



Il rito locatizio

Il procedimento per convalida di sfratto

SCUOLA FORENSE “FONDAZIONE VINCENZO GERACI”

Avv. Sergio Pizzuto

I principali interventi normativi

- **L. 23/05/1950 n. 253**
- **L. 27/07/1978 n. 392**
- **L. 26/11/1990 n. 353**
- **d. Lgs. 19/02/1998 n. 51**
- **L. 9-12-1998 n. 431**
- **L. 30 dicembre 2004 n. 311**

L'attuale assetto normativo

Le principali fonti che oggi regolano la materia sono costituite da:

- codice di procedura civile (art. 414 e segg. c.p.c. giusto richiamo di cui all'art. 447 – bis c.p.c.; artt. 657 – 669 c.p.c.);
- artt. 30, 55, 56 e 57 L. 392/78;
- art. 1 ult. comma e 3 comma 4 L. 431/98 (limitatamente alle locazioni abitative)

L'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL RITO LOCATIZIO



Ex art. 447 bis c.p.c. sono soggette al rito locatizio le controversie relative a:

➤ **locazione di immobili urbani**

➤ **comodato di immobili urbani**

➤ **affitto di azienda**

Si tratta di elencazione tassativa e non suscettibile di interpretazione estensiva nella quale tuttavia devono intendersi comprese **tutte le controversie comunque collegate alla materia della locazione** (in tal senso Cass. Civ. Sez. I, ord. n. 581 del 16-01-2003) ivi incluse quelle **concernenti obbligazioni principali ed accessorie, derivanti dal relativo contratto** (Cass. civ., Sez. III, 26/05/2000, n. 6962)

La nozione di immobile urbano

La qualifica di <<urbano>> o <<rustico>> dell'immobile va determinata in base, non alla sua reale ubicazione (nell'aggregato urbano e non in campagna), ma alla sua effettiva destinazione economica, nel senso che va considerato urbano l'immobile oggetto attuale o potenziale di disciplina urbanistica oppure l'immobile nel quale viene svolta un'attività non agricola (Trisorio Liuzzi, 2005)

Ai fini dell'applicabilità della legge dell'equo canone (27 luglio 1978, n. 392) e della precedente legislazione vincolistica, deve considerarsi locazione di immobile quella avente ad oggetto immobili diversi da quelli rustici, adibiti cioè all'attività agricola ed a quelle ad essa strettamente connesse, indipendentemente dall'ubicazione dell'immobile medesimo fuori dalla cinta cittadina. (Cass. civ., 14-12-1985, n. 6344; conf. Cass. civ., 28-01-1984, n. 697; Cass. civ. Sez. III, 26-04-1999, n. 4157)

La sublocazione

Sull'assunto che la sublocazione è pur sempre una species del genus della locazione può certamente ritenersi applicabile alla fattispecie in esame il rito locatizio.

Il sublocatore può agire nei confronti del subconduttore con il procedimento di convalida (morosità o finita locazione) fintantoché il rapporto a monte sia esistente.

La sentenza pronunciata per qualsiasi ragione spiega, nei confronti del subconduttore, ancorché rimasto estraneo al giudizio tra locatore e conduttore, e, quindi, non menzionato in alcun modo nel titolo esecutivo, non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale ma anche l'efficacia del titolo esecutivo per il rilascio. (Cass. civ. Sez. III, 24-05-1994, n. 5053)

L'affitto di azienda

Alle controversie in materia di affitto di azienda si applica, per espressa previsione normativa, il rito locatizio

Morosità o finita locazione

Affitto di azienda → rito locatizio ordinario

Locazione di immobile urbano
accessori o pertinenze → procedimento di convalida

Il comodato e rito locatizio

comodato precario ovvero, cessione in godimento di immobile a titolo gratuito, con o senza predeterminazione di tempo

comodato modale ovvero ipotesi in cui sia posto a carico del comodatario un modus od onere, purché non assuma i connotati del corrispettivo per il godimento (giacché in siffatta ipotesi ricorrerebbe l'ipotesi di locazione)

Alle ipotesi di comodato non si applica il procedimento di convalida

Il rent to buy

Art. 23 D.L. 12/09/2014, n. 133 (così modificato dall'art. 4, comma 2-bis, D.L. 3 maggio 2016, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 giugno 2016, n. 119)

Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

1. I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile
2. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo. **Per il rilascio dell'immobile il concedente può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto, di cui al libro quarto, titolo I, capo II, del codice di procedura civile**

Il Consiglio Nazionale del Notariato (cfr. studio civilistico Consiglio Nazionale del Notariato n. 283-2015/C, approvato il 28 maggio 2015) ha chiarito che, ove il contratto di “Rent to buy” che contenga una clausola risolutiva espressa, sia stato concluso nella forma dell’atto pubblico, l’avente diritto alla restituzione dell’immobile ha la possibilità di agire legittimamente in via esecutiva per il rilascio dello stesso sulla base di un titolo stragiudiziale, senza alcun preventivo accertamento giurisdizionale

Il leasing e gli altri contratti atipici

Restano **esclusi** dall'ambito di applicazione dell'art. 447-bis c.p.c.

- il contratto di alloggio
- l'affittacamere
- il contratto di residence
- il leasing

Diritti reali di godimento ed occupazione sine titolo

E' esclusa la possibilità di applicare il rito locatizio alle ipotesi in cui il godimento dell'immobile trovi fondamento in rapporto reale.

Quindi sono estranei alle ipotesi di cui all'art. 447 bis c.p.c.

- l'enfiteusi
- l'usufrutto
- l'uso e l'abitazione

E' altresì esclusa la possibilità di applicare il rito locatizio a tutte le ipotesi di **detenzione dell'immobile senza titolo**, per le quali la domanda può essere proposta nelle forme del giudizio ordinario o, laddove sussistenti le condizioni, con le azioni a tutela del possesso o della proprietà o, ancora, nelle forme del procedimento ex art. 702bis c.p.c.

Godimento dell'immobile quale corrispettivo di una prestazione d'opera

Nelle ipotesi di rapporti di lavoro nei quali il godimento dell'alloggio costituisce parte della retribuzione (ad es. portierato, custodia) il datore di lavoro, alla cessazione del rapporto di lavoro per licenziamento, dimissioni o altre cause, al fine di ottenere il rilascio dell'immobile potrà avvalersi, a mente dell'art. 659 c.p.c., **della procedura di convalida di sfratto o licenza** (senza necessità di preventiva disdetta)

L. 09/12/1998, n. 43 | art. 1 ult. comma

A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta

L. 30/12/2004, n. 31 | comma 346

I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati

Patti contrari alla legge Art. 13L. 09/12/1998, n. 431

1. E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. E' fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile.
2. Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.
3. E' nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.
4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, è nulla, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito

5. Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'articolo 3, commi 8 e 9, del *decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23*, prorogati dall'*articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 23 maggio 2014, n. 80*, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del *decreto legislativo n. 23 del 2011* al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del *decreto legislativo n. 23 del 2011*, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato.

6. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi all'autorità giudiziaria, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

7. Le disposizioni di cui al comma 6 devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge.

8. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

Articolo così sostituito dall'*art. 1, comma 59, L. 28 dicembre 2015, n. 208*, a decorrere dal 1° gennaio 2016.

