

CAPITOLO I

L'ORDINANZA DI CONVALIDA DELLO SFRATTO. SUA NATURA

SOMMARIO: 1. Osservazioni introduttive – 1.1 Segue. La fase introduttiva del giudizio e lo svolgimento dello stesso – 2. Natura giuridica dell'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. – 3. I rimedi avverso l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c. – 4. Il caso particolare del Tribunale di Roma sul rapporto tra l'ordinanza di rilascio e le procedure concorsuali – 5. L'ordinanza di convalida di cui all'art. 663 c.p.c.

1. Osservazioni introduttive

Il presente lavoro si propone di affrontare l'argomento dei “mezzi di impugnazione avverso l'ordinanza di convalida dello sfratto” come rimedi processuali che l'ordinamento offre a tutela della parte intimata.

È opportuno, prima di affrontare l'analisi del tema principale, svolgere una breve considerazione delle norme che regolano il procedimento di convalida.

Innanzitutto, si tratta di un procedimento speciale di cognizione, caratterizzato sul piano funzionale dall'esigenza di far ottenere al locatore, nel più breve tempo possibile e senza particolari formalità, un titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile locato. Esso rappresenta un'alternativa al processo ordinario, essendo diretto a conseguire «gli stessi effetti della sentenza ordinaria di condanna al rilascio»¹; l'istituto, quindi, rientra tra i procedimenti idonei a dar luogo alla formazione della cosa giudicata², deduzione che è confermata dal dato testuale di cui all'art. 669 c.p.c., a norma del quale la pronuncia sullo sfratto risolve la locazione³ e dalla stessa previsione di un rimedio specifico come l'opposizione tardiva che contraddice la natura negoziale dell'ordinanza, altrimenti contestabile con un'azione di accertamento⁴.

¹ ANDRIOLI, *Commento al codice di procedura civile*, IV, Napoli, 1964, 146.

² TRIFONE-CARRATO, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Milano, 2003, 4; PIOMBO, *Locazione (controversie in materia di locazione)*, EGT-A, XIX Roma, 2001, 12.

³ TRISORIO LIUZZI, *I procedimenti sommari e speciali*, Torino, 2005, 585; LOMBARDI, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Milano, 2013, 12.

⁴ GARBAGNATI, *I procedimenti d'ingiunzione e per convalida di sfratto*, Milano, 1979, 26.

Il procedimento si incentra tutto sull'ordinanza *ex art. 663 c.p.c.*, provvedimento adottato a seguito di una sequenza di comportamenti processualmente rilevanti adottati dalle parti e di verifiche da parte del giudice. La differenza tra la disciplina ordinaria della convalida della licenza per finita locazione (art. 657 c.p.c.) e quella speciale (art. 30 Legge n. 392/1978) risiede, non tanto nella diversa forma dell'atto introduttivo, quanto, piuttosto, nella diversa rilevanza della mancata comparizione del convenuto, che soltanto nella disciplina ordinaria consente la convalida della licenza, mentre in quella speciale ha lo stesso valore della comparizione seguita da contestazione, aprendo quindi all'esame del merito della domanda, previo mutamento del rito.

La disciplina di questo speciale procedimento ha tenuto presente soprattutto le esigenze del locatore, rimettendo al conduttore il concreto atteggiarsi dello stesso: la mancata comparizione e/o la mancata opposizione determinano infatti la pronuncia dell'ordinanza di convalida e la conclusione del giudizio.

La giurisprudenza ha affermato che l'atto di intimazione di licenza o sfratto per finita locazione ha natura complessa, essendo dotato di effetti sostanziali, in quanto teso ad impedire la tacita riconduzione della locazione e di effetti processuali, in quanto inteso ad ottenere la convalida⁵. La disdetta può essere contenuta in un atto processuale come l'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione, purché venga chiaramente espressa l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il rapporto alla scadenza, ovvero risulti che la stessa sia presupposta logicamente e giuridicamente nell'atto processuale.

