

Sfratti: il procedimento per la convalida

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Sfratti: i presupposti per instaurare il procedimento di convalida

Questo contributo è tratto da

Con tale procedimento viene esercitato il diritto al rilascio di un immobile a favore del locatore o del concedente in forza di un contratto di locazione, di affitto, di mezzadria, o di colonia (art. 657 c.p.c.). Può essere, altresì, esperito nel caso in cui il godimento di un bene immobile costituisca il corrispettivo totale o parziale di una locazione d'opera (art. 659 c.p.c.).

Sull'ammissibilità del procedimento per convalida in materia di rapporti agrari, la Suprema Corte (sent. n. 17/2000 e n. 2236/95) ha ritenuto, sulla scorta dell'art. 9 della legge 14 febbraio 1990 n. 29, a norma del quale tutte le liti in materia di **contratti agrari** sono di competenza della sezione specializzata agraria, che il giudice non specializzato non può in alcun caso delibare su tali controversie, neppure in sede di giudizio di convalida di sfratto per morosità, ovvero qualora la contestazione concerni solo la validità della disdetta e non l'esistenza di un rapporto agrario.

Dopo la riforma processuale introdotta dalla legge n. 353/1990, la disciplina del procedimento per convalida di sfratto ha subito alcune modifiche, rese necessarie dal coordinamento con il nuovo processo di cognizione ordinario. Le modifiche, tuttavia, hanno riguardato anche le nuove regole di competenza e di rito per le controversie locative relativamente alla fase introduttiva ed al passaggio dalla **iniziale fase sommaria** alla successiva fase a cognizione piena.

Potrebbe interessarti anche [La sospensione degli sfratti sino al 30 giugno 2020](#)

Dal punto di vista strutturale, nel procedimento per convalida di sfratto è completamente assente la fase senza contraddittorio, ciò in quanto l'atto introduttivo, trattandosi di atto di citazione, è di per sé idoneo ad instaurare il contraddittorio.

La citazione si propone davanti al **tribunale del luogo dove si trova la cosa locata**, trattandosi di competenza inderogabile. L'atto introduttivo è costituito dall'intimazione - con la quale il locatore manifesta la volontà di risolvere o di non rinnovare il contratto e invita il conduttore a rilasciare l'immobile locato - e dalla citazione per la convalida. La citazione può consistere in un'esposizione sommaria del contenuto della domanda e deve contenere l'avvertimento che la mancata comparizione

comporta la convalida della licenza o dello sfratto. Stessa conseguenza avrebbe la mancata opposizione da parte dell'intimato che pure si sia costituito o sia comparso.

Considerata la natura giurisdizionale del procedimento, il giudice ha il potere-dovere di accertare la regolare instaurazione del contraddittorio nonché di verificare la sussistenza dei **presupposti processuali** e delle condizioni dell'azione per l'emissione della convalida, rilevando anche l'eventuale difetto di giurisdizione e di competenza.

Sfratti: il contenuto dell'atto di citazione e la prima udienza

L'**invito** e l'**avvertimento** sono requisiti essenziali la cui mancanza determina la nullità della citazione, salvo il dovere per il giudice di disporre d'ufficio la rinnovazione, in caso di mancata presenza dell'intimato all'udienza, ai sensi dell'art. 164 c.p.c. che risulta in toto applicabile in quanto gli elementi dell'atto di citazione, la cui assenza o assoluta incertezza importa nullità, sono contenuti pure nella citazione per la convalida. Il comma terzo dell'art. 164 c.p.c. impone al giudice la fissazione di una nuova udienza nel rispetto dei termini. Ai casi di **rinnovazione della citazione** previsti dall'art. 164 c.p.c. vanno aggiunti quelli della disciplina speciale e cioè quelli previsti dall'art. 663 c.p.c., quando risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore. Il procedimento inizia, quindi, con l'intimazione del locatore da notificarsi al conduttore con contestuale citazione per la convalida dinanzi al Tribunale del luogo in cui si trova la cosa locata (giudice competente ex art.661 c.p.c.).

Nella prima udienza del procedimento per convalida di sfratto possono verificarsi le seguenti situazioni:

a) all'udienza fissata nell'atto di citazione non compare l'intimante (locatore): in tale ipotesi gli effetti processuali dell'intimazione cessano ex art. 662, c.p.c. (salvi alcuni effetti sostanziali, come ad esempio, la rinnovazione tacita del contratto) ed il procedimento di convalida si estingue, salvo che il conduttore costituito non chieda l'accertamento negativo della pretesa avanzata dall'intimante.

b) L'intimato non compare o, comparso non si oppone (art. 663 c.p.c.); per queste ipotesi la legge (art. 663, c.p.c.) dispone che il giudice (previo ordine di rinnovare la citazione ogni qual volta sussiste il dubbio che l'intimato non comparso non ne abbia avuto conoscenza o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore), convalida la licenza o lo sfratto e dispone, con ordinanza in calce alla citazione, l'apposizione su di essa della formula esecutiva. Il giudice, tuttavia, deve ordinare che sia rinnovata la citazione nel caso in cui risulti o appaia probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore.

Tale ordinanza di convalida, che ha la portata di un **provvedimento di condanna al rilascio immediatamente esecutivo**, costituisce il risultato della cognizione sommaria fondata sull'acquiescenza da parte dell'intimato, ed è dotata, come il decreto ingiuntivo non opposto, di autentica efficacia di cosa giudicata.

Con l'ordinanza di convalida dello sfratto, il giudice può anche condannare l'intimato al pagamento delle

spese processuali.

Questo contributo è tratto da

<https://www.diritto.it/sfratti-il-procedimento-per-la-convalida/>