Cass. civ. Sez. Unite, 09/10/2017, n. 23601

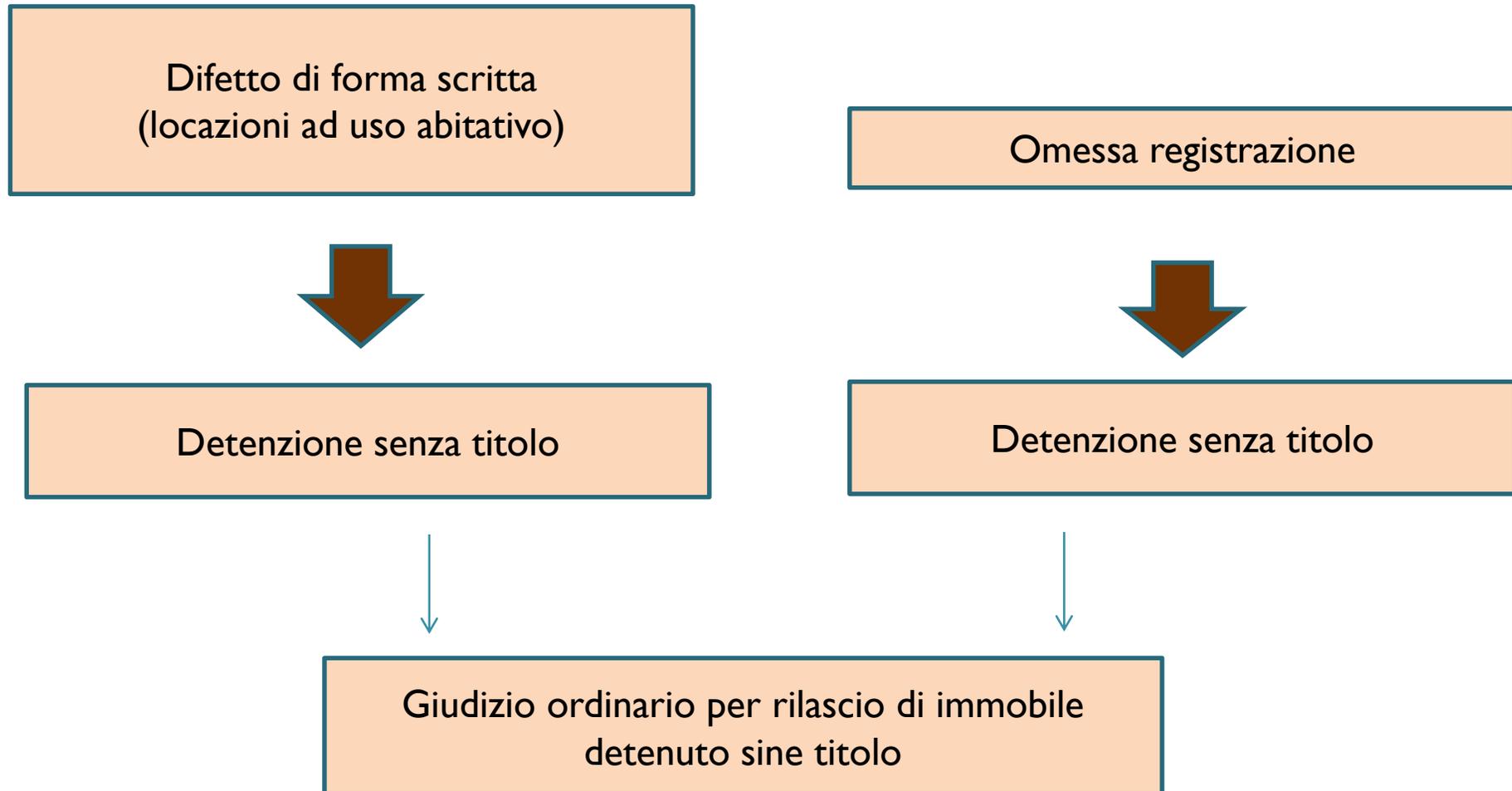
La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso ma può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente. E' tuttavia nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato: tale nullità vitiatur sed non vitiat, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione

Il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente "ab origine" l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", atteso che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione

Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", sia pure limitatamente al periodo di durata del rapporto indicato nel contratto successivamente registrato. (Principio affermato in relazione ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 5 novembre 2011, ma registrato il 20 settembre 2012 con indicazione della data di inizio del rapporto del 1° settembre 2012)

Cass. civ. Sez. III Ord., 20/12/2018, n. 32934

Invalidità del contratto per difetto di forma o irregolarità fiscale



LA LEGITTIMAZIONE ATTIVA E PASSIVA



Legittimazione del locatore

La legittimazione spetta al locatore (persona fisica o giuridica) ed al concedente (art. 657 e 658 c.p.c.)

Nelle ipotesi di comproprietà, ciascun comproprietario è legittimato ad agire in giudizio, sulla presunzione che operi con il consenso degli altri comproprietari

Nell'ipotesi di dissidi fra comproprietari prevarrà, a mente dell'art. 1105 c.c., la volontà della maggioranza

Qualora non sia possibile fra comproprietari raggiungere una maggioranza, occorrerà ricorrere al Giudice ai sensi dell'art. 1105 c.c.

