

## INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione</i> . . . . .	v
-----------------------------	---

### CODICE DI PROCEDURA CIVILE

#### Art. 657

#### Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione

Le questioni. . . . .	2
I. <i>Cenni storici</i> . . . . .	2
II. <i>Natura generale del procedimento</i> . . . . .	2
III. <i>Qualificazione del procedimento</i> . . . . .	3
IV. <i>Gli altri procedimenti speciali introdotti dalla L. n. 392 del 1978</i> . . . . .	4
V. <i>Ambito di applicabilità del procedimento per convalida</i> . . . . .	5
VI. <i>Le peculiarità della materia agraria</i> . . . . .	6
VII. <i>Il procedimento per convalida nei confronti della P.A.</i> . . . . .	7
VIII. <i>Il procedimento per convalida nei confronti degli Stati esteri</i> . . . . .	8
IX. <i>I beni gravati da uso civico</i> . . . . .	8
X. <i>Gli effetti dell'intimazione di licenza</i> . . . . .	8
XI. <i>Il procedimento per convalida di licenza</i> . . . . .	9
XII. <i>Il procedimento di sfratto per finita locazione</i> . . . . .	9
XIII. <i>Le peculiarità del procedimento di sfratto per finita locazione</i> . . . . .	9
A) GENERALITÀ. . . . .	10
1. Un antico (e isolato) inquadramento della particolare fattispecie. . . . .	10
2. L'acquisito principio circa la natura giurisdizionale del procedimento per convalida quale procedimento speciale idoneo a dar luogo al giudicato. . . . .	11
3. Riaffermazioni della costituzionalità del procedimento. . . . .	13
4. Procedimento per convalida e legge sull'equo canone. . . . .	15
5. Tipicità e confini del procedimento. . . . .	17
5.1. Diniego di rinnovazione alla prima scadenza. . . . .	18
5.2. Locazione del muro per affissioni pubblicitarie. . . . .	19
B) RAPPORTI ESCLUSI. . . . .	20
6. Contratto di pensione e di alloggio in <i>residence</i> . . . . .	20
7. Area per discarica rifiuti. . . . .	21
8. Occupazione senza titolo, comodato e simili, erede non convivente in locazione abitativa. . . . .	22
9. Affitto. . . . .	24
9.1. Affitto di azienda alberghiera e locazione alberghiera. . . . .	25
10. <i>Leasing</i> . . . . .	27

11.	Spazi per affissioni pubblicitarie . . . . .	27
12.	Locazione a uno dei comproprietari di quota dell'immobile indiviso . . . . .	28
13.	Locazione strumentale alla promessa di vendita . . . . .	35
14.	Diritti reali di godimento . . . . .	35
15.	Rapporti agrari . . . . .	36
C)	QUESTIONI SULLA GIURISDIZIONE . . . . .	37
16.	Regolamento di giurisdizione . . . . .	37
17.	Il procedimento nei confronti dello Stato e degli enti pubblici. . . . .	37
18.	Il procedimento nei riguardi degli Stati esteri e delle organizzazioni internazionali . . . . .	38
19.	Il procedimento con riguardo ad attività od immobili vincolati . . . . .	40
20.	Il procedimento rispetto agli immobili gravati da uso civico . . . . .	44
D)	INTIMAZIONE E CONVALIDA . . . . .	45
21.	Effetti sostanziali dell'intimazione . . . . .	45
22.	Nella licenza per finita locazione occorre indicare la futura data di scadenza del contratto . . . . .	45
23.	Possibilità di pronunciare provvedimento di convalida per la diversa data di scadenza (rispetto a quella indicata in citazione) indicata dall'intimato e alla quale l'intimante abbia aderito . . . . .	45
24.	Lo spostamento in avanti della data di scadenza indicata in citazione costituisce una ammissibile <i>emendatio libelli</i> . . . . .	46
25.	In esito al giudizio di merito è consentita la condanna al rilascio dell'immobile per la data futura di scadenza. . . . .	47
E)	LEGITTIMAZIONE AD AGIRE . . . . .	48
26.	Disponibilità lecita ed illecita dell'immobile locato. . . . .	48
27.	Pluralità di locatori e conduttori e litisconsorzio necessario. . . . .	49
28.	Comunione legale tra coniugi . . . . .	51
29.	Condominio . . . . .	52
30.	L'acquirente dell'immobile locato . . . . .	57
31.	Successione nel contratto . . . . .	60
32.	La cessione del contratto . . . . .	62
33.	Rappresentanza . . . . .	65

### Art. 658

#### Intimazione di sfratto per morosità

	Le questioni. . . . .	70
I.	<i>Profili generali.</i> . . . . .	70
II.	<i>Le peculiarità del procedimento di sfratto per morosità</i> . . . . .	71
III.	<i>Il cumulo condizionato di azioni.</i> . . . . .	71
IV.	<i>La valutazione della morosità</i> . . . . .	72
V.	<i>L'applicabilità del procedimento di sfratto per morosità anche in tema di oneri accessori</i> . . . . .	73
VI.	<i>Gli effetti del pagamento successivo alla domanda.</i> . . . . .	73
VII.	<i>Profili processuali del procedimento di sfratto</i> . . . . .	75
VIII.	<i>L'ingiunzione per il pagamento dei canoni</i> . . . . .	75
A)	GENERALITÀ. . . . .	75

