



& Diritto Avanzato

#### Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

## L'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità ha efficacia di giudicato?

L'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità ha efficacia di cosa giudicata sostanziale su ogni questione in merito alla risoluzione del contratto ed al possesso di fatto della cosa locata, ma non preclude, nell'autonomia dei rispettivi e correlativi diritti, né al locatore di instaurare separato giudizio per il pagamento dei canoni, né al conduttore di chiedere in giudizio l'accertamento dell'obbligo del pagamento e di eccepire e contrastare, nell'indagine sui rapporti di dare e di avere in relazione ai canoni, la misura di questi, tranne il caso in cui allo sfratto per morosità si sia accompagnata contestualmente l'ingiunzione di pagamento per i canoni, risultando, in tale ipotesi, coperti dal giudicato anche i fatti impeditivi/estintivi del relativo obbligo. Ciò significa che ogni questione in merito alla risoluzione del contratto, quindi anche la sua validità, è coperta dal giudicato costituito dall'ordinanza di convalida.

NDR: in argomento si veda Cass. 17049/2017.

## Tribunale di Roma, sentenza del 19.6.2020, n. 9087

...omissis...

Il presente giudizio prende le mosse dal ricorso per decreto ingiuntivo presentato dal Condominio *omissis* nel quale deduce di essere proprietario dell'appartamento *omissis* e di averlo concesso in locazione a *omissis* con contratto del 01.10.2012 verso il corrispettivo mensile di € 500,00. Il 19.10.2016 è stata emessa ordinanza di convalida di sfratto stante la morosità del conduttore. In quella sede era stato emesso anche decreto ingiuntivo poi non notificato per scadenza dei termini di legge. Da qui la richiesta di emissione di provvedimento monitorio per i canoni non pagati fino al rilascio avvenuto nel novembre 2017.

Ha presentato opposizione *omissis* eccependo la nullità del decreto ingiuntivo per erronea indicazione del nominativo del debitore. In secondo luogo l'opponente eccepisce la nullità del contratto di locazione avente ad oggetto un immobile non registrato in catasto. Da qui la richiesta di restituzione di parte delle somme versate a titolo di canoni di locazione per € 9.000,00.

La causa è stata, poi, trattenuta in decisione.

In rito.

In relazione all'eccezione preliminare di nullità del decreto ingiuntivo per erronea indicazione del nome del debitore deve rilevarsi quanto segue.

*omissis* lamenta che il suo nominativo sarebbe stato indicato nel solo *omissis* e *omissis* come indicato anche nei documenti di identità.

Sul punto deve evidenziarsi come tale semplice errore non abbia in alcun modo inficiato l'esatta identificazione del debitore.

Tanto che lo stesso *omissis* ha presentato l'odierno tempestivo ricorso opponendosi al decreto ingiuntivo ed eccependo, nel merito, la nullità del contratto di locazione. La Suprema Corte suole affermare che "L'omessa, incompleta o inesatta indicazione, nell'atto di citazione e nella relata di notificazione, del nominativo di una delle parti in causa, è motivo di nullità soltanto ove abbia determinato un'irregolare costituzione del contraddittorio o abbia ingenerato incertezza circa i soggetti ai quali l'atto era stato notificato, mentre l'irregolarità formale o l'incompletezza nella notificazione del nome di una delle parti non è motivo di nullità se dal contesto dell'atto notificato risulti con sufficiente chiarezza l'identificazione di tutte le parti e la consegna dell'atto alle giuste parti; in tal caso, infatti, la notificazione è idonea a raggiungere, nei confronti di tutte le parti, i fini ai quali tende e l'apparente vizio va considerato come un mero errore materiale che può essere agevolmente percepito dall'effettivo destinatario, la cui mancata costituzione in giudizio non è l'effetto di tale errore ma di una scelta cosciente e volontaria" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 6352 del 19.03.2014).

Dunque il relativo motivo di opposizione deve essere rigettato.

Nel merito.

Nel merito *omissis* solleva eccezione di nullità del contratto di locazione perché avente ad oggetto un immobile non censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma. In conseguenza avanza domanda riconvenzionale di restituzione di parte dei canoni versati per un totale di € 9.000,00 pur ammettendo di aver goduto dell'immobile.

La Suprema Corte suole affermare che "L'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità ha efficacia di cosa giudicata sostanziale su ogni questione in merito alla risoluzione del contratto ed al possesso di fatto della cosa locata, ma non preclude, nell'autonomia dei rispettivi e correlativi diritti, né al locatore di instaurare separato giudizio per il pagamento dei canoni, né al conduttore di chiedere in giudizio l'accertamento dell'obbligo del pagamento e di eccepire e contrastare, nell'indagine sui rapporti di dare e di avere in relazione ai canoni, la misura di questi, tranne il caso in cui allo sfratto per morosità si sia accompagnata contestualmente l'ingiunzione di pagamento per i canoni, risultando, in tale ipotesi, coperti dal giudicato anche i fatti impeditivi/estintivi del relativo obbligo" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n.

17049/2017). Ciò significa che ogni questione in merito alla risoluzione del contratto, quindi anche la sua validità, è coperta dal giudicato costituito dall'ordinanza di convalida. Nel caso di specie il Condominio di vicolo (omissis) in Ro. dimostra (cfr. allegato 1 al ricorso per decreto ingiuntivo) l'emissione di ordinanza di convalida nel procedimento avente così che risulta preclusa ogni possibilità di verifica della validità del contratto in quanto assorbita dal giudicato implicito.

Anche tale motivo di opposizione deve essere rigettato.

Di conseguenza non può trovare accoglimento la domanda riconvenzionale spiegata da *omissis* e fondata, appunto, sulla nullità del contratto di locazione e su presunti danni neanche quantificati né dimostrati.

Sulle spese.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in conformità al D.M. 55/2014 utilizzando il parametro relativo ai procedimenti di cognizione innanzi al Tribunale di valore ricompreso tra € 5.200,00 ed € 26.000,00 eliminando la fase istruttoria che nel caso di specie non si è tenuta, applicando la massima riduzione a causa della scarsa complessità delle questioni trattate.

Pertanto *omissis* deve essere condannato alla rifusione delle spese di lite in favore di Condominio *omissis* che si liquidano in € 1.618,00 per compensi ed € 242,70 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge compreso il contributo unificato anticipato dall'attrice.

Si evidenzia come, però, non sussistono i presupposti di legge per l'applicazione della condanna alle spese per lite temeraria.

Invero il semplice diritto di difesa non può costituire fonte di responsabilità per il soggetto che agisce o resiste in giudizio.

PQM

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n. 26147/2018 emesso dal Tribunale di Roma il 10.12.2018 che dichiara definitivamente esecutivo; rigetta la domanda riconvenzionale di *omissis*; condanna *omissis* alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio *omissis* che si liquidano in € 1.618,00 per compensi ed € 242,70 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge compreso il contributo unificato anticipato dall'attrice.

www.LaNotte.it

---

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

**Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

**Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Bruniati (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

---

**SEGRETERIA del Comitato Scientifico:** Valeria VASAPOLLO

---



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