Nell'ipotesi di comunione legale fra coniugi non sussiste litisconsorzio necessario, salva l'ipotesi di convalida del contratto da parte del coniuge pretermesso

Legittimato ad agire in giudizio è anche il locatore non proprietario, ma non anche il proprietario non locatore

La legittimazione del conduttore

La legittimazione spetta al conduttore (persona fisica o giuridica), all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o colono e, nei casi di cui all'art. 659 c.p.c., al prestatore d'opera

Nell'ipotesi di pluralità di conduttori sussiste il litisconsorzio necessario con la conseguente necessaria partecipazione al giudizio di tutti i conduttori (in tal senso ex multis Cass. civ. Sez. III Sent., 23-06-1999, n. 6405; conf. Cass. civ. Sez. III, 30-05-1996, n. 5008)

Nell'ipotesi di **coniugi in comunione dei beni** di cui solo uno abbia sottoscritto il contratto di locazione, il coniuge pretermesso non è litisconsorte necessario e rimane, salva l'ipotesi di convalida ex art. 184 c.c., estraneo al rapporto contrattuale

Nel caso di comproprietario conduttore è controverso in giurisprudenza se questi possa essere destinatario del provvedimento di rilascio in favore degli altri comunisti

Successione del locatore

Il successore a titolo particolare subentra nel rapporto locativo dalla data di acquisto della proprietà e da tale data assume la qualità di locatore ed ha quindi azione nei confronti del conduttore, ma deve considerarsi terzo rispetto ai diritti ed agli obblighi già perfezionatisi ed esauritisi a favore ed a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto (Cass. Civ. Sez. III, 12-01-1991, n. 254)

L'acquirente a titolo originario (ad es. acquisto per usucapione) non subentra nel rapporto locativo e non può avvalersi del procedimento di convalida

E' inopponibile all'aggiudicatario la locazione insorta successivamente alla data del pignoramento del bene sottoposto all'incanto

Successione del conduttore

Nelle **locazioni ad uso abitativo**, in caso di morte del conduttore, la successione si ha in favore di:

- coniuge, eredi ed parenti ed affini con lui abitualmente conviventi
- convivente more uxorio
- coniuge separato di fatto, se tra quest'ultimo ed il conduttore si sia così convenuto
- conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente, quando vi sia prole naturale

Nelle ipotesi di separazione o divorzio giudiziale:

- coniuge assegnatario

Nelle ipotesi di separazione o divorzio consensuale:

- coniuge al quale in virtù dell'accordo raggiunto fra le parti sia stata destinata la casa coniugale

Nelle **locazioni ad uso diverso dall'abitazione**, in caso di decesso del conduttore, gli succedono:

coniuge, anche se non conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge

Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di morte gli succedono:

in concorso con gli aventi diritto di cui sopra, gli altri professionisti, artigiani o commercianti

Nelle ipotesi di recesso del titolare del contratto, succedono nello stesso gli altri professionisti, artigiani o commercianti

Il fallimento del locatore

Fallimento del locatore con contratto
avente data certa anteriore alla
dichiarazione di fallimento



Subentro del curatore



Prosecuzione del rapporto
locativo



Recesso del curatore, entro l'anno dalla
data di fallimento ed equo indennizzo in
favore del conduttore

Il fallimento del conduttore

Fallimento del conduttore con contratto locativo (escluso abitazione del fallito) avente data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento



Subingresso del curatore con assunzione degli obblighi discendenti dal contratto



Mancato pagamento dei canoni



Giudizio innanzi al Giudice ordinario per il rilascio dell'immobile



Insinuazione al passivo per il recupero del credito



I PROCEDIMENTI PER CONVALIDA

Caio, giusta contratto del 15/03/2018 registrato in data 16/03/2018, cede in locazione l'unità immobiliare di sua proprietà, destinata a civile abitazione, a Sempronio. Dopo alcuni mesi Sempronio omette di corrispondere il canone locativo afferente la mensilità di settembre 2018. Nonostante le rimostranze del locatore e le diffide inoltrate, il conduttore rimane inadempiente, talché Caio si reca quindi dal proprio legale di fiducia al fine di avviare le opportune iniziative giudiziarie

Art. 657 c.p.c.

Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione

Il locatore o il concedente può intimare al conduttore, all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al colono licenza per finita locazione, prima della scadenza del contratto, con la contestuale citazione per la convalida, rispettando i termini prescritti dal contratto, dalla legge o dagli usi locali

Può altresì intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita

Art. 658 c.p.c.

Intimazione di sfratto per morosità

Il locatore può intimare al conduttore lo sfratto con le modalità stabilite nell'articolo precedente anche in caso di mancato pagamento del canone di affitto alle scadenze, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti

Art. 5 L. 27/07/1978, n. 392

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 quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile

Giudizio separato per il pagamento di canoni

c.p.c. art. 669

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

FORMA DELL'INTIMAZIONE ART. 660 C.P.C.

