



**& Diritto Avanzato**

**Controversie in materia di locazione: giurisprudenza, dottrina, schemi e formule**

Aggiornato al 15.6.2021

di **Giulio SPINA\***

**Sommario**

|  |   |
|--|---|
| GIURISPRUDENZA.....  | 2 |
| Ambito applicativo, competenza e giurisdizione.....                                  | 2 |
| Covid e locazioni.....   | 2 |
| Mutamento del rito.....  | 3 |
| Azioni in caso di pluralità di parti contrattuali.....                               | 3 |
| Domande nuove, modifica della domanda, domanda riconvenzionale e domande implicite.. | 3 |
| Opposizione a decreto ingiuntivo.....  | 4 |
| Termini.....   | 4 |
| Locazione finanziaria.....   | 4 |
| Procedimento esecutivo.....  | 4 |
| Altre questioni.....   | 5 |
| DOTTRINA.....  | 6 |
| SCHEMI, NORME E PRASSI.....  | 6 |
| FORMULE.....   | 6 |

\* Direttore editoriale Centro Studi Diritto Avanzato - Edizioni; Coordinatore unico di Redazione *La Nuova Procedura Civile*; Direttore Osservatorio Nazionale sulla Mediazione Civile.

# GIURISPRUDENZA

## Ambito applicativo, competenza e giurisdizione

[Tribunale di Roma, sentenza del 22.11.2019, n. 22600](#), Competenza, controversie “in materia di locazione”: nozione

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 30.7.2019, n. 20554](#), Azione per il pagamento di canoni di locazione: tribunale o giudice di pace?

[Tribunale di Roma, sentenza del 5.12.2016, n. 22567](#), Rito locatizio, applicabilità

[Cassazione civile, sezioni unite, sentenza del 8.7.2015, n. 14185](#), Locazione, pubblica amministrazione: quale giurisdizione?

[Tribunale di Milano, sezione tredicesima, sentenza del 25.11.2013](#), Competenza: come va inteso l'inciso ‘in materia di locazione’?

## Covid e locazioni

[Tribunale di Roma, sentenza del 9.4.2021](#), Covid, locazione e sfratto per morosità: l'obbligo alla rinegoziazione non può essere preteso (IL ≥ IR)

[Tribunale di Biella, ordinanza del 17.3.2021](#), Locazione e Covid, un altro no all'obbligo di rinegoziazione perché la buona fede integrativa rischia di ledere l'autonomia contrattuale (IL ≥ IR)

[Tribunale di Firenze, ordinanza del 27.1.2021](#), Covid, locazione commerciale, sfratto per morosità: respinta l'istanza di rilascio

[Tribunale Roma, sezione sesta, provvedimento del 15.01.2021](#), Covid e locazione: no all'obbligo di rinegoziazione (IL ≥ IR)

[Tribunale di Roma, ordinanza del 16.12.2020](#), Locazione e Covid-19: DPCM illegittimi dovevano essere impugnati dal conduttore. No all'obbligo di rinegoziazione

[Tribunale di Venezia, ordinanza del 30.9.2020](#), Locazione, Covid, sfratto per morosità, impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione: opportuno trovare un accordo sulla quota di riduzione del canone

[Tribunale di Alessandria, sentenza del 18.09.2020](#), Covid e locazione: il conduttore deve provare l'impossibilità della prestazione

[Tribunale di Trani, provvedimento del 1.9.2020](#), Locazione, istanza di rilascio del bene e covid: non sussiste il grave inadempimento dell'intimato in caso di coincidenza della morosità con il periodo di emergenza sanitaria

[Tribunale Ordinario di Roma, sezione sesta civile, ordinanza del 27.8.2020](#), Contratto di locazione e sopravvenienza Covid-19: sì all'obbligo di rinegoziazione

[Tribunale di Pordenone, provvedimento del 8.7.2020](#), Covid-19 e locazione: nessuna norma legittima sospensione del pagamento del canone

[Tribunale di Pisa, sezione Civile, ordinanza del 30.6.2020](#), Covid e locazione: no agli automatismi

[Tribunale di Bari, provvedimento del 9.6.2020](#), Locazione commerciale, momentanea chiusura dell'attività per Covid-19: rinegoziazione del contratto

[Tribunale di Roma, provvedimento del 29.5.2020](#), Covid-19 e locazione ramo d'azienda: no buona fede, no eccessiva onerosità sopravvenuta, sì impossibilità parziale temporanea