Gli effetti sostanziali possono essere ottenuti anche con atti precedenti l'intimazione, la quale rileva essenzialmente per ottenere l'ordinanza di convalida⁶. L'intimazione, anche se sia processualmente inidonea allo scopo, costituisce sempre a livello sostanziale una valida manifestazione di volontà del locatore di recedere dal contratto.

Bisogna peraltro sottolineare che sono state rilevate perplessità in dottrina e in giurisprudenza sulla costituzionalità del procedimento in esame dal

⁵ Cass. 3 dicembre 1999 n. 913; Cass. 3 ottobre 1997 n. 9666; Cass. 17 gennaio 1986 n. 289. TRISORIO LIUZZI, *I procedimenti*, cit., 498.

⁶ BUCCI, CRESCENZI, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Padova, 1990, 13.

momento che il diritto di difesa del conduttore risulterebbe compreso soprattutto in relazione ai termini minimi a comparire, alle conseguenze della contumacia ed alla possibilità di pronuncia di un'ordinanza con riserva delle eccezioni del convenuto.

Tali incertezze sono state condivise anche dalla Suprema Corte⁷ la quale ha, però, ritenuto di rigettare le eccezioni che erano state sollevate, dichiarando la costituzionalità del procedimento per convalida e di altre norme sottoposte al suo esame, con la motivazione che è legittima la previsione di un procedimento speciale finalizzato al rilascio dell'immobile, non riscontrando abusi del diritto di difesa, ed in quanto il conduttore viene sempre a conoscenza della citazione.

La stessa Corte Costituzionale ha ritenuto, invece, fondata la questione di costituzionalità⁸, prospettata in riferimento alla disposizione espressa dall'art. 2, comma 5°, D.L. 8 agosto 1996 n. 443, di contenuto normativo identico all'art. 1-bis D.L. 19 giugno 1997 n. 172, concernente il potere prefettizio di differire la singola esecuzione forzata rinviandone l'esecuzione. Per la Consulta il diritto di agire in giudizio per la tutela dei propri diritti comprende la fase dell'esecuzione forzata, la quale, essendo diretta a rendere effettiva l'attuazione dei provvedimenti giurisdizionali, non può essere elusa né condizionata da valutazioni amministrative di opportunità, e quindi da un intervento del prefetto che, superando i confini della strumentalità e ausiliarietà rispetto al provvedimento giurisdizionale da attuare, incida sulla singola esecuzione.

Occorre, tuttavia, rilevare che la riforma del 1990 non ha inciso affatto sugli effetti della mancata comparizione all'udienza e sull'ordinanza di

⁷ C. Cost., 8 giugno 1963, n. 83, *Foro Italiano*, 1963, I, 1097, che ha dichiarato infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 668, 3° co., c.p.c., relativo al deposito per soccombenza; *Id.*, 27 giugno 1973, n. 94, *ivi*, 1973, I, 2012, che ha dichiarato l'infondatezza dell'eccezione di legittimità costituzionale dell'art. 665 c.p.c., che prevede l'ordinanza non impugnabile di rilascio con riserva delle eccezioni non fondate su prova scritta; *Id.*, 22 dicembre 1980, n. 185, *ivi*, 1981, I, 951, ha rigettato l'eccezione di incostituzionalità dell'art. 668, 1° co., nella parte in cui limita l'ammissibilità dell'opposizione dopo la convalida alle sole ipotesi in cui l'intimato non abbia avuto tempestiva conoscenza della notificazione o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore e non l'estende a tutte le ipotesi in cui la mancata conoscenza della notificazione o la mancata comparizione dell'intimato sia dipesa da causa a lui non imputabile, come invece previsto dall'art. 294 c.p.c. per il contumace; *Id.*, 21 gennaio 1988, n. 69, *ibid.*, ha rigettato le eccezioni di illegittimità costituzionale dell'art. 668, 2° co., c.p.c. nella parte in cui fa decorrere il termine per proporre l'opposizione tardiva dall'esecuzione dello sfratto anziché dal momento in cui il conduttore abbia avuto effettiva conoscenza di essa.