- Le intimazioni di licenza o di sfratto indicate negli articoli precedenti debbono essere notificate a norma degli articoli 137 e seguenti, esclusa la notificazione al domicilio eletto.
- La citazione per la convalida, redatta a norma dell'articolo 125, in luogo dell'invito e dell'avvertimento al convenuto previsti nell'articolo 163, terzo comma, numero 7), deve contenere, con l'invito a comparire nell'udienza indicata, l'avvertimento che se non compare o, comparendo, non si oppone, il giudice convalida la licenza o lo sfratto ai sensi dell'articolo 663.
- Tra il giorno della notificazione dell'intimazione e quello dell'udienza debbono intercorrere termini liberi non minori di venti giorni.
- Se l'intimazione non è stata notificata in mani proprie, l'ufficiale giudiziario deve spedire avviso all'intimato dell'effettuata notificazione a mezzo di lettera raccomandata, e allegare all'originale dell'atto la ricevuta di spedizione

LA COMPETENZA NEI PROCEDIMENTI DI CONVALIDA E DI SFRATTO

c.p.c. art. 661. Giudice competente

Quando si intima la licenza o lo sfratto, la citazione a comparire deve farsi
inderogabilmente davanti al tribunale del luogo in cui si trova la cosa
locata

LA COMPETENZA IN MATERIA LOCATIZIA

Competenza per territorio

c.p.c. art. 21. Foro per le cause relative a diritti reali e ad azioni possessorie.

Per le cause relative a diritti reali su beni immobili, per le cause in materia di locazione e comodato di immobili e di affitto di aziende, nonché per le cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi, è competente il giudice del luogo dove è posto l'immobile o l'azienda

Competenza per materia

Tutte le controversie in materia di locazioni immobiliari esulano dalla competenza del giudice di pace, sia perché questi è competente soltanto per le cause relative a beni mobili, sia perché, a seguito della soppressione dell'ufficio del Pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 c.p.c. ad opera del decreto legislativo 19 febbraio 1998, n. 51, la competenza in materia di locazione di immobili urbani è stata attribuita alla competenza del Tribunale (ex multis Cass. civ. Sez. III, 13-07-2004, n. 12910)

A Caio, conduttore di unità immobiliare destinata ad uso commerciale sita in Gravina di Catania, viene notificato decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Catania alcuni giorni prima, mercè il quale Sempronio, locatore dell'immobile anzidetto, intima il pagamento della somma di € 3000,00 dovuta a titolo di oneri condominiali ordinari, regolarmente approvati dall'assemblea dei condomini alcuni mesi prima.

Caio, pur consapevole della debenza delle somme, si reca dal proprio legale di fiducia al fine di avversare la pretesa creditoria del locatore, non avendo, nelle immediatezze, la disponibilità economica per far fronte alle richieste della controparte.

Tutte le controversie in materia di locazioni immobiliari esulano dalla competenza del giudice di pace, perchè, a seguito della soppressione dell'ufficio del pretore, con la conseguente abrogazione dell'art. 8 cod. proc. civ. ad opera del d.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, la competenza in materia di locazione di immobili urbani è stata attribuita alla competenza del tribunale (ex multis Cass. civ. Sez. III, 31-01-2006, n. 2143).

È rimessa alla competenza per materia del Tribunale la controversia avente ad oggetto l'inadempimento dell'obbligazione contrattuale del conduttore di pagamento del canone locativo, a prescindere dal valore dei canoni dovuti. In tal senso, invero, tutte le controversie in materia di locazioni immobiliari esulano dalla competenza del giudice di pace, sia perché questi è competente soltanto per le cause relative a beni mobili, sia perché la competenza in materia di locazione di immobili urbani è stata attribuita alla competenza del tribunale (ex plurimis Trib. Roma Sez. VI, 14-01-2016).

L'udienza di prima comparizione

- 1 – Accertamento della regolarità del contraddittorio
- 2 – Verifica delle condizioni di procedibilità dell'azione
3. Verifica del rispetto dei termini a comparire
4. Verifica della regolarità della vocatio in ius

L'intimato non compare

Se lo sfratto è stato intimato per mancato pagamento del canone, la convalida è subordinata all'attestazione in giudizio del locatore o del suo procuratore che la morosità persiste (Art. 663 CPC)

Convalida di
sfratto

Termine per il
rilascio

Esecuzione per
rilascio ex artt.
605 e segg. cpc

Ingiunzione di
pagamento

Immediatamente
esecutivo

Esecuzione per il
pagamento delle
somme ingiunte

L'intimato compare e non si oppone

Il termine di grazia

Art. 55 L. 27/07/1978, n. 392 Termine per il pagamento dei canoni scaduti.