1.	L'ordinanza di convalida di sfratto per morosità definisce il giudizio e ha efficacia di giudicato sostanziale sulla risoluzione del contratto. . . . .	75
2.	Un differente inquadramento secondo un'isolata pronuncia . . . . .	76
3.	Costituzionalità della disciplina . . . . .	77
4.	Limiti di utilizzabilità del procedimento ed avvertimento <i>ex art. 660 cod. proc. civ.</i> . . . . .	77
5.	Giudicato sulla finita locazione, cumulo tra finita locazione e morosità ed effetti della morosità sopravvenuta alla convalida . . . . .	77
6.	Requisiti quantitativi e temporali della morosità . . . . .	78
	<i>a)</i> legislazione vincolistica . . . . .	78
	<i>b)</i> l'art. 5 della legge dell'« equo canone » . . . . .	79
	<i>b.1.</i> l'ambito applicativo della norma: l'iniziale contrasto nella giurisprudenza . . . . .	79
	<i>b.2.</i> la composizione del contrasto . . . . .	80
	<i>b.3.</i> morosità e recesso . . . . .	83
7.	Divieto di autoriduzione del canone . . . . .	83
8.	Morosità relativa a oneri accessori . . . . .	84
	<i>a)</i> nella disciplina codicistica anche tale morosità ha rilievo se è di rilevante importanza e gravità . . . . .	84
	<i>b)</i> la morosità relativa agli oneri accessori — secondo una prima interpretazione — non consente, a seguito dell'operatività della legge sull'« equo canone », l'utilizzazione del procedimento per convalida . . . . .	84
	<i>c)</i> la morosità per gli oneri accessori può essere fatta valere con lo speciale provvedimento, secondo l'interpretazione acquisita dal giudice di legittimità e confortata dal giudice delle leggi . . . . .	84
B)	LA SANATORIA DELLA MOROSITÀ . . . . .	86
9.	L'istituto della disciplina vincolistica nel riscontro costituzionale . . . . .	86
10.	Possibilità di concedere il termine — nella disciplina vincolistica — anche con la sentenza che dichiarava risolto il contratto per inadempimento del conduttore . . . . .	88
11.	Situazioni per le quali non è configurabile la sanatoria . . . . .	88
	<i>a)</i> immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione . . . . .	88
	<i>b)</i> locazioni abitative transitorie per finalità non protette dalla legge n. 392 del 1978 . . . . .	93
12.	Il singolare caso degli alloggi di edilizia economica e popolare . . . . .	93
13.	La disciplina del termine di grazia non è derogabile dalle parti . . . . .	94
14.	La controversa interpretazione della possibilità di sanare la morosità nel giudizio ordinario . . . . .	95
15.	La concessione del termine di grazia non è un obbligo ma una facoltà discrezionale del giudice . . . . .	99
16.	La natura del provvedimento del giudice e il problema della sua impugnabilità. . . . .	100
17.	Il termine è perentorio . . . . .	100
18.	Scadenza in giorno festivo . . . . .	101
19.	Condizioni di difficoltà . . . . .	101
20.	Gli interessi . . . . .	102
21.	Le spese . . . . .	102
22.	Completezza e modalità dell'adempimento . . . . .	102

22.1.	Se la somma da versare debba comprendere anche i canoni maturati sino alla scadenza del termine concesso per la sanatoria . . . . .	103
23.	Se alla sanatoria possa provvedere il terzo. . . . .	105
24.	L'obbligato solidale. . . . .	106
25.	Obblighi del difensore della parte intimante nell'ambito della sanatoria . . . .	107
26.	Nell'udienza di verifica il <i>thema</i> resta limitato all'avvenuta sanatoria e le eccezioni del conduttore possono riguardare solo questioni riconducibili al particolare adempimento restando escluse quelle che concernono l'intimato sfratto . . . . .	107
27.	Morosità e pagamento della penale pattuita per la risoluzione del contratto . .	110

### Art. 659

#### Rapporto di locazione d'opera

	Le questioni. . . . .	113
I.	<i>Peculiarità della disciplina prevista dall'art. 659 cod. proc. civ.</i> . . . . .	113
II.	<i>Questioni interpretative.</i> . . . . .	114
III.	<i>Ulteriori profili critici.</i> . . . . .	115
IV.	<i>Ambito di applicabilità dell'art. 659 cod. proc. civ.</i> . . . . .	115
V.	<i>Il significato del concetto «per qualsiasi causa».</i> . . . . .	115
VI.	<i>Profili normativi storici.</i> . . . . .	116
VII.	<i>Eventuali sviluppi processuali e giudicato.</i> . . . . .	117
VIII.	<i>La non necessità della disdetta.</i> . . . . .	117
A)	GENERALITÀ. . . . .	118
1.	La più volte ribadita legittimità costituzionale della disciplina . . . . .	118
2.	Riferimento a tutte le ipotesi in cui il godimento dell'immobile costituisca parziale corrispettivo di una prestazione d'opera. . . . .	122
3.	Atipicità del contratto e consequenziale inapplicabilità della disciplina locatizia vincolistica ed equocanonistica . . . . .	122
4.	Non utilizzabilità dell'art. 659 cod. proc. civ. e applicabilità della ordinaria disciplina locatizia qualora manchi il collegamento funzionale tra il godimento dell'alloggio e il rapporto di lavoro. . . . .	124
5.	Nel contratto di godimento dell'immobile è sufficiente il richiamo al collegato rapporto di prestazione d'opera . . . . .	125
6.	Esclusione di un obbligo di dare disdetta . . . . .	126
7.	Contestazioni da parte del prestatore d'opera. . . . .	126
	a) il procedimento di cui all'art. 659 cod. proc. civ. è utilizzabile solo se la cessazione del rapporto di prestazione d'opera non è controversa . . . . .	126
	b) i motivi che riguardano la cessazione del rapporto di lavoro devono essere fatti valere opponendosi all'intimazione e sono valutati dal giudice della convalida ai fini dell'emissione dell'ordinanza di rilascio ai sensi dell'art. 665 cod. proc. civ . . . . .	128
	c) l'obbligazione restitutiva non è esclusa da inadempimenti del locatore-datore di lavoro a particolari pattuizioni riconducibili al rapporto di lavoro. . . . .	129
8.	Nel provvedimento di rilascio non va fissata la data dell'esecuzione ai sensi dell'art. 56 della legge n. 392 del 1978. . . . .	130