⁸ Corte Cost. 14 luglio 1998 n. 321.

convalida con riserva di eccezioni ed ha lasciato immutata la disciplina contenuta nell'art. 30 della legge n. 392 del 1978, nella quale si esclude che l'ordinanza di rilascio possa essere emessa soltanto sul presupposto della contumacia del convenuto.

La specialità del procedimento comporta, innanzitutto, che non è possibile che esso possa essere utilizzato al di fuori delle ipotesi specifiche previste dalla legge negli art. 657, 658 e 659 c.p.c. (art. 14 disp. prel. c.c.). In particolare, con riferimento ai soli contratti di locazione, di affitto a coltivatore diretto, di mezzadria e di locazione d'opera avente come corrispettivo il godimento di un immobile, il procedimento in esame può essere utilizzato, unicamente al fine di conseguire il rilascio di un immobile, nei seguenti casi:

a) Intimazione di licenza per finita locazione: il contratto non è ancora giunto a termine e non vi è pertanto ancora inadempimento del conduttore (art. 657 c.p.c.). Il legislatore ha, purtuttavia, ritenuto opportuno riconoscere al locatore la facoltà di agire giudizialmente per procurarsi un titolo esecutivo ancora prima della scadenza, al fine di potere promuovere l'esecuzione non appena sia scaduto il termine. Questa ipotesi realizza, secondo parte della dottrina⁹, un tipico caso di condanna in futuro in quanto si riferisce ad un contratto ancora in corso. Non essendo ancora scaduto il termine¹⁰, il locatore dovrà indicare nell'atto la data di scadenza e di rilascio. L'indicazione nell'intimazione della licenza per finita locazione di un'erronea data di cessazione del rapporto, per essersi rinnovato per un ulteriore periodo, non impedisce al giudice di condannare il conduttore al rilascio se tale successivo periodo di durata sia venuto a scadere nel corso del giudizio o anche quando la scadenza della locazione non si verifichi nel corso del giudizio, ma successivamente¹¹, non potendo sussistere dubbi sulla volontà del locatore di porre fine al contratto e di riottenere la disponibilità del bene locato¹².

⁹ TRIFONE-CARRATO, *Il procedimento*, cit., 4; DI MARZIO, *Il procedimento di convalida per licenza e sfratto*, Milano, 1988,73.

¹⁰ Cass. 21 dicembre 2004 n. 23694.

¹¹ Cass., 14 luglio 2006 n. 16120.

¹² Cass., 27 dicembre 1994 n. 11171; Cass., 10 maggio 1991 n. 5254, *Arch. locaz. e condom.*, 1991, 259.

b) Intimazione di sfratto per finita locazione: il diritto di rilascio è divenuto attuale, essendosi verificata la scadenza e non avendo il conduttore rilasciato l'immobile (art. 657 c.p.c.); quindi il presupposto è rappresentato da una locazione ormai già scaduta, da ciò ne consegue che l'atto non contiene l'indicazione di una data futura per l'ordine di rilascio, proprio perché si tratta di realizzare una situazione giuridica già prodottasi. Pertanto, essendo l'inadempimento attuale si è in presenza di una tipica azione di condanna.

Va al riguardo rilevato che la giurisprudenza tende ad ammettere tale procedimento in ogni ipotesi di locazione, anche per una causa differente dalla scadenza del contratto, sempre che nell'atto di intimazione il locatore abbia indicato la *causa petendi*.

c) Intimazione di sfratto per morosità: il diritto al rilascio è, anche in questo caso, divenuto attuale a seguito del mancato pagamento del canone di locazione (art. 658 c.p.c.). Tale procedimento presenta al contempo natura costitutiva, tendente alla risoluzione del contratto per inadempimento, e di condanna al rilascio dell'immobile ed al pagamento dei canoni. In questo caso l'emissione dell'ordinanza di convalida presuppone la persistenza dell'inadempimento del conduttore, la quale costituisce *causa petendi* della domanda del locatore. Infatti, qualora all'udienza di convalida il locatore dia atto che dopo la notificazione della citazione per convalida il conduttore ha provveduto a pagare il canone ma senza corrispondere gli interessi di mora e le spese, viene meno il presupposto della persistenza della morosità che legittima l'emissione dell'ordinanza ai sensi dell'art. 663 c.p.c., mentre il giudice può emettere l'ordinanza di rilascio *ex art. 665 c.p.c.*, disponendo, previo mutamento del rito, per la prosecuzione in ordine agli interessi legali e alle spese di giudizio.