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, **dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore**, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, 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, comprovate condizioni di difficoltà.

Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto

L'intimato compare e si oppone

c.p.c. art. 665

Se l'intimato compare e oppone eccezioni non fondate su prova scritta, il giudice, su istanza del locatore, se non sussistono gravi motivi in contrario, pronuncia ordinanza non impugnabile di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto. L'ordinanza è immediatamente esecutiva [ma può essere subordinata alla prestazione di una cauzione per i danni e le spese

c.p.c. art. 666

Se è intimato lo sfratto per mancato pagamento del canone, e il convenuto nega la propria morosità contestando l'ammontare della somma pretesa, il giudice può disporre con ordinanza il pagamento della somma non controversa e concedere all'uopo al convenuto un 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

Mutamento del rito

c.p.c. art. 667

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'art. 426

LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

In relazione al procedimento per convalida di sfratto, il tentativo di mediazione, previsto dall'art. 5, comma 4, D.Lgs. n. 28 del 2010, diviene condizione di procedibilità unicamente dopo la pronuncia dei provvedimenti adottati nella fase sommaria, dovendosi ritenere esperibile solo dopo il mutamento del rito disposto all'udienza ex art. 667 c.p.c. e, quindi, anche dopo la pronuncia dei provvedimenti previsti dagli artt. 665 e 666 c.p.c. e per il giudizio a cognizione piena derivato dalla opposizione e dal successivo mutamento del rito. È onere della parte avviare il procedimento di mediazione all'esito del mutamento del rito e, di conseguenza, la verifica di cui all'art. 5, comma 1, D.Lgs. n. 28 citato è operata solo all'udienza fissata ex art. 667 c.p.c. (App. Firenze, 29-01-2016)

Poteri processuali delle parti: la modifica della domanda e la riconvenzionale

In tema di procedimento civile, nel rito del lavoro la disciplina della fase introduttiva del giudizio risponde ad esigenze di ordine pubblico, attinenti al funzionamento stesso del processo, in aderenza ai principi di immediatezza, oralità e concentrazione che lo informano, di tal ché, nell'ipotesi di mutamento di rito ex artt. 667 e 426 c.p.c., deve considerarsi **inammissibile** qualsiasi nuova domanda o eccezione in senso proprio, che non sia stata introdotta attraverso l'integrazione degli atti introduttivi nel termine perentorio fissato dal giudice. Tale inammissibilità, al pari di quella conseguente alla decadenza per inosservanza dell'onere imposto al ricorrente dall'art. 414, comma 1, n. 3, c.p.c., relativo alla determinazione dell'oggetto della domanda, o di quello accollato al convenuto dall'art. 416 c.p.c., con riferimento alla proposizione delle domande riconvenzionali, non è sanata dall'accettazione del contraddittorio ed è rilevabile d'ufficio anche nel giudizio di impugnazione (Corte App. Palermo Sez. II, 28-01-2016)

L'ordinanza ex art. 665 e 667 cod. proc. civ., che dispone la prosecuzione del giudizio di merito, determina la conclusione del procedimento a carattere sommario e l'instaurazione di un autonomo procedimento di cognizione, nel quale le parti possono esercitare tutte le facoltà connesse alle rispettive posizioni, e in cui non è più consentito alle stesse di discutere sull'accoglimento o sul rigetto della domanda di convalida, essendo tale nuovo procedimento destinato a concludersi con la pronuncia di una normale sentenza, dovendo il locatore dimostrare che sussiste il fatto costitutivo della sua pretesa, non desumibile dalla sola circostanza che in sede di convalida il conduttore non abbia proposto una valida sua opposizione (Cass. civ. Sez. III, 07-07-2006, n. 15525)

Costituzione del convenuto (c.p.c. art. 416)

Il convenuto deve costituirsi almeno dieci giorni prima dell'udienza, dichiarando la residenza o eleggendo domicilio nel comune in cui ha sede il giudice adito.