## **Mutamento del rito**

[Tribunale di Roma, sentenza del 17.1.2020, n. 1562](#), Locazioni, trasformazione del rito ex artt. 667, 426 e 447 bis c.p.c.: no a domande nuove

[Tribunale di Roma, sentenza del 15.11.2019 n. 22188](#), Locazioni: modifica della domanda da parte dell'intimante in ipotesi di mutamento del rito

[Tribunale di Roma, sentenza del 16.10.2018](#), Controversie in materia di locazione, omesso cambiamento del rito da speciale a ordinario (o viceversa), conseguenze

[Tribunale di Monza, sezione seconda, sentenza del 1.12.2017](#), Giudizio di convalida, opposizione alla convalida, mutamento del rito, mancato esperimento della mediazione, improcedibilità: stabilizzazione dell'ordinanza di rilascio

[Tribunale di Monza, sentenza del 13.4.2017](#), Controversie in materia di locazione, mutamento del rito: domande nuove, inammissibilità

[Tribunale di Lecce, sentenza del 7.3.2017](#), Rito locazioni: opposizione dell'intimato, mutamento del rito, prosecuzione dell'unico procedimento instaurato con la notifica dell'atto di intimazione

[Tribunale di Grosseto, sentenza del 4.9.2015, n. 786](#), Sfratto per morosità, trasformazione del rito, domanda di pagamento degli ulteriori canoni maturati in corso di causa proposta in sede di precisazione delle conclusioni

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 27.1.2015, n. 1448](#), Controversie in materia di locazione: quali conseguenze produce l'omissione nel cambiamento del rito?

## **Azioni in caso di pluralità di parti contrattuali**

[Tribunale di Roma, sentenza del 25.6.2020, n. 9537](#), Locazione, più comproprietari: ciascuno può agire per la risoluzione contrattuale

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 4.7.2019, n. 17933](#), Pluralità di locatori, azione di uno di essi per il rilascio dell'immobile: è necessaria l'integrazione del contraddittorio?

[Tribunale di Roma, sentenza del 7.2.2018](#), Locazione: il comproprietario può agire senza integrare il contraddittorio nei confronti degli altri comunisti?

## **Domande nuove, modifica della domanda, domanda riconvenzionale e domande implicite**

[Tribunale di Roma, sentenza del 22.1.2020](#), Sfratto per finita locazione, domanda riconvenzionale: inammissibile se manca la richiesta di spostamento dell'udienza di discussione

[Tribunale di Roma, sentenza del 17.1.2020, n. 1562](#), Locazioni, trasformazione del rito ex artt. 667, 426 e 447 bis c.p.c.: no a domande nuove

[Tribunale di Roma, sentenza del 15.11.2019 n. 22188](#), Locazioni: modifica della domanda da parte dell'intimante in ipotesi di mutamento del rito

[Tribunale di Roma, sentenza del 23.10.2019, n. 20480](#), Locazione: domanda di risoluzione per inadempimento implicitamente contenuta nell'istanza di convalida di sfratto; istanza di rilascio implicitamente contenuta nella domanda di convalida di sfratto per morosità

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 2.2.2017, n. 2742](#), Sfratto per morosità, nullità del contratto di locazione, domanda di rilascio: domanda nuova?

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 24.5.2016, n. 10691](#), Rito delle locazioni, procedimento per convalida di licenza o sfratto, opposizione: sì alla difesa dalla difesa di controparte, ma non si può mutare la domanda originaria

[Tribunale di Grosseto, sentenza del 4.12.2015, n. 1186](#), Rito locazioni, domanda per il pagamento dei canoni mai formulata nell'intimazione di sfratto, domanda nuova inammissibile

[Tribunale di Palermo, sezione seconda, sentenza del 13.3.2013](#), Opposizione dopo la convalida di sfratto: mezzo di impugnazione speciale e divieto di domande nuove

## Opposizione a decreto ingiuntivo

[Corte Costituzionale, sentenza 2.3.2018, n. 45](#), Rito del lavoro, introduzione con atto di citazione, mutamento del rito, effetti sostanziali e processuali della domanda: illegittimità costituzionale

[Tribunale di Bari, sezione terza, sentenza del 17.05.2016](#), Opposizione a decreto ingiuntivo nelle materie soggette al rito del lavoro

[Tribunale di Pisa, sentenza del 7.5.2015, n. 554](#), Opposizione a decreto ingiuntivo in materia locatizia: che succede se viene proposta con citazione e non con ricorso?

