla norma di legge) preveda la possibilità per il conduttore di sanare la mora in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso del rapporto.

2. Del tutto correttamente, a parere di questa Corte il giudice *a quo* ha ritenuto la legittimità di una siffatta clausola. A prescindere dal considerare che nessuna norma - per quanto risulti - esclude che le parti, nella loro autonomia, possano prevedere - in deroga rispetto alla legge n. 392 del 1978 - che beneficino della tutela di cui all'art. 55 legge n. 392 anche i conduttori di immobili adibiti a usi diversi da quelli abitativi [si è pur sempre nell'ambito di diritti disponibili], non solo

3. la clausola in questione non è in violazione dell'art. 1418 c.c., ma non rientra - neppure - nella previsione di cui all'art. 79, della legge 27 luglio 1978, n. 392, in tema di patti contrari alla legge. Specie tenuto presente che tale ultima norma commina la nullità a ogni pattuizione diretta a attribuire al locatore altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge, mentre nel caso di specie la clausola, palesemente, attribuisce un vantaggio non al locatore ma al

conduttore».

5. *Ordinanza di convalida ed opposizione alla convalida*

5.1 *Convalida sfratto per morosità, efficacia di giudicato*

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE,
SENTENZA N. 8013 DEL 02.04.2009,
Relatore: Federico Giovanni – Presidente: Di Nanni Luigi
Francesco

Massima:

«Sia la convalida di sfratto per morosità, sia il decreto ingiuntivo concesso per il pagamento di canoni locatizi insoluti, una volta divenuti inoppugnabili, acquistano l'efficacia del giudicato sull'esistenza del contratto di locazione, su quella del credito per il pagamento dei canoni e sull'inesistenza di fatti impeditivi, modificativi od estintivi dell'uno o dell'altro che non siano stati dedotti nel corso del giudizio. I suddetti provvedimenti non possono, invece, fare stato sulla qualificazione del contratto, ed in particolare sulla sua assoggettabilità o meno alla disciplina di cui alla L. n. 392/78, che non abbia formato oggetto di accertamento, nemmeno sommario, da parte del giudice».

Estratto:

«Ed invero, la ordinanza di convalida di sfratto per morosità, una volta preclusa l'opposizione *ex art.* 668 c.p.c., acquista efficacia di cosa giudicata in senso sostanziale sulla pregressa esistenza della locazione, sulla qualità di locatore dell'intimante e di conduttore dell'intimato, sull'intervento di una causa di risoluzione del contratto di locazione, ma non certamente sulla qualificazione del rapporto locatizio (v. Cass. civ., sez. III, 23.6.1999, n. 6406; sez. III, 4.2.2005,

«Proposta domanda di convalida della licenza per finita locazione alla scadenza del contratto, qualora, a seguito dell'opposizione dell'intimato, al procedimento sommario subentri il giudizio nelle forme ordinarie, ai sensi dell'art. 667 c.p.c., non concreta domanda nuova quella che abbia ad oggetto la richiesta di risoluzione del rapporto di locazione per intervenuta sua scadenza, poiché detta domanda costituisce soltanto specificazione dell'originaria richiesta di convalida».

Estratto:

«Secondo la pacifica giurisprudenza di legittimità (confr. Cass., sez. un., n. 15408/2002), si ha domanda nuova quando gli elementi, dedotti nel corso del giudizio, comportino il mutamento dei fatti costitutivi del diritto azionato, e quindi della *causa petendi*, modificando, attraverso l'introduzione di una pretesa diversa, per la sua intrinseca essenza, da quella fatta valere con l'atto introduttivo, l'oggetto sostanziale dell'azione e i termini della controversia. In tale prospettiva è stato altresì segnatamente affermato che, chiesta la convalida di licenza per finita locazione alla scadenza del contratto, qualora, a seguito dell'opposizione dell'intimato, al procedimento sommario subentri il giudizio nelle forme ordinarie, ai sensi dell'art. 667 cod. proc. civ., non concreta domanda nuova quella che abbia ad oggetto la richiesta di risoluzione del rapporto di locazione per intervenuta sua scadenza, poiché detta domanda costituisce soltanto specificazione dell'originaria richiesta di convalida (confr. Cass. civ. 14 gennaio 2005, n. 674)».

6. Opposizione tardiva alla convalida

6.1 Opposizione tardiva alla convalida, termine di dieci giorni

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONI UNITE CIVILI,
SENTENZA N. 1610 DEL 03.04.1989,