La costituzione del convenuto si effettua mediante deposito in cancelleria di una memoria difensiva, nella quale devono essere proposte, **a pena di decadenza**, le eventuali **domande in via riconvenzionale** e le **eccezioni processuali e di merito che non siano rilevabili d'ufficio**.

Nella stessa memoria il convenuto deve prendere posizione, in maniera precisa e non limitata ad una generica contestazione, circa i fatti affermati dall'attore a fondamento della domanda, proporre tutte le sue difese in fatto e in diritto ed indicare specificamente, **a pena di decadenza**, **i mezzi di prova** dei quali intende avvalersi ed in particolare i documenti che deve contestualmente depositare

Giusta atto di intimazione di sfratto per morosità Caio, proprietario di unità immobiliare ad uso commerciale conviene in giudizio il conduttore Alfa S.r.l., lamentando il mancato pagamento dei canoni locativi. Costituitasi in giudizio la società conduttrice si oppone alla chiesta convalida di sfratto adducendo che la mancata consegna da parte del locatore delle certificazioni amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività aveva precluso la possibilità per la stessa di avviare l'attività, talché del tutto legittimamente aveva sospeso il pagamento dell'estaglio locativo.

Denegata l'ordinanza ex art. 665 c.p.c., il Giudice rinvia la causa ad altra data concedendo i termini per il deposito di memorie integrative.

La società Alfa srl, in seno alle dette memorie integrative spiega domanda riconvenzionale chiedendo il congruo risarcimento dei danni derivanti dal mancato rilascio delle dette certificazioni quantificato in € 75000,00.

All'udienza fissata il procuratore della parte ricorrente contesta l'ammissibilità della domanda riconvenzionale spiegata in seno alle memorie difensive, non avendo parte avverso fatto istanza di fissazione di nuova udienza di discussione

c.p.c. art. 418. Notificazione della domanda riconvenzionale

Il convenuto che abbia proposta una domanda in via riconvenzionale a norma del secondo comma dell'art. 416 deve, con istanza contenuta nella stessa memoria a pena di decadenza dalla riconvenzionale medesima, chiedere al giudice, che a modifica del decreto di cui al secondo comma dell'articolo 415, pronunci, non oltre cinque giorni, **un nuovo decreto per la fissazione dell'udienza**.

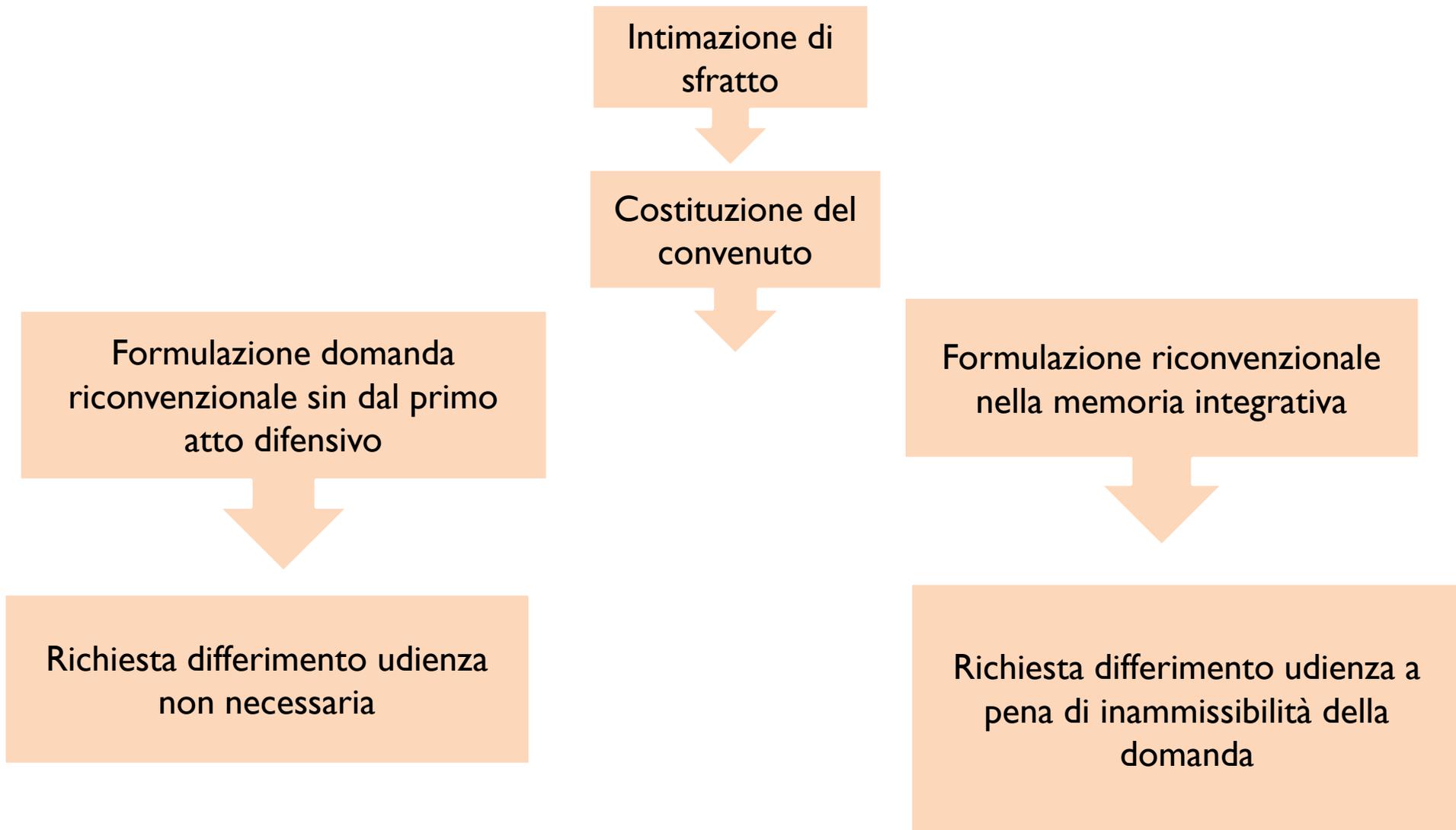
Tra la proposizione della domanda riconvenzionale e l'udienza di discussione non devono decorrere più di cinquanta giorni.