[Tribunale di Salerno, sentenza del 6.5.2015, n. 2012](#), Rito del lavoro: cosa accade se l'opposizione al decreto ingiuntivo è erroneamente proposta con citazione?

## Termini

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 19.3.2015, n. 5474](#), Rito del lavoro: cosa accade in caso di inosservanza del termine di 10 giorni assegnato all'appellante per la notificazione del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza?

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 13.5.2014, n. 10316](#), Rito del lavoro (e locatizio): il termine di dieci giorni per notificare l'appello non è perentorio

[Cassazione civile, sezione sesta, sentenza del 21.11.2014, n. 24838](#), Controversie in tema di locazione e comodato, rito del lavoro, sospensione feriale dei termini

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 11.3.2014, n. 5596](#), Alienazione a terzi – disdetta del locatore – prelazione

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 5.2.2014, n. 2619](#), Onere della prova in capo al locatario

[Corte di Appello di Lecce \(Taranto\), sentenza del 14.1.2014](#), Locazione: entro sei mesi il conduttore può domandare la restituzione delle somme pagate in eccedenza rispetto al canone. Qual è il dies a quo?

[Tribunale di Trento, sentenza del 22.10.2013](#), Finita locazione: il conduttore può attendere il pagamento da parte del locatore dell'indennità di avviamento, restando nell'immobile

## Locazione finanziaria

[Tribunale di Milano, sentenza del 2.7.2020, n. 3878](#), Locazione finanziaria: no alla c.d. mediazione obbligatoria

[Cassazione civile, sezioni unite, sentenza del 5.10.2015, n. 19785](#), Locazione finanziaria: questi gli strumenti di tutela per vizi della cosa

[Tribunale di Nola, sezione seconda, ordinanza del 29.1.2013](#), Art. 700 c.p.c.: domanda inammissibile quando è diretta alla restituzione dell'immobile oggetto di locazione finanziaria, anche se si vuole concedere a terzi

## Procedimento esecutivo

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 19.7.2019, n. 19522](#), L'estinzione del procedimento esecutivo non comporta l'inefficacia degli atti posti in essere da cui sia derivata la legittima

attribuzione di diritti di terzi

[Tribunale di Trani, sentenza del 7.2.2019](#), Pignoramento – contratto di locazione – azioni esperibili – limiti

[Tribunale di Milano, provvedimento del 18.10.2017](#), Pignoramento immobiliare: il custode giudiziario non subentra nei rapporti giuridici attivi e passivi della persona fisica o giuridica assoggettata all'espropriazione

## Altre questioni

[Tribunale di Roma, sentenza del 12.11.2020](#), Domanda di rilascio di un immobile per detenzione sine titulo e domanda per l'inadempimento contrattuale nella corresponsione del canone e/o degli oneri di locazione

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 13.10.2020, n. 22126](#), Eccezione in senso lato e proponibilità in appello (fattispecie in tema di simulazione sulla misura del canone di locazione)

[Tribunale di Napoli, sentenza del 18.5.2020](#), Procedimento instaurato dal locatore per ottenere la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, restituzione dell'immobile: cessazione della materia del contendere?

[Tribunale Taranto, sezione seconda, sentenza del 17.07.2019](#), Locazione ed estinzione per sopravvenuto difetto di causa

[Tribunale di Bologna, sezione seconda, sentenza del 21.03.2019](#), Contratto di locazione – morosità – gravità

[Tribunale di Avellino, sezione prima civile, sentenza 22.1.2019](#), Sfratto con intimato che resiste con colpa grave e non partecipa alla mediazione: revoca del gratuito patrocinio + responsabilità processuale + condanna al versamento di una somma pari al contributo unificato

[Tribunale di Roma, sentenza del 10.1.2019](#), La notifica ex art. 143 c.p.c. è incompatibile con la struttura del procedimento per convalida di sfratto

[Tribunale di Roma, sentenza del 26.10.2018](#), Sfratto per morosità, domanda di condanna al pagamento per determinate mensilità, opposizione senza emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio, condanna anche alle mensilità fino alla riconsegna

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 16.10.2018, n. 25837](#), Locazione di immobile abusivo e nullità

