



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.).

Ordinanza di convalida dello sfratto per morosità: efficacia di cosa giudicata?

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.

NDR: in tal senso Cass. n. 17049 del 11.07.2017.

Tribunale di Roma, sentenza del 1.7.2021

...omissis...

L'art. 276, co. 2 c.p.c. stabilisce che il Giudice debba decidere in via prioritaria le questioni pregiudiziali proposte dalle parti o rilevabili dal giudice e solo successivamente il merito della causa. L'ordine di trattazione delle questioni imposto da tale articolo se da una parte lascia libero il giudice di scegliere tra le varie questioni di merito quella che ritiene "più liquida", dall'altra lo obbliga ad esaminare le questioni pregiudiziali di rito con priorità rispetto a quelle di merito; la violazione di tale regola costituisce una causa di nullità del procedimento (ex multis, Cass., Sez. 6 – 3, ordinanza n. 30745 del 26.11.2019).

Pertanto, dovrà in primo luogo essere esaminata l'eccezione di giudicato proposta dalla Fondazione EE. In particolare, l'opposta ha sostenuto che qualsiasi questione in merito alla validità del rapporto di locazione sarebbe stata positivamente risolta all'interno del procedimento di convalida dello sfratto e perciò non sarebbe riproponibile in questa sede in quanto coperta da giudicato.

L'eccezione di giudicato deve essere accolta.

La giurisprudenza di legittimità ha infatti elaborato, in relazione a casi analoghi al presente, il seguente principio: "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" (Cass., Sez. 3, sent. n. 17049 del 11.07.2017).

Nel procedimento monitorio, la Fondazione EE ha chiesto, congiuntamente alla convalida dello sfratto, l'emissione dell'ingiunzione di pagamento oggetto della presente opposizione; pertanto, risultano coperte da giudicato non solo tutte le questioni in merito alla risoluzione del contratto e al possesso di fatto dell'immobile locato ma anche i fatti impeditivi/estintivi dell'obbligo di pagamento dei canoni.

Per tali ragioni, il decreto ingiuntivo n. 11286/2019 emesso dal Tribunale di Roma il 30.05.2019 nell'ambito della procedura avente, Rep. 7540/2019, immediatamente esecutivo, deve essere confermato.

A tal proposito la querela di falso presentata da *omissis* all'udienza del 01.07.2021 deve essere dichiarata inammissibile per un duplice ordine di ragioni.

In primo luogo non risulta rispettato il dettato di cui all'art. 221 c.p.c. visto che né all'udienza del 01.07.2021 né nell'istanza del 01.07.2021, l'attore ha indicato i mezzi di prova per dimostrare la falsità del verbale di cui al procedimento avente. Come noto la Suprema Corte, ormai da tempo immemore, chiarisce che "Con riguardo alla querela di falso, la Mancanza di indicazione degli elementi su cui viene basata la dedotta falsità e delle relative prove costituisce, ai sensi dell'art. 221 secondo comma cod. proc. civ., causa di nullità della querela medesima, ed osta, pertanto, ad una valutazione del suo fondamento nel merito" (Corte di Cassazione, Sez. I, sen. n. 71 del 10.01.1986). Peraltro non risulta neanche prodotto l'originale del verbale impugnato. In secondo luogo la querela di falso in via incidentale è inammissibile perché avente ad oggetto un documento completamente irrilevante nel presente giudizio. Infatti ciò che rileva nel presente giudizio è unicamente l'esistenza di una ordinanza di convalida di sfratto resa nel giudizio avente. Anche ove fosse dimostrata la falsità del verbale l'ordinanza di convalida non verrebbe rimossa e continuerebbe ad esplicare la sua efficacia di giudicato. Ciò che avrebbe dovuto fare il *omissis* era impugnare l'ordinanza di convalida di sfratto e, in quella sede, proporre querela di falso del verbale. In caso di accoglimento di questo ultimo giudizio la decisione resa nel giudizio R.G. 27633/19 sarebbe stata riformata e l'ordinanza di convalida rimossa. Nel caso di specie, non trattandosi di un giudizio di appello, stante l'assenza di una decisione di riforma, non può che prendersi atto 9 dell'esistenza dell'ordinanza di convalida resa all'esito del giudizio avente R.G. 27633/19 e, conseguentemente, della sua efficacia di giudicato tra le parti.

L'efficacia di giudicato della convalida porta, ovviamente, anche al rigetto delle domande riconvenzionali spiegate dall'attore.

Sulle spese.

Le spese seguono la soccombenza e sono determinate secondo il D.M. 55/2014 con riguardo ai procedimenti di cognizione innanzi al Tribunale di valore ricompreso tra € 26.000,00 ed € 52.000,00, eliminando la fase istruttoria che non si è tenuta e utilizzando i compensi superiori ai medi stante la complessità delle questioni trattate. Pertanto, *omissis* deve essere condannato alla rifusione delle spese di lite, in favore della Fondazione EE, che si liquidano in € 7.000,00 per compensi ed € 1.050,00 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: dichiara inammissibile la querela di falso presentata all'udienza del 01.07.2021; conferma il decreto ingiuntivo n. 11286/2019 emesso dal Tribunale di Roma il 30.05.2019 nell'ambito della procedura avente, Rep. 7540/2019, immediatamente esecutivo; rigetta le domande riconvenzionali di *omissis*; condanna il *omissis* alla refusione delle spese di lite, in favore della Fondazione EE, che si liquidano in € 7.000,00 per compensi ed € 1.050,00 per spese generali, oltre IVA, CPA e tutti gli ulteriori oneri di legge.

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**), 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 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**