Il decreto che fissa l'udienza deve essere notificato all'attore, a cura dell'ufficio unitamente alla memoria difensiva, entro dieci giorni dalla data in cui è stato pronunciato.

Tra la data di notificazione all'attore del decreto pronunciato a norma del primo comma e quella dell'udienza di discussione deve intercorrere un termine non minore di venticinque giorni.

Nel caso in cui la notificazione del decreto debba farsi all'estero il termine di cui al secondo comma è elevato a settanta giorni, e quello di cui al comma precedente è elevato a trentacinque giorni

Nella procedura di rilascio di immobile ad uso diverso dall'abitazione, la necessità per il conduttore convenuto che agisce in riconvenzionale di chiedere - a pena di decadenza come espressamente sancisce l'art. 418 c.p.c. - la fissazione di una nuova udienza di discussione, non sussiste nel caso in cui il giudizio sia iniziato con il rito ordinario (nella specie, con citazione per convalida di licenza per finita locazione) e in esso sia stata proposta la domanda riconvenzionale, mentre solo successivamente sia stata disposta la trasformazione del rito a norma dell'art. 426 c.p.c., giacché l'udienza di discussione fissata ai sensi di quest'ultimo articolo consente di realizzare le esigenze, sottese alla richiesta del convenuto, volte ad assicurare la regolarità del contraddittorio e la possibilità per l'attore di svolgere le proprie difese. (Cass. civ. Sez. III, 24/02/2003, n. 2777)



Intimazione di
sfratto

Costituzione del
convenuto

Formulazione domanda
riconvenzionale sin dal primo
atto difensivo

Richiesta differimento udienza
non necessaria

Formulazione riconvenzionale
nella memoria integrativa

Richiesta differimento udienza a
pena di inammissibilità della
domanda

La pronuncia della sentenza

c.p.c. art. 429

Nell'udienza il giudice, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, pronuncia sentenza con cui definisce il giudizio dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione. In caso di particolare complessità della controversia, il giudice fissa nel dispositivo un termine, non superiore a sessanta giorni, per il deposito della sentenza.

Se il giudice lo ritiene necessario, su richiesta delle parti, concede alle stesse un termine non superiore a dieci giorni per il deposito di note difensive, rinviando la causa all'udienza immediatamente successiva alla scadenza del termine suddetto, per la discussione e la pronuncia della sentenza.

Opposizione dopo la convalida c.p.c. art. 668

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 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.