[Tribunale di Roma, sentenza del 12.10.2018](#), Locazioni, domanda di risoluzione di diritto per accertamento dell'operatività della clausola risolutiva espressa di cui si è dichiarato di volersi avvalere nell'atto introduttivo, procedibilità

[Tribunale di Roma, sezione sesta, sentenza del 10.07.2018](#), Grave inadempimento nel contratto di locazione

[Tribunale di Napoli, sentenza del 22.1.2018](#), Procedimento per convalida di sfratto, opposizione dell'intimato e frazionamento del credito riguardante il mancato pagamento del canone

[Corte di Cassazione, sezioni unite, sentenza del 9.10.2017, n. 23601](#), La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili ne comporta nullità

[Tribunale di Roma, ordinanza del 7.12.2016](#), Cause per la restituzione dell'immobile locato e per il pagamento dei canoni scaduti assoggettate a riti diversi di cui solo una già definibile: no alla riunione dei procedimenti

[Cassazione civile, sezioni unite, sentenza del 17.9.2015, n. 18214](#), Contratto di locazione ad uso abitativo senza la forma scritta tra nullità assoluta e nullità di protezione. Ecco le Sezioni Unite

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 17.7.2015, n. 15094](#), Giudizio avente ad oggetto un contratto di locazione ed altro giudizio per sfratto per morosità intentato dal sublocatore: no al provvedimento di sospensione

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 16.4.2015, n. 7697](#), Cessione del credito e vendita dell'immobile locato: quali azioni può esperire l'acquirente contro il debitore ceduto?

[Tribunale di Taranto, sezione seconda, sentenza del 18.11.2014](#), Provvedimento di convalida della

licenza per finita locazione o dell'intimazione di sfratto ed impugnabilità  
[Cassazione civile, sezione sesta, sentenza del 23.10.2014, n. 22531](#), Domanda di convalida di sfratto per morosità da qualificarsi come azione di rilascio per occupazione senza titolo: conseguenze

## **DOTTRINA**

[LUDOVICI, Coronavirus e locazioni alla luce del fatto notorio e dell'equità](#)

[LUDOVICI, Contratti di locazione ai tempi del coronavirus tra eccessiva onerosità sopravvenuta, recesso e strumenti a.d.r.](#)

[SPINA, Locazione, sfratto, mediazione c.d. obbligatoria e improcedibilità della domanda: i contrastanti orientamenti interpretativi giurisprudenziali](#)

[CASCELLA, Aspetti sostanziali e processuali della successione a causa di morte nel contratto di locazione ad uso abitativo](#)

## **SCHEMI, NORME E PRASSI**

[COVID, locazione non abitativa, Decreto rilancio, credito di imposta in assenza della diminuzione del fatturato \(Agenzia delle entrate, risp. 186/2021\)](#)

[Interpello riduzione del canone di locazione per emergenza covid19 e cedolare secca](#)

[Rito delle locazioni e contributo unificato, nel caso di Mutamento del rito ai sensi dell'art. 667 c.p.c. \(Ministero della giustizia\)](#)

[Riduzione canone di locazione a causa del Covid: ecco il contributo a fondo perduto](#)

[Procedimenti per convalida di sfratto: orientamenti e prassi \(Tribunale di Roma\)](#)

[Schema: Il diritto di riscatto riconosciuto al locatore nelle ipotesi di vendita a terzi dell'immobile locato ex Art. 39. l.392/78](#)

[Schema: la successione nel contratto di locazione](#)

[Schema: intimazione di sfratto per finita locazione](#)

[Schema: rito locatizio](#)

## **FORMULE**

[Coronavirus e locazione: modelli di accordi per riduzione/sospensione canone di locazione](#)

[Formula: Contratto di locazione di immobile urbano a canone vincolato, ex art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431](#)

[Formula: Contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo a canone libero](#)

Formula: lettera richiesta di risarcimento danni per la mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato dal locatore

Formula: lettera di ripristino della locazione per la mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato dal locatore

Formula: dichiarazione di esercizio del diritto di riscatto nella locazione di immobile ad uso abitativo

Formula: comunicazione del locatore di disdetta del contratto di locazione alla prima scadenza ex art. 3, Lett. g), Legge 431/1998

Formula: ricorso per risoluzione contratto di locazione

Formula: disdetta del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo

---