

Opposizione dopo la convalida di sfratto: mezzo di impugnazione speciale e divieto di domande nuove.

Il giudizio di opposizione tardiva alla convalida di sfratto, ex art. [668](#) c.p.c., ha natura di mezzo di impugnazione speciale, che si articola in una duplice fase, rescindente e rescissoria, nella seconda delle quali oggetto del giudizio di merito è il diritto azionato con l'originaria intimazione di licenza o di sfratto dal locatore, il quale assume la veste sostanziale di attore, nel giudizio di merito, soggetto al rito di cui all'art. [447 bis](#) c.p.c., che si instaura con l'apertura della fase rescissoria, il locatore pertanto non può proporre domande nuove, ma tutt'al più modificare la propria domanda, ove ricorrano le condizioni di cui all'art. [420](#), 1 comma, c.p.c.

Tribunale di Palermo, sezione seconda, sentenza del 13.3.2013

...omissis...

L'opponente a fondamento dell'opposizione, ha denunciato di essere assente all'udienza di convalida per gravi motivi di salute che le avevano impedito di recarsi all'udienza di convalida. Precisava che con vaglia postale aveva inviato alla locatrice, dopo la notifica dell'intimazione e prima dell'udienza di convalida, la somma intimata relativa ai canoni da marzo a maggio 2012 e che per tale motivo al momento della convalida non sussisteva alcuna morosità. Inoltre chiedeva la compensazione della somma spesa per lavori di manutenzione straordinaria pari ad Euro 180,00 con la somma chiesta dalla locatrice pari ad Euro 325,00 per oneri condominiali.

All'esito della fissazione dell'udienza di discussione e della notificazione del ricorso e del decreto, l'opposta si costituiva contestava quanto dedotto dall'opponente e chiedeva il rigetto della domanda e la condanna alle spese.

La causa, istruita con produzione di documenti, è stata discussa e decisa all'udienza del giorno 13 marzo 2013.

Il procedimento di opposizione tardiva a convalida, disciplinato dall'art. 668 c.p.c, si articola, di norma, in due distinte fasi, l'una vertente sull'ammissibilità del rimedio, l'altra sul merito della domanda introdotta dal locatore con l'intimazione di sfratto.

Quanto alla questione dell' ammissibilità dell'opposizione, va rilevato, in generale, che essa dipende dalla mancata conoscenza dell'intimazione, da parte dell'intimato, per irregolarità della notifica ovvero per caso fortuito o forza maggiore, o, altrimenti, a seguito del noto intervento della Corte Costituzionale con sentenza n. 89/1972, dalla mancata comparizione in udienza per le stesse ragioni.

Detta opposizione introduce - come si è osservato in dottrina - non già un nuovo "processo", bensì un nuovo "procedimento", il cui oggetto si identifica

nell'ordinanza ex art. [663](#) c.p.c. (in quanto la si riconosca emanata correttamente nella sussistenza di tutti i presupposti di legge, ch  altrimenti la stessa resterebbe assoggettata ad impugnazione ordinaria da proporsi nella forma dell'appello), trovando il rimedio in discorso la propria condizione legittimante (di ordine generale) in una anomalia del momento genetico della fase sommaria, in cui si sia registrato un impedimento dell'intimato a comparire;

L'art. [668](#) c.p.c. ammette l'opposizione non soltanto nei casi di mancata tempestiva conoscenza della intimazione di sfratto (o di licenza), ma anche - a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 89 del 1972 - nell'ipotesi in cui l'intimato, che pure abbia avuto conoscenza della citazione, non sia potuto comparire all'udienza per caso fortuito o forza maggiore, risultando altrimenti violato il diritto di difesa del conduttore che, per cause indipendenti dalla sua volont , si trovi impossibilitato a comparire all'udienza di convalida. La valutazione che il giudice di merito   chiamato a compiere investe una condizione legittimante a carattere complesso, costituita sia dalla sussistenza di un obiettivo, imprevedibile e inevitabile, evento impediente, sia dal collegamento eziologico tra questo evento e la precondizione della mancata comparizione dell'intimato all'udienza di convalida. La giurisprudenza ha ritenuto deducibile, in sede di opposizione dopo la convalida, quale evento imprevedibile che aveva determinato la mancata comparizione in udienza dell'intimato, l'insorgenza di un malore improvviso .