## Art. 660

## Forma dell'intimazione

Le questioni. . . . .	132
I. <i>Forma di introduzione del procedimento per convalida</i> . . . . .	132
II. <i>Disciplina dell'atto introduttivo</i> . . . . .	133
III. <i>Il contenuto dell'atto introduttivo</i> . . . . .	135
IV. <i>La costituzione delle parti</i> . . . . .	137
V. <i>Situazioni processuali particolari</i> . . . . .	140
A) GENERALITÀ. . . . .	143
1. Legittimità costituzionale dell'istituto . . . . .	143
2. La legge dell'« equo canone » non ha abrogato il procedimento per convalida. . . . .	145
3. Intimazione di licenza e intimazione di sfratto . . . . .	145
4. Non occorre contestualità tra intimazione della licenza e citazione per la convalida. . . . .	146
B) L'INTRODUZIONE DEL GIUDIZIO . . . . .	146
5. Il contenuto della citazione . . . . .	146
6. L'avvertimento all'intimato delle conseguenze della mancata comparizione. . . . .	147
7. L'erronea indicazione della data di cessazione del rapporto . . . . .	149
8. Termini di comparizione. . . . .	149
9. Sospensione dei termini feriali . . . . .	150
10. Sottoscrizione . . . . .	150
C) LA NOTIFICAZIONE . . . . .	151
11. La <i>ratio</i> della disciplina particolare. . . . .	151
12. Irritualità della notificazione presso domicilio eletto. . . . .	153
13. Esclusione della notificazione <i>ex art. 143 cod. proc. civ.</i> . . . . .	153
14. La notificazione ai sensi dell'art. 140 cod. proc. civ. e l'incidenza della sentenza della Corte Costituzionale n. 3 del 2010. . . . .	153
15. Avviso all'intimato . . . . .	157
16. Notificazione a persone giuridiche . . . . .	158
17. Notifica agli eredi del conduttore. . . . .	158
18. Nullità della citazione e della notificazione . . . . .	159
D) COSTITUZIONE DELLE PARTI . . . . .	162
19. La mancata eccezione del conduttore circa i vizi dell'atto introduttivo sana gli stessi e legittima la pronuncia dell'ordinanza di convalida . . . . .	162
20. Mancata costituzione all'udienza irritualmente rinviata . . . . .	163
21. Ammissibilità della nomina di un procuratore speciale da parte dell'intimato . . . . .	163
E) ISTITUTI GENERALI APPLICABILI AL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA . . . . .	165
22. Riassunzione. . . . .	165
23. Litispendenza e continenza . . . . .	166
24. Connessione . . . . .	169
25. Litisconsorzio . . . . .	171
26. Sospensione del procedimento . . . . .	172
27. Interruzione . . . . .	175

**Art. 661****Giudice competente**

	Le questioni. . . . .	177
I.	<i>Cenni storici della normativa</i> . . . . .	177
II.	<i>La disciplina della competenza per materia e per territorio</i> . . . . .	178
III.	<i>Le novità introdotte con l'art. 447-bis cod. proc. civ.</i> . . . . .	179
IV.	<i>L'attuale disciplina della competenza</i> . . . . .	179
V.	<i>L'eventuale competenza del tribunale fallimentare.</i> . . . . .	180
VI.	<i>La devoluzione della competenza agli arbitri</i> . . . . .	180
VII.	<i>Il regime del rilievo dell'incompetenza</i> . . . . .	181
A)	GENERALITÀ. . . . .	183
1.	Il riparto di competenza tra conciliatore e pretore nell'originaria normativa . . . . .	183
2.	L'attribuzione della competenza in via esclusiva al pretore, e relativi limiti, nella legislazione successiva . . . . .	184
3.	Procedimento per convalida e foro fallimentare . . . . .	185
4.	Quando il procedimento speciale si sia trasformato, a seguito dell'opposizione dell'intimato, in ordinario processo di cognizione, trova applicazione la clausola compromissoria e la controversia resta devoluta agli arbitri. . . . .	190
5.	Pronuncia sulla competenza nella fase sommaria del procedimento . . . . .	191
6.	Fase sommaria e foro erariale . . . . .	192