Con riferimento alle locazioni abitative bisogna ricordare, dunque, che l'art. 5 della legge n. 392 del 1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) prevede che «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'art. 1445 del codice civile», introducendo così una

valutazione automatica predeterminata della gravità dell'inadempimento basata su due elementi: uno quantitativo, costituito dal mancato pagamento anche di una sola rata del canone o di oneri accessori per importo superiore a due mensilità, e uno temporale, rappresentato dal ritardo di venti giorni. Si discute se il procedimento speciale di cui all'art. 658 c.p.c. possa essere utilizzato solo per il pagamento dei canoni o anche per gli oneri accessori. Atteso che l'art. 5 parla anche degli oneri accessori stante la portata tassativa dell'art. 658, che prevede solo il mancato pagamento dei canoni, sembra più conforme al dettato normativo la prima soluzione, anche perché l'art. 5 individua soltanto un'ipotesi tipica di inadempimento del conduttore, idonea a dare luogo alla risoluzione del contratto. Tuttavia, va sottolineato che la giurisprudenza attualmente è orientata nel senso opposto, ossia che la morosità, soltanto per oneri accessori, può essere dedotta in giudizio con il procedimento per convalida *ex art. 658 c.p.c.*

d) Cessazione del rapporto di locazione d'opera: l'ipotesi è quella del godimento dell'immobile quale corrispettivo totale o parziale della prestazione d'opera si pensi, ad esempio il portiere o il guardiano. La norma, avendo portata generale, può essere estesa a tutti i casi nei quali la concessione in godimento di un immobile sia funzionalmente collegata con un contratto di prestazione d'opera del conduttore al locatore che ne costituisca, anche solo parzialmente, il corrispettivo. In ogni caso la cessazione del rapporto di lavoro d'opera legittima il locatore ad intimare la licenza o lo sfratto, a seconda che il rapporto non sia ancora scaduto o sia cessato (art. 659 c.p.c.). Parte della dottrina ritiene che il titolo del godimento dell'immobile deve essere il contratto di lavoro e non il contratto di locazione, tanto che la concessione dovrebbe essere strumentale e indispensabile per l'adempimento della prestazione d'opera, restando altrimenti esclusa l'applicabilità dell'art. 659 c.p.c.¹³. Quindi non sarebbe sufficiente la prestazione locativa a costituire il corrispettivo parziale dell'opera. Sul punto non si può non menzionare la giurisprudenza costituzionale¹⁴ la quale ha ritenuto

¹³ Cass. 12 novembre 1981 n. 5978.

¹⁴ C. Cost. 17 dicembre 1975 n. 238, *Foro It.*, 1976, 10, I; TRISORIO LIUZZI, *I procedimenti*, cit., 615; DEL PRATO, *Concessione di immobile in godimento collegata con prestazione d'opera*, *Giurisprudenza Italiana*, 1, 1985, 308, I; DI MARZIO, *Il procedimento per convalida di licenza e sfratto*, Milano, 1979, 151.

che il legislatore ha inteso riferirsi a ipotesi in cui la concessione riveste una rilevanza accessoria e non primaria dell'economia del contratto. Non è dello stesso parere la dottrina minoritaria¹⁵ che ritiene, invece, che l'art. 659 c.p.c. possa essere applicato anche nei casi in cui il godimento dell'immobile sia stato assunto come oggetto totale o parziale del corrispettivo della prestazione d'opera, senza la necessità di un nesso funzionale con essa. Non è necessario che il collegamento tra i due rapporti risulti dal documento contrattuale che regola il godimento dell'immobile, essendo sufficiente il mero richiamo al rapporto di prestazione d'opera, cessato il quale, l'obbligo di restituzione scatta senza necessità di disdetta¹⁶. In merito alla citazione per convalida la dottrina¹⁷ prevalente la considera ammissibile non solo per la scadenza del contratto di locazione d'opera ma, anche per far valere inadempienze contrattuali del prestatore, morte o recesso di una delle parti.