La nozione di "imprevedibilit " o di "inevitabilit " dell'evento impediente non risente del possibile - ed anzi normale - distacco temporale tra la ricezione, da parte dell'intimato, della citazione per la convalida e l'udienza fissata per la comparizione: se cos  fosse, la stessa possibilit  applicativa di quelle nozioni risulterebbe costantemente vanificata, specie ove si osservi che, stante l'imposizione legale di un termine dilatorio pari a venti giorni liberi tra il giorno della notificazione e quello dell'udienza (art. [660](#), comma 4 c.p.c.), un intervallo di tempo, tale da permettere in astratto di apprestare rimedi preventivi avverso un'ipotetica impossibilit  a comparire, sarebbe sempre presente, per modo che caso fortuito e forza maggiore costituirebbero oggetto una previsione normativa destinata a restare lettera inerte. Proprio nel malore improvviso dell'intimato dottrina e giurisprudenza sogliono rinvenire uno dei casi di ricorrenza di forza maggiore o caso fortuito. Nella fattispecie la conduttrice ha depositato certificati medici proprio con data 3-luglio 2012 quindi deve ritenersi che il malore improvviso sia avvenuto proprio il giorno della convalida . Pur condividendo quindi ,l'esistenza di un malore improvviso e dunque valutata in parte qua ammissibile l'opposizione tardiva si rileva quanto segue.

Come gi  sopra esposto, l'opposizione tardiva alla convalida ha natura di mezzo di impugnazione speciale, articolato in una duplice fase rescindente e rescissoria. Nella fase rescindente, il giudice dell'opposizione deve accertare i vizi in procedendo denunciati dall'opponente, se tali vizi sussistono si apre la fase rescissoria, nella quale oggetto del giudizio di merito   il diritto azionato dal locatore con l'originaria intimazione di licenza o sfratto: oggetto del contendere   la fondatezza o meno della pretesa azionata con il procedimento speciale dal locatore.

Tenuto conto della proposizione dell'opposizione ai sensi dell'art. 447-bis c.p.c., occorre notare che il giudizio di merito che si instaura con l'apertura della fase

rescissoria ha natura di controversia in materia di locazione, con conseguente applicazione del rito di cui alla citata disposizione. Va ancora rilevato che nel giudizio di merito rescissorio, avente ad oggetto la fondatezza della pretesa svolta dal locatore (opposto) nei confronti del conduttore (opponente) con l'originaria intimazione, la posizione sostanziale delle parti non coincide con quella formale. L'opponente assume (o meglio conserva) la veste sostanziale di convenuto e le sue deduzioni, ancorché contenute in un atto di citazione, in quanto volte a contestare la fondatezza dell'avversa pretesa, hanno natura di eccezioni. A sua volta l'opposto, ancorché sia stato formalmente convenuto in giudizio, assume (o meglio conserva) la veste sostanziale di attore. Ora, la pretesa della locatrice-opposta, enunciata con l'intimazione di sfratto per morosità, concerneva l'accertamento di una situazione di morosità nel pagamento dei canoni di un determinato periodo (marzo, aprile e maggio 2012). Pur condividendo quindi l'esistenza di un malore improvviso e dunque valutata in parte qua ammissibile l'opposizione tardiva, va subito considerato che parte intimata nel ricorso per opposizione ha ammesso comunque di essere morosa al momento della notifica dell'intimazione di tre mensilità e di avere inviato un vaglia postale alla locatrice dopo la notifica dell'intimazione.