**Art. 662****Mancata comparizione del locatore**

	Le questioni . . . . .	195
I.	<i>Onere di comparizione del locatore</i> . . . . .	195
II.	<i>Permanenza degli effetti sostanziali</i> . . . . .	196
III.	<i>Effetti della mancata iscrizione a ruolo</i> . . . . .	196
IV.	<i>Rinuncia all'intimazione</i> . . . . .	196
A)	ONERE DELLA COMPARIZIONE . . . . .	197
1.	È sufficiente la comparizione del procuratore dell'intimante . . . . .	197
2.	Richiesta di rinvio dell'udienza con salvezza di ogni diritto. . . . .	197
B)	MANCATA COMPARIZIONE E SUE CONSEGUENZE . . . . .	197
3.	Mancata iscrizione della causa a ruolo . . . . .	197
4.	Mancata comparizione di entrambe le parti e conseguenti provvedimenti del giudice . . . . .	198
5.	Comparizione dell'intimante per desistere dall'azione ed inapplicabilità dell'art. 662 cod. proc. civ. . . . .	199
6.	Mancata comparizione dell'intimante e regime di impugnabilità della pronuncia sulle spese . . . . .	199
C)	GLI EFFETTI DELL'INTIMAZIONE . . . . .	200
7.	Permangono gli effetti sostanziali. . . . .	200
8.	La sorte degli effetti processuali . . . . .	200
9.	Su istanza dell'intimato comparso, il processo può proseguire con il rito ordinario. . . . .	201

## Art. 663

**Mancata comparizione o opposizione dell'intimato**

Le questioni . . . . .	205
I. <i>La condotta dell'intimato all'udienza di convalida</i> . . . . .	205
II. <i>L'attestazione della persistenza della morosità</i> . . . . .	206
III. <i>L'opposizione alla convalida dell'intimato</i> . . . . .	207
IV. <i>La sanatoria della morosità</i> . . . . .	208
V. <i>Opposizione e richiesta del termine di grazia</i> . . . . .	211
VI. <i>Casi particolari</i> . . . . .	212
VII. <i>I presupposti dell'ordinanza di convalida</i> . . . . .	212
VIII. <i>L'esecutività dell'ordinanza di convalida</i> . . . . .	213
IX. <i>Natura giuridica dell'ordinanza di convalida</i> . . . . .	213
X. <i>La fissazione del termine per il rilascio</i> . . . . .	214
XI. <i>Il decreto ingiuntivo correlato all'ordinanza di convalida</i> . . . . .	218
XII. <i>La disciplina delle spese afferenti l'ordinanza di convalida</i> . . . . .	218
XIII. <i>L'eventuale intervento del terzo nella fase di convalida</i> . . . . .	220
XIV. <i>Gli effetti conseguenti all'intervento del terzo</i> . . . . .	221
XV. <i>Ancora sugli effetti dell'intervento del terzo</i> . . . . .	223
XVI. <i>Ulteriori profili sull'intervento del terzo</i> . . . . .	224
XVII. <i>Gli aspetti processuali della costituzione del terzo</i> . . . . .	224
XVIII. <i>Il regime di impugnabilità dell'ordinanza di convalida. Generalità</i> . . . . .	224
XIX. <i>L'impugnabilità eccezionale con l'appello</i> . . . . .	226
XX. <i>Casistica</i> . . . . .	226
XXI. <i>Omessa pronuncia sulle spese</i> . . . . .	227
XII. <i>L'eventualità dell'appello da parte del terzo</i> . . . . .	228
XXIII. <i>La cognizione del giudice di appello</i> . . . . .	228
A) GENERALITÀ. . . . .	229
1. <i>Il procedimento sommario non è sospeso durante il periodo feriale</i> . . . . .	229
2. <i>Inammissibilità dell'ordinanza di convalida in udienze successive alla prima</i> . . . . .	230
3. <i>Il giudice della convalida deve verificare la sussistenza dei presupposti dell'azione</i> . . . . .	230
4. <i>Il provvedimento di convalida ha natura formale e sostanziale di ordinanza</i> . . . . .	231
5. <i>Legittimità costituzionale dell'istituto</i> . . . . .	233
6. <i>Inammissibilità del provvedimento d'urgenza per sospendere l'esecuzione del provvedimento di convalida</i> . . . . .	234
B) IL TERMINE DI GRAZIA. . . . .	234
7. <i>La disciplina non è derogabile dalle parti</i> . . . . .	234
8. <i>Esclusione della speciale sanatoria per gli immobili adibiti a uso diverso da quello di abitazione</i> . . . . .	235
9. <i>Esulano dalla sanatoria le locazioni abitative transitorie per finalità non protette</i> . . . . .	236
10. <i>Il problema dell'applicabilità della sanatoria nel giudizio ordinario di risoluzione del contratto</i> . . . . .	236
<i>a) orientamento contrario</i> . . . . .	236
<i>b) orientamento favorevole</i> . . . . .	236
<i>c) una precisazione importante</i> . . . . .	237
11. <i>Discrezionalità del giudice nella concessione del beneficio</i> . . . . .	237