Dopo aver illustrato brevemente le ipotesi prese in considerazione dalla legge, è possibile passare all'illustrazione delle fasi del procedimento.

1.1 Segue. La fase introduttiva del giudizio e lo svolgimento dello stesso

Per quanto concerne il procedimento l'orientamento prevalente afferma il carattere unitario¹⁸ dello stesso anche se strutturalmente diviso in due fasi: la prima, a cognizione sommaria, nella quale ruolo fondamentale è svolto dalla prima udienza, è destinata a concludersi a volte con provvedimenti speciali; la seconda, eventuale, è un giudizio di merito a cognizione piena che deve svolgersi nelle forme del rito speciale.

Innanzitutto, legittimato ad esperire l'azione di rilascio è il locatore dell'immobile al quale può resistere colui che riveste la qualità di conduttore. La

¹⁵ FRASCA, *Il procedimento per convalida*, Torino, 2001, 52; PORRECA, in AA. VV., *La locazione*, a cura di CUFFARO, Bologna, 2009, 598.

¹⁶ Cass. 2 febbraio 1973 n. 330.

¹⁷ ANDRIOLI, *Commento*, cit., 126; ANSELMI BLAAS, *Il procedimento per convalida di licenza o sfratto*, Milano, 1966, 181; RICCI, *Per una rilettura dell'art. 659 c.p.c.*, RTDP, 1988, 1120; PREDEN, *Sfratto*, EdD, XLII, Milano, 1940, 429, 437. TRISORIO LIUZZI, *I procedimenti*, cit., 493.

¹⁸ GARBAGNATI, *I procedimenti di ingiunzione e per convalida di sfratto*, 1979, 354; PROTO PISANI, *Il procedimento per convalida di sfratto*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1988, 223; BUCCI, CRESCENZI, MALPICA, *Manuale pratico*, 211; SATTA, PUNZI, *Diritto*, 842, secondo i quali la citazione per convalida regge il giudizio ordinario di sfratto.

natura di locatore non presuppone necessariamente quella di proprietario, essendo sufficiente la disponibilità materiale del bene, talché la relativa legittimazione sarebbe riconoscibile anche in capo al detentore di fatto, sempre che la detenzione non sia stata acquistata illecitamente.

La competenza è attribuita inderogabilmente al tribunale del luogo in cui è ubicato l'immobile locato (art. 661 c.p.c.) e coincide con quella, ugualmente inderogabile, prevista in generale per tutte le controversie in materia di locazione (art. 21, 1° comma, art. 447-*bis*, 2° comma c.p.c.). L'incompetenza è rilevabile d'ufficio, nonostante la mancata comparizione dell'intimato. Bisogna specificare che, fino all'entrata in vigore della Legge n. 353/1990, la competenza *ex art. 661 c.p.c.* riguardava solo la fase sommaria del procedimento di sfratto, e non anche la successiva di merito¹⁹ la quale poteva compiersi mediante il foro convenzionale. Dunque, nel regime ante riforma la competenza per materia del pretore *ex art. 661* operava soltanto rispetto alla fase a cognizione sommaria, mentre per la fase successiva si aveva riguardo al valore determinato dall'ammontare dei canoni del periodo in contestazione, ecceduto il quale il pretore avrebbe dovuto rimettere le parti dinanzi al tribunale, al quale competeva il giudizio sull'opposizione²⁰. In seguito alla riforma le cause relative ai rapporti di locazione indipendentemente dal loro valore sono state espressamente previste e riservate al pretore e ora anche al tribunale consentendo di sostenere che l'inderogabilità della competenza nel procedimento di sfratto o di licenza si estende sia alla fase sommaria che a quella a cognizione piena.

Il procedimento si apre con un atto di citazione, sì da realizzare fin dal primo momento il contraddittorio con il conduttore. Ai sensi dell'art. 163 c.p.c., la citazione deve indicare: l'invito a comparire in udienza; l'avvertimento che, in caso di mancata comparizione o di mancata opposizione, il giudice convaliderà la licenza o lo sfratto; il termine minimo di comparizione di venti giorni, salva la possibilità di ottenere un'abbreviazione fino alla metà nelle cause che richiedono pronta spedizione. La sua particolarità risiede nel fatto che essa

¹⁹ Cass. 29 novembre 1990 n. 11499; Corte Cost. 30 dicembre 1987 n. 639; Cass. 10 marzo 1967 n. 578; Cass. 8 luglio 1964 n. 1790; GARBAGNATI, *I procedimenti*, cit., 309; LAZZARO-PREDEN-VARRONE, *Il procedimento per convalida di sfratto*, Milano, 1978, 116.

²⁰ Cass. 3 marzo 1999 n. 1785.

contiene l'intimazione di licenza, di sfratto per finita locazione o di sfratto per morosità, tipico atto di natura sostanziale. La giurisprudenza della Cassazione ha sottolineato l'importanza di mettere in risalto le cautele della notificazione dell'atto introduttivo, per le conseguenze che derivano dalla mancata comparizione. Ebbene così si esclude che la notificazione possa essere effettuata al domicilio eletto (art. 660, 1° comma, c.p.c.) e si prevede che, in caso di intimazione non notificata a mani proprie dell'intimato, l'ufficiale giudiziario debba avvertirlo, spedendo avviso a mezzo di lettera raccomandata (art. 660, 3° comma)²¹. Si vuole in tal modo garantire che l'intimato abbia conoscenza effettiva della citazione, sicché il giudice, se ritiene probabile che la controparte non abbia avuto conoscenza della citazione, deve ordinarne la rinnovazione (art. 663, 1° comma, c.p.c.). Per tale motivo la dottrina tende ad escludere la notificazione ai sensi dell'art. 143 c.p.c., in quanto incompatibile con l'esigenza di garantire l'effettività della conoscenza.

La costituzione delle parti, disciplinata dall'art. 660 c.p.c., prevede che «le parti si costituiscono depositando in cancelleria l'intimazione con la relazione di notificazione o la comparsa di risposta, oppure presentando tali atti al giudice in udienza».

Il procedimento può prendere strade diverse a seconda dell'atteggiamento che le parti assumono alla prima udienza.

Se non compare il locatore, ma compare l'intimato, si ritiene che quest'ultimo possa proporre opposizione e trasformare il procedimento speciale in procedimento ordinario al fine di fare accertare l'infondatezza della domanda attrice.

Se non compaiono entrambe le parti, la giurisprudenza²² ritiene che si abbia immediata estinzione del procedimento per convalida.

Se l'intimato non compare o, se compare, non si oppone, il giudice, verificata la regolare instaurazione del contraddittorio e la sussistenza dei presupposti di ammissibilità ed accertata la conformità all'ordinamento del provvedimento richiesto, convalida la licenza o lo sfratto e dispone con

²¹ Secondo PREDEN, *Sfratto*, Milano, 1990, 439 ss. in caso di omissione di tale adempimento il giudice deve disporre la rinnovazione della citazione.

²² Cass. 18 giugno 1988 n. 4171, in *Repertorio generale annuale – Foro It.*, 1988.

ordinanza l'apposizione della formula esecutiva in calce all'atto di citazione²³ (art. 663 c.p.c.). Proprio per le gravi conseguenze che derivano alla mancata comparizione, il legislatore ha previsto che il giudice debba ordinare la rinnovazione «se risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore»²⁴.

Se, invece, il giudice verifica l'inesistenza dei presupposti di ammissibilità od accerta che l'adozione del provvedimento di convalida non è conforme all'ordinamento, deve negare la convalida, indipendentemente dall'esistenza di un'opposizione da parte del conduttore²⁵. Tale provvedimento²⁶, al pari della mancata comparizione dell'intimante, non impedisce la riproposizione della citazione.

Situazione ben diversa si verifica quando lo sfratto è stato intimato per mancato pagamento del canone; in questo caso sono due i possibili scenari.

Innanzitutto, è opportuno premettere che la convalida è sempre subordinata all'attestazione del locatore o del suo difensore che la morosità persiste²⁷ e che il giudice può ordinare al locatore di prestare la cauzione.

In primo luogo, il conduttore compare e sana spontaneamente la morosità, pagando i canoni scaduti fino a quella data, gli interessi e le spese liquidate dal giudice; il pagamento esclude la risoluzione del contratto ed il giudice non può convalidare lo sfratto e deve dichiarare la cessazione della materia del contendere.

²³ Secondo SATTA, *Commentario*, IV, 1, 129, l'opposizione va fatta in udienza, non essendo rilevante l'opposizione fatta al momento della costituzione; sicché il giudice, se l'intimato si costituisce in cancelleria e si oppone ma successivamente non compare in udienza, deve comunque convalidare lo sfratto o la licenza, in quanto «ciò che solo rileva è la comparizione, con conseguente contraddittorio che consentirà al giudice di prendere gli opportuni provvedimenti». In tal senso anche GIUDICEANDREA, *Il procedimento*, cit., 163; BUCCI, CRESCENZI, *Il procedimento per convalida*, Padova, 1990, 166.

²⁴ Art. 663, 1° comma c.p.c.

²⁵ GARBAGNATI, *I procedimenti*, cit., 318; BUCCI, CRESCENZI, *ivi*, 125.

²⁶ Secondo alcuni autori assume la forma dell'ordinanza non impugnabile, inidonea a passare in giudicato: ANDRIOLI, *Commento*, cit., 131; LAZZARO, PREDEN, VARRONE, *Il procedimento*, cit., 151.

²⁷ Secondo Cass., 2 febbraio 1993 n. 1290, *RFI*, 1993, voce «Sfratto», n.15, l'attestazione «non richiede l'adozione di formule sacramentali e può ben essere desunta da una dichiarazione equipollente del locatore o del suo procuratore valutato, se del caso, anche il contegno processuale del conduttore (art. 116 c.p.c.)».

In secondo luogo, l'intimato compare in udienza, non effettua alcun pagamento ma chiede al giudice un termine per regolarizzare la sua posizione (c.d. termine di grazia); il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a novanta giorni per consentire al conduttore di adempiere sia pure in ritardo²⁸, ovvero di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, sia conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi e ulteriori comprovate condizioni di difficoltà. In tal caso, il giudice rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato. Se il pagamento avviene nel termine assegnato, il giudice non può convalidare lo sfratto e deve dichiarare la cessazione della materia del contendere. Se al contrario il pagamento non avviene allora dovrà convalidare lo sfratto, sempre che il locatore dichiari che la morosità persiste²⁹.

Se lo sfratto è intimato per morosità ed il pagamento non avviene in udienza il giudice, oltre la convalida, pronuncia un separato decreto di ingiunzione per l'ammontare dei crediti scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto e per le spese relative all'intimazione.

Se l'intimato compare e si oppone alla convalida, il processo procederà secondo le regole proprie del giudizio ordinario a cognizione piena ed esauriente ai sensi dell'art. 667 c.p.c. il quale stabilisce che il giudice deve disporre con ordinanza il mutamento del rito fissando l'udienza di discussione e il termine perentorio entro il quale le parti dovranno provvedere all'eventuale integrazione dei rispettivi atti introduttivi. L'opposizione, infatti, rappresenta l'esercizio del diritto dell'intimato a trasformare il giudizio da speciale a ordinario rientrando così nella categoria degli atti c.d. causativi ossia atti che, senza alcun intervento del giudice, producono effetti sullo svolgimento del processo³⁰. Tale atto, non richiedendo particolari formalità, si può concretizzare nella mera volontà di

²⁸ Ritengono che non si tratti di un potere discrezionale, bensì di un potere-dovere, proprio per la mancanza di criteri che regolino la concessione o la non concessione del termine di grazia, PAPARO, PROTO PISANI, 586.

²⁹ Cass. 27 aprile 1994 n. 3977, *Foro It.*, 1994; *Id.* 12 maggio 1993 n. 5414; *RFI*, 1993, voce «Locazione», n. 470.

³⁰ GARBAGNATI, *I procedimenti*, cit., 350.