Pertanto la conduttrice ha ammesso di avere pagato tardivamente i canoni intimati. Occorre precisare che il contratto oggetto del giudizio è un contratto di locazione per uso diverso da abitazione e pertanto, per giurisprudenza costante della Corte di Cassazione, ad esso non può applicarsi l'istituto della sanatoria della morosità previsto l'art. 55 della L. n. 392 del 1978 in quanto tale articolo si considera applicabile solo ai contratti di locazione ad uso abitativo.

La giurisprudenza di legittimità è uniforme nel ritenere che il pagamento dei canoni arretrati prima dell'udienza per la convalida non ha effetto ostativo alla risoluzione del contratto, subentrando, se il locatore insiste per il rilascio, l'esercizio dell'ordinaria azione cognitiva, diretta all'accertamento, mediante sentenza, della gravità dell'inadempimento.

Nella fattispecie la conduttrice ha pagato i tre canoni oggetto dell'intimazione non solo in ritardo ma anche con vaglia postale che è un mezzo di pagamento non previsto dal contratto di locazione e che è stato infatti rifiutato dalla locatrice.

L'invio di un titolo di credito improprio, quale un vaglia postale, per effettuare il pagamento del canone di locazione non produce efficacia liberatoria qualora non venga accettato dal locatore-creditore, sia perché, ai sensi dell'art. 1277 c.c., i debiti pecuniari si estinguono soltanto con moneta avente corso legale nello Stato, sia perché tali debiti devono essere adempiuti nel domicilio del creditore al tempo della scadenza, e l'invio del titolo comporta la sostituzione del predetto domicilio con la sede dell'ufficio postale presso il quale il vaglia è convertibile in denaro contante. L'efficacia liberatoria di questa modalità di pagamento è condizionata al consenso del creditore, che può manifestarsi anche in forma tacita, per atti concludenti, che devono, però, sostanziarsi in una pregressa e prolungata accettazione di tale modalità di corresponsione del canone.

Nella fattispecie non è stato provato dalla conduttrice che il pagamento dei canoni avvenisse con vaglia postale e pertanto si ritiene che l'inadempimento della stessa sia tale da provocare la risoluzione del contratto di locazione.

Per tutti i motivi esposti l'opposizione va rigettata .

Si ritiene che siano inammissibili nel presente giudizio la domanda di compensazione proposta dalla conduttrice e la domanda di condanna al pagamento dei canoni proposta dalla locatrice.

Infatti come già ampiamente esposto il giudizio di opposizione tardiva alla convalida di sfratto, ex art. [668](#) c.p.c., ha natura di mezzo di impugnazione speciale, che si articola in una duplice fase, rescindente e rescissoria, nella seconda delle quali oggetto del giudizio di merito è il diritto azionato con l'originaria intimazione di licenza o di sfratto dal locatore, il quale assume la veste sostanziale di attore, nel giudizio di merito, soggetto al rito di cui all'art. 447 bis c.p.c., che si instaura con l'apertura della fase rescissoria, il locatore pertanto non può proporre domande nuove, ma tutt'al più modificare la propria domanda, ove ricorrano le condizioni di cui all'art. [420](#), 1 comma, c.p.c. Pertanto deve essere ritenuta inammissibile domanda di condanna al pagamento di canoni ed oneri accessori che non era contenuta nell'atto di intimazione. Deve essere ritenuta anche inammissibile la domanda di compensazione chiesta dall'opponente.

Le spese del giudizio si pongono a carico dell'opponente soccombente. Con distrazione delle spese in favore del procuratore dell'opposta che ha reso la dichiarazione di anticipo.

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando

- 1) Rigetta l'opposizione proposta dall'intimata opponente
- 2) Dichiarà inammissibili le domande nuove proposte dall'opposta
- 3) Condanna l'intimata opponente a rimborsare all'intimante opposta le spese processuali sostenute nel giudizio di opposizione, che liquida in Euro 1.000,00 per compensi professionali oltre iva e cpa come per legge. Con distrazione delle spese in favore del procuratore dell'opposta che ha reso la prescritta dichiarazione di anticipo

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio del 13 marzo 2013.