12.	La richiesta del termine di grazia è incompatibile con la volontà di opporsi alla convalida. . . . .	237
13.	Modalità dell'adempimento . . . . .	239
	a) in genere . . . . .	239
	b) l'ammissibilità dell'adempimento da parte del terzo . . . . .	240
14.	Provvedimento del giudice che constata l'inosservanza del termine . . . . .	240
C)	I PRESUPPOSTI PER LA CONVALIDA. . . . .	247
15.	Comparizione dell'intimante. . . . .	247
16.	Comportamento dell'intimato comparso. . . . .	247
17.	Comparizione di un incaricato dell'intimato . . . . .	249
18.	L'attestazione in sede giudiziale della persistenza della morosità. . . . .	251
19.	Il conduttore-intimato sana la morosità prima dell'udienza di comparizione . . . . .	253
20.	Sull'obbligo di valutare i presupposti della domanda, malgrado l'intimato non sia comparso o, comparendo, non abbia sollevato eccezioni . . . . .	253
D)	SINGOLARI SITUAZIONI PROCESSUALI. . . . .	255
21.	Vizi di notifica della citazione e loro conseguenze . . . . .	255
22.	Un accorgimento preventivo: l'ordine di rinnovazione. . . . .	255
23.	Questioni di litispendenza e continenza . . . . .	256
24.	Intervento eventuale del terzo e provvedimenti da adottare . . . . .	258
E)	L'ORDINANZA DI CONVALIDA . . . . .	266
25.	Forma . . . . .	266
26.	Per pronunciare l'ordinanza di convalida di sfratto per morosità i canoni scaduti devono essere specificamente indicati nell'atto di intimazione . . . . .	267
27.	Aposizione della formula esecutiva . . . . .	267
28.	Il termine per l'esecuzione del rilascio e l'incidenza della novellazione dell'art. 56 della legge n. 392/1978 intervenuta nel 2004 . . . . .	268
29.	Il provvedimento di convalida ha efficacia di cosa giudicata sostanziale. . . . .	276
30.	Il giudicato nella licenza per finita locazione . . . . .	279
31.	Il giudicato nello sfratto per morosità . . . . .	280
32.	La pronuncia sulle spese del procedimento . . . . .	280
33.	La cauzione . . . . .	289
F)	L'IMPUGNABILITÀ DELL'ORDINANZA DI CONVALIDA . . . . .	289
34.	L'ordinanza di convalida non può qualificarsi, in via di principio e ai fini dell'impugnazione, come sentenza . . . . .	289
35.	Avverso l'ordinanza rituale non sono esperibili i mezzi di impugnazione stabiliti per le sentenze . . . . .	292
36.	Questioni sulla ritualità della convalida pronunciata ad udienza diversa da quella indicata nell'atto di intimazione. . . . .	293
37.	La falsa attestazione del procuratore dell'intimante circa la persistenza della morosità non incide sulla ritualità della conseguente ordinanza di convalida di sfratto. . . . .	294
38.	Esclusione del ricorso per cassazione <i>ex art. 111 Cost.</i> . . . . .	295
39.	Appellabilità dell'ordinanza emessa in difetto dei presupposti di legge . . . . .	296
40.	Fattispecie . . . . .	301
	a) convalida pronunciata malgrado la comparizione e l'opposizione dell'intimato . . . . .	301
	b) il rapporto dedotto in giudizio è estraneo al paradigma del procedimento sommario . . . . .	302
	c) l'intimante dà atto che il conduttore ha provveduto a pagare il canone. . . . .	302



d)	manca o è erronea l'attestazione della persistenza della morosità . . . . .	303
e)	vi è contestazione sulla tempestività della sanatoria . . . . .	303
f)	convalida per una data successiva rispetto a quella indicata nell'atto di intimazione . . . . .	304
g)	intimazione di sfratto per finita locazione e convalida di sfratto per morosità a seguito del mutamento della domanda dell'intimante alla prima udienza . . . . .	304
b)	il provvedimento, pur se denominato « convalida », ha natura di ordinanza di rilascio se il giudice ha fissato l'udienza per il prosieguo della causa nel merito . . . . .	305
41.	Per il principio dell'ultrattività del rito l'impugnazione deve essere fatta con atto notificato tempestivamente alla controparte qualificandosi come inammissibile l'appello proposto con ricorso depositato, ma non notificato, tempestivamente. . . . .	305
42.	Ipotesi di cambiamento del rito. . . . .	306
43.	Possibilità di inibitoria da parte del giudice dell'appello . . . . .	306
44.	Il giudice dell'appello non può limitarsi a dichiarare la nullità dell'ordinanza di convalida ma deve esaminare nel merito la pretesa del locatore . . . . .	307
45.	Regolamento di competenza. . . . .	308
46.	Opposizione di terzo. . . . .	309
a)	l'indirizzo restrittivo prima della pronuncia del Giudice delle leggi . . . . .	309
b)	l'ammissibilità del gravame a seguito dell'intervento della Corte costituzionale . . . . .	310
47.	Revocazione . . . . .	310
48.	Opposizione all'esecuzione . . . . .	311
49.	Opposizione agli atti esecutivi . . . . .	314

#### Art. 664

#### Pagamento dei canoni

	Le questioni . . . . .	315
I.	<i>I presupposti per l'emissione contestuale dell'ingiunzione di pagamento dei canoni.</i> . . . . .	315
II.	<i>Caso particolare</i> . . . . .	316
III.	<i>Autonomia dei due procedimenti</i> . . . . .	316
IV.	<i>Caratteristiche del procedimento monitorio.</i> . . . . .	316
V.	<i>Estensione del monitorio agli oneri accessori.</i> . . . . .	317
VI.	<i>Altri casi peculiari.</i> . . . . .	317
VII.	<i>L'ingiunzione accessoria al pagamento delle spese del procedimento.</i> . . . . .	317
VIII.	<i>Forma di stesura del decreto monitorio.</i> . . . . .	318
IX.	<i>La prova del credito per l'emanazione del provvedimento monitorio</i> . . . . .	318
X.	<i>L'oggetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo</i> . . . . .	319
XI.	<i>La forma dell'opposizione</i> . . . . .	320
A)	GENERALITÀ. . . . .	320
1.	Presupposto dell'ingiunzione è il provvedimento di convalida dello sfratto per morosità, restando insufficiente a tal fine l'ordinanza di rilascio <i>ex art. 665 cod. proc. civ.</i> . . . . .	320
2.	La condanna pagamento dei canoni da scadere costituisce una pronuncia condizionale. . . . .	322
3.	I limiti del giudicato dell'ordinanza di convalida rispetto alla domanda di pagamento dei canoni locatizi. . . . .	323

4.	Il pagamento dei canoni pretesi in sede di opposizione all'intimazione di sfratto non preclude la contestazione da parte del conduttore circa l'insussistenza della morosità . . . . .	323
5.	L'opposizione al decreto ingiuntivo va proposta con ricorso . . . . .	324
6.	Inammissibilità del ricorso per cassazione avverso il decreto ingiuntivo intimante il pagamento dei canoni . . . . .	326
7.	Tra il giudizio di risoluzione del contratto per morosità e quello di opposizione al decreto ingiuntivo intimante il pagamento dei canoni è configurabile un rapporto di continenza, con devoluzione di entrambe le controversie al giudice dell'opposizione al monitorio . . . . .	326
8.	I termini del giudicato del decreto ingiuntivo in caso di mancata opposizione. . . . .	327
9.	Fattispecie particolari . . . . .	328

### Art. 665

#### Opposizione, provvedimenti del giudice

	Le questioni. . . . .	332
I.	<i>L'opposizione dell'intimato e il precedente procedimento di mediazione.</i> . . . .	332
II.	<i>La forma dell'opposizione dell'intimato e gli effetti conseguenti.</i> . . . .	339
III.	<i>Caso particolare.</i> . . . .	339
IV.	<i>Opposizione e contestuale richiesta del c.d. termine di grazia.</i> . . . .	340
V.	<i>I presupposti per l'emissione dell'ordinanza provvisoria di rilascio.</i> . . . .	341
VI.	<i>La natura delle eccezioni da porre a fondamento dell'opposizione.</i> . . . .	341
VII.	<i>Il contenuto e l'efficacia dell'ordinanza provvisoria di rilascio.</i> . . . .	342
VIII.	<i>La non impugnabilità dell'ordinanza provvisoria di rilascio.</i> . . . .	343
IX.	<i>La natura giuridica dell'ordinanza provvisoria di rilascio.</i> . . . .	343
X.	<i>L'ultrattività dell'ordinanza provvisoria di rilascio.</i> . . . .	345
XI.	<i>Ancora sulla non impugnabilità dell'ordinanza provvisoria di rilascio.</i> . . . .	346
XII.	<i>La correggibilità dell'ordinanza provvisoria di rilascio.</i> . . . .	347
XIII.	<i>I rapporti tra l'ordinanza ex art. 665 cod. proc. civ. e la conseguente sentenza di merito.</i> . . . .	348
A)	GENERALITÀ. . . . .	348
1.	Legittimità costituzionale della disciplina . . . . .	348
2.	Questioni di competenza . . . . .	351
	2.1. Il foro erariale. . . . .	352
3.	La nuova condizione di procedibilità della mediazione obbligatoria, la sopravvenuta declaratoria di incostituzionalità della sua previsione e la sua recente reintroduzione. . . . .	352
4.	Il giudice della convalida deve provvedere sull'istanza di ordinanza di rilascio e non può sospendere il giudizio . . . . .	356
	4.1. Ipotesi di sospensione del giudizio . . . . .	357
5.	Nel successivo giudizio nessun rilievo assume l'iniziale irritalità del procedimento per convalida . . . . .	358
6.	Ammissibilità del <i>novum</i> nel giudizio trasformato . . . . .	358
7.	Significato di un provvedimento di convalida pronunciato in esito al giudizio di merito . . . . .	358

B)	MODALITÀ DELL'OPPOSIZIONE . . . . .	359
8.	È sufficiente l'opposizione personale dell'intimato, pur se sia assente il suo difensore . . . . .	359
9.	Ritualità dell'opposizione del curatore del fallimento pur se non munito dell'autorizzazione del giudice delegato . . . . .	359
10.	Inerzia dell'intimato e intervento nel terzo . . . . .	359
	a) cessionario del contratto . . . . .	359
	b) terzo che deduca esser lui il vero conduttore . . . . .	359
	c) del subconduttore . . . . .	360
11.	Riserva di utilizzare proroghe future . . . . .	360
12.	Richiesta di temine di grazia e consequenziali provvedimenti del giudice . . . . .	360
13.	Domanda riconvenzionale . . . . .	361
C)	OPPOSIZIONE ALLA CONVALIDA E SANATORIA DELLA MOROSITÀ . . . . .	362
14.	Tra volontà oppositiva e volontà solutoria . . . . .	362
15.	Individuazione della scelta prevalente del conduttore . . . . .	362
16.	A fronte delle contestazioni dell'intimato, il giudizio prosegue anche se è stata sanata la morosità . . . . .	363
17.	Autoriduzione del canone e conseguenze sotto il profilo processuale . . . . .	364
18.	Omesso pagamento degli interessi e delle spese . . . . .	364
D)	L'ORDINANZA PROVVISORIA DI RILASCIO . . . . .	365
19.	Necessità dell'apposita istanza da parte dell'intimante . . . . .	365
20.	Irrelevanza, quanto al regime applicabile, della denominazione dell'ordinanza <i>ex</i> art. 665 cod. proc. civ. come « di convalida » invece che « di rilascio » . . . . .	367
21.	L'ordinanza non può essere emessa nei confronti del conduttore di porzione dell'immobile del quale è comproprietario . . . . .	367
22.	Inapplicabilità della normativa sul procedimento cautelare uniforme . . . . .	367
23.	Natura ed efficacia del provvedimento <i>ex</i> art. 665 cod. proc. civ. . . . .	367
24.	L'apposizione della formula esecutiva . . . . .	369
25.	Le spese dell'esecuzione . . . . .	369
26.	Correzioni e integrazioni . . . . .	369
27.	Comunicazione dell'ordinanza pronunciata fuori udienza . . . . .	369
E)	SULL'IMPUGNABILITÀ DELL'ORDINANZA PROVVISORIA DI RILASCIO . . . . .	370
28.	Generalità . . . . .	370
29.	Regolamento preventivo di giurisdizione . . . . .	371
30.	L'oscillante giurisprudenza sul regolamento di competenza . . . . .	371
	a) configurabilità . . . . .	371
	b) inammissibilità . . . . .	374
	c) fattispecie sulla litispendenza . . . . .	376
	d) rigetto dell'istanza . . . . .	377
	e) sospensione dei termini feriali . . . . .	378
31.	Ricorso per cassazione . . . . .	378
	31.1. Giudice competente a disporre la sospensione dell'esecuzione . . . . .	379
32.	Appello . . . . .	380
33.	Opposizione all'esecuzione . . . . .	381
34.	Opposizione di terzo . . . . .	384
35.	Reclamo al collegio . . . . .	385
36.	Situazioni singolari . . . . .	385

F)	TRASFORMAZIONE DEL PROCEDIMENTO SOMMARIO DI CONVALIDA IN ORDINARIO GIUDIZIO DI COGNIZIONE . . . . .	387
37.	L'opposizione dell'intimato comporta sempre, a prescindere dalla fondatezza delle allegazioni svolte, l'instaurazione dell'ordinario giudizio sul merito . . . .	387
38.	Il giudizio deve proseguire sul merito ogni qualvolta permanga tra le parti una situazione di litigiosità . . . . .	388
39.	Il locatore, pur se munito del provvedimento esecutivo, ha interesse alla pronuncia sul merito . . . . .	388
40.	Nel giudizio di merito si osservano le ordinarie regole sulla competenza per valore. . . . .	388
41.	In presenza di clausola compromissoria il giudizio sul merito resta devoluto agli arbitri. . . . .	389
42.	Nel giudizio ordinario relativo alla fase di merito si applica la sospensione dei termini per il periodo feriale . . . . .	389
43.	La riassunzione del giudizio e l'esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria . . . . .	390
44.	L'oggetto del giudizio di merito . . . . .	391
	a) sfratto o licenza per finita locazione . . . . .	391
	b) sfratto per morosità. . . . .	391
45.	Proponibilità di nuove domande ed eccezioni . . . . .	391
	45.1. Una differente lettura nella giurisprudenza di merito . . . . .	393
46.	Applicazione del rito locatizio e lettura del dispositivo in udienza. . . . .	393
47.	Rapporti dell'ordinanza provvisoria di rilascio con il giudizio di merito . . . .	395
	a) se la sentenza non è provvisoriamente esecutiva non può proseguire l'esecuzione iniziata in forza dell'ordinanza provvisoria di rilascio . . . . .	395
	b) la sentenza che rigetta l'opposizione deve confermare la data del rilascio come fissata nell'ordinanza . . . . .	396
48.	Effetti della estinzione del giudizio sull'ordinanza di rilascio . . . . .	396
	a) l'ordinanza mantiene la sua efficacia esecutiva ma il conduttore può fare valere le proprie ragioni in un nuovo, autonomo giudizio. . . . .	396
	b) l'ordinanza perde anche la sua efficacia esecutiva . . . . .	401

### Art. 666

#### Contestazione sull'ammontare dei canoni

	Le questioni . . . . .	403
I.	<i>Generalità</i> . . . . .	403
II.	<i>La valutazione dell'opposizione dell'intimato</i> . . . . .	404
III.	<i>La disciplina della sanatoria prevista dall'art. 666 cod. proc. civ.</i> . . . . .	404
IV.	<i>Aspetti peculiari</i> . . . . .	405
V.	<i>Ulteriore profilo critico</i> . . . . .	405
VI.	<i>La natura giuridica del termine per il pagamento della somma non contestata</i> . .	405
VII.	<i>Il rapporto tra l'art. 55 della legge n. 392 del 1978 e l'art. 659 cod. proc. civ.</i> . .	405
VIII.	<i>Le conseguenze della sanatoria tardiva</i> . . . . .	406
IX.	<i>La disciplina del decreto monitorio</i> . . . . .	407
1.	Applicabilità anche al mancato pagamento degli oneri accessori. . . . .	408
2.	Proseguimento del giudizio per la valutazione, ai fini della risoluzione del contratto, della gravità del ritardato pagamento . . . . .	408

3.	Termine per il pagamento della somma non contestata e « termine di grazia » previsto nella legislazione vincolistica . . . . .	408
4.	Richiesta del termine per il pagamento della somma non contestata e in subordine del « termine di grazia » previsto dall'art. 55 della legge n. 392 del 1978 . . . . .	409
5.	L'udienza di rinvio per la verifica dell'avvenuta sanatoria va considerata, ai fini dei provvedimenti consequenziali, udienza fissata nell'atto di citazione . . . . .	410
6.	Ipotesi di impugnabilità con l'appello dell'ordinanza di convalida . . . . .	410
7.	Il decreto ingiuntivo e l'opposizione . . . . .	411
8.	Giudizio di merito e provvedimenti anticipatori di condanna . . . . .	412

### Art. 667

#### Mutamento del rito

	Le questioni . . . . .	417
I.	<i>Profili normativi storici. La disciplina essenziale attuale</i> . . . . .	417
1.	La tesi dell'unico procedimento prima della riforma della legge n. 399 del 1984. . . . .	418
2.	La competenza . . . . .	421
3.	I presupposti per l'adozione dell'ordinanza di mutamento di rito . . . . .	421
4.	Cessazione della materia del contendere. . . . .	422
5.	Clausola compromissoria e riassunzione del giudizio . . . . .	422
6.	Il termine è sospeso nel periodo feriale . . . . .	422
7.	La riassunzione del giudizio. . . . .	423
8.	Momento fino al quale può mutarsi il rito . . . . .	424
9.	Il contenuto dell'ordinanza di trasformazione del rito e poteri delle parti . . . . .	425
10.	Riassunzione del processo e nullità nella fase speciale . . . . .	430
11.	Il provvedimento pronunciato fuori udienza . . . . .	431
12.	La disciplina delle spese giudiziali . . . . .	431
13.	Impugnabilità dell'ordinanza . . . . .	431
14.	Estinzione del processo e riflessi sull'ordinanza provvisoria di rilascio . . . . .	432

### Art. 668

#### Opposizione dopo la convalida

	Le questioni . . . . .	434
I.	<i>Il regime ordinario di impugnabilità dell'ordinanza di convalida.</i> . . . . .	434
II.	<i>L'oggetto e la natura del giudizio di opposizione tardiva alla convalida</i> . . . . .	434
III.	<i>Le condizioni di ammissibilità dell'opposizione tardiva.</i> . . . . .	435
IV.	<i>I vizi di notificazione dell'atto introduttivo.</i> . . . . .	436
V.	<i>Il termine di proponibilità e le forme del procedimento.</i> . . . . .	437
VI.	<i>L'eventualità della sospensione dell'esecuzione.</i> . . . . .	438
VII.	<i>Lo svolgimento del giudizio di opposizione tardiva</i> . . . . .	439
VIII.	<i>I possibili esiti del giudizio di opposizione tardiva.</i> . . . . .	439
A)	GENERALITÀ. . . . .	440
1.	Estensione costituzionale dell'ammissibilità dell'istituto . . . . .	440
2.	Legittimità costituzionale, quanto al resto, della disciplina . . . . .	440
3.	L'opposizione tardiva va ricondotta nell'ambito nel sistema delle impugnazioni. . . . .	443
3.1.	Esclusività del rimedio . . . . .	447
3.2.	Diversità di presupposti tra opposizione tardiva e revocazione. . . . .	450
4.	Necessità dell'interesse all'opposizione da parte del conduttore . . . . .	450

B)	QUESTIONI SINGOLARI SULL'IMPUGNABILITÀ DEL PROVVEDIMENTO . . . . .	450
5.	Ordinanza di rilascio emessa nel caso di mancata osservanza del concesso termine di grazia . . . . .	450
6.	Fallito tornato <i>in bonis</i> . . . . .	452
7.	Ordinanza emessa malgrado ricorressero i presupposti per disporre il rinnovo della citazione. . . . .	452
C)	GLI ACCADIMENTI CHE LEGITTIMANO L'OPPOSIZIONE . . . . .	452
8.	Irregolarità della notificazione. . . . .	452
9.	Il caso fortuito e la forza maggiore in generale . . . . .	455
10.	Assicurazione di controparte di non porre alcuna domanda pregiudizievole . .	457
11.	Assenza dall'abitazione. . . . .	458
	<i>a)</i> per motivi di salute. . . . .	458
	<i>b)</i> per ferie . . . . .	459
12.	Sciopero degli avvocati. . . . .	460
13.	Rinvio dell'udienza di comparizione . . . . .	461
14.	Mancato rinvenimento della causa nelle apposite rubriche . . . . .	462
15.	Mancato rispetto dell'ora contumaciale . . . . .	462
16.	Questioni su un infortunio malore. . . . .	462
17.	La mancata comparizione dell'intimato deve essere eziologicamente riconducibile a uno degli accadimenti ipotizzati dalla norma . . . . .	466
18.	La valutazione degli accadimenti che legittimano l'opposizione è apprezzamento di fatto non sindacabile in cassazione . . . . .	466
D)	IL PROCEDIMENTO . . . . .	467
19.	La sospensione feriale dei termini si applica solo alla prima fase dell'opposizione tardiva . . . . .	467
20.	L'individuazione del limite massimo temporale per l'ammissibilità dell'opposizione tardiva a convalida. . . . .	469
	20.1. Il protrarsi della forza maggiore rileva anche quanto alla decorrenza dei termini per proporre opposizione . . . . .	472
21.	La forma dell'opposizione . . . . .	472
22.	Fattispecie in tema di sospensione dell'esecutorietà dell'ordinanza di convalida. . . . .	473
23.	Sono devolute al giudice competente per il merito sia la fase rescindente sia quella rescissoria . . . . .	474
24.	Opposizione tardiva e termine di grazia . . . . .	475
25.	Possibilità di <i>emendatio libelli</i> nella fase rescissoria . . . . .	478
26.	Riforma in appello della sentenza dichiarativa dell'inammissibilità dell'opposizione. . . . .	478

### Art. 669

#### Giudizio separato per il pagamento dei canoni

	Le questioni . . . . .	479
I.	<i>Profili generali</i> . . . . .	479
II.	<i>Aspetti problematici</i> . . