



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.).

Sfratto per morosità e 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, nè al locatore di instaurare separato giudizio per il pagamento dei canoni, nè 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.

Solo quando nel giudizio di convalida di sfratto per morosità sia stato proposto ricorso per l'ingiunzione di pagamento di canoni scaduti, il provvedimento destinato a concluderlo può assumere l'efficacia di cosa giudicata, non soltanto circa l'esistenza e validità del rapporto corrente "inter partes" e sulla misura del canone preteso, ma anche circa l'inesistenza di tutti i fatti impeditivi o estintivi, anche non dedotti, ma

deducibili nel giudizio d'opposizione, come l'insussistenza, totale o parziale, del credito azionato in sede monitoria dal locatore, per effetto di controcrediti del conduttore per somme indebitamente corrisposte a titolo di maggiorazioni "contra legem" del canone.

Allorché la convalida dello sfratto per morosità sia pronunciata ad una con il decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni scaduti, la mancata opposizione nella medesima sede – il giudizio di convalida, appunto – determina la preclusione derivante dall'efficacia propria della cosa giudicata sostanziale, di tal che al conduttore risulta preclusa la possibilità di intraprendere un'altra e diversa azione giudiziaria onde contestare la debenza delle somme ingiunte.

L'ordinanza di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione, preclusa l'opposizione tardiva, acquista efficacia di cosa giudicata sostanziale non solo sull'esistenza della locazione, sulla qualità di locatore dell'intimante e di conduttore dell'intimato, sull'intervento di una causa di cessazione o risoluzione del rapporto, ma anche sulla sua qualificazione, se la scadenza del medesimo, richiesta e accordata dal giudice, è strettamente collegata alla tipologia del contratto.

NDR: in senso conforme alla prima massima [Cass. 23/04/2020 n. 8116](#); in senso conforme alla seconda massima Cass. n. 12994 del 24/05/2013; in senso conforme alla terza massima Cass. n. 411 del 11.01.2017.

Tribunale di Roma, sentenza del 24.7.2020, n. 11483

...omissis...

A scioglimento della riserva assunta all'udienza dell'11/10/2019, il Giudice ha rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del decreto ingiuntivo opposto.

La causa, istruita con produzione documentale, a seguito di trattazione scritta, è pervenuta all'odierna udienza per la decisione.

Nel merito

Sull'eccezione di giudicato L'opposizione è infondata e deve essere rigettata.

Occorre rilevare preliminarmente che il decreto ingiuntivo in questa sede opposto, immediatamente esecutivo, è stato emesso il 18/3/2019, contestualmente alla convalida di sfratto per morosità in cui, constatato il decorso del termine di grazia concesso, è stato rilevato il perdurare dell'inadempienza della conduttrice.

Deve rilevarsi, altresì, che, in sede di convalida e di contestuale decisione in ordine all'ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti e non pagati, gli odierni opposenti non hanno spiegato nessuna opposizione, confidando nella possibilità di addivenire ad una conclusione bonaria della controversia, ciò che non è avvenuto, di tal che hanno proposto l'opposizione in esame (cfr. allegati 8 e 9 alla comparsa di costituzione).

Privo di pregio si rivela l'assunto sostenuto dagli odierni opposenti, secondo cui la scelta di non difendersi propriamente proponendo opposizione in sede di convalida sarebbe dipesa dal legittimo affidamento, ingenerato dal contegno tenuto dalla controparte (con la quale era stato concluso un accordo per la riduzione del canone, sebbene per due sole mensilità), di poter risolvere la controversia in via stragiudiziale e bonaria.

Deve ritenersi, al contrario, che il giudizio di convalida di sfratto costituisce l'unico luogo in cui gli odierni opposenti avrebbero potuto proporre opposizione e far valere le proprie ragioni per contestare la debenza dei canoni oggetto di ingiunzione di pagamento contestuale alla convalida medesima.

Al riguardo, coglie nel segno l'eccezione di giudicato sollevata dalla parte opposta.

Ed invero, come chiarito dalla Suprema Corte, "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, nè al locatore di instaurare separato giudizio per il pagamento dei canoni, nè 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" (Cassazione civile sez. III, 23/04/2020 n.8116). Ed ancora, "Solo quando nel giudizio di convalida di sfratto per morosità sia stato proposto ricorso per l'ingiunzione di pagamento di canoni scaduti, il provvedimento destinato a concluderlo può assumere l'efficacia di cosa giudicata, non soltanto circa l'esistenza e validità del rapporto corrente "inter partes" e sulla misura del canone preteso, ma anche circa l'inesistenza di tutti i fatti impeditivi o estintivi, anche non dedotti, ma deducibili nel giudizio d'opposizione, come l'insussistenza, totale o parziale, del credito azionato in sede monitoria dal locatore, per effetto di controcrediti del conduttore per somme indebitamente corrisposte a titolo di maggiorazioni "contra legem" del canone"(Cass. nn. 12994 del 24/05/2013).

La giurisprudenza di legittimità è chiara nell'affermare che, allorché la convalida dello sfratto per morosità sia pronunciata ad una con il decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni scaduti, la mancata opposizione nella medesima sede – il giudizio di convalida, appunto – determina la preclusione derivante dall'efficacia propria della cosa giudicata sostanziale, di tal che al conduttore risulta preclusa la possibilità di intraprendere un'altra e diversa azione giudiziaria onde contestare la debenza delle somme ingiunte.

Alla luce di quanto sopra, dunque, il giudizio di convalida costituiva l'unica sedes in cui legittimamente eccepire tutti i fatti estintivi, impeditivi ovvero modificativi della pretesa azionata in sede monitoria, di tal che l'odierna opposizione, in quanto inerente a fatti coperti dal giudicato sostanziale, non può che essere rigettata.

Sulle altre domande Una volta ritenuto, alla luce di quanto sopra, che il provvedimento di convalida, ad una con il decreto ingiuntivo non opposto, ha efficacia di giudicato, tutte le altre domande devono essere rigettate, in quanto assorbite.

Deve ritenersi, invero, che l'ordinanza (del 18/3/2019) di convalida di sfratto e contestuale ingiunzione di pagamento dei canoni ha efficacia di cosa giudicata sostanziale riguardo l'esistenza e validità del contratto e la sua causa di risoluzione (in questo caso morosità del conduttore), con preclusione di ogni altra questione dipendente dal suddetto accertamento.

La pronuncia di condanna al pagamento di una prestazione contrattuale (come il pagamento del canone di locazione) presuppone necessariamente l'accertamento dell'esistenza e della validità del credito e della sua fonte.

Pertanto il decreto ingiuntivo non contestato in sede di convalida – divenuto, per tale ragione, inoppugnabile -, avente ad oggetto la condanna al pagamento di canoni di locazione, preclude all'intimato la possibilità di invocare, in un diverso giudizio, quale è quello di opposizione a decreto ingiuntivo in esame, le stesse questioni oggetto di giudicato, nonché tutte le questioni che siano da queste ultime dipendenti (tra le quali rientrano, come è ovvio, l'eccezione di nullità della clausola contrattuale di determinazione del canone e l'eccezione relativa ai vizi occulti del bene locato).

Sul punto la Suprema Corte chiarisce che "L'ordinanza di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione, preclusa l'opposizione tardiva, acquista efficacia di cosa giudicata sostanziale non solo sull'esistenza della locazione, sulla qualità di locatore dell'intimante e di conduttore dell'intimato, sull'intervento di una causa di cessazione o risoluzione del rapporto, ma anche sulla sua qualificazione, se la scadenza del medesimo, richiesta e accordata dal giudice, è strettamente collegata alla tipologia del contratto" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 411 del 11.01.2017). Ed ancora, in tema di azioni giudiziarie volte ad ottenere la risoluzione o l'esatto adempimento di un contratto, ha espresso il seguente principio di diritto "Il giudice accoglie la domanda (di adempimento, risoluzione, rescissione, annullamento): la pronuncia è idonea alla

formazione del giudicato implicito sulla validità del negozio, (salva rilevazione officiosa del giudice di appello)" (Corte di Cassazione, SS. UU., sen. n. 26242/2014).

Pertanto, tutte le eccezioni proposte in via riconvenzionale, non possono più essere validamente conosciute essendo intervenuto il passaggio in giudicato del provvedimento giurisdizionale che accerta l'esistenza del contratto e la sua risoluzione.

Deve ritenersi, da ultimo, che non sussistano i presupposti della condanna per lite temeraria ex art. 96 c.p.c., come richiesto dalla parte opposta, di tal che la relativa domanda deve essere rigettata.

Sulle spese Le spese seguono la soccombenza prevalente e sono liquidate in conformità al D.M. 55/2014 utilizzando il parametro medio delle controversie di cognizione innanzi al Tribunale di valore ricompreso tra € 52.000,00 ed € 260.000,00 eliminando la fase istruttoria, che nel caso di specie non si è tenuta, ed operando la riduzione del 50% stante la scarsa complessità delle questioni trattate.

Pertanto, *omissis*, in solido tra loro, devono essere condannati al pagamento, in favore della Nuova Immobiliare Corso (*omissis*) s.r.l., delle spese di lite che si liquidano in € 4.617,25 (di cui 4.015,00 per compensi ed € 602,25 per spese generali), oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla causa specificata in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: rigetta l'opposizione; condanna *omissis*, in solido, al pagamento in favore della *omissis* s.r.l. delle spese di lite che si liquidano in € 4.617,25 (di cui 4.015,00 per compensi ed € 602,25 per spese generali), oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

www.LaNuovaProceduraCivile.com

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 Brunialti (**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**), Marianonietta 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**), Ilaria 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 Foadelli (**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 Tantalò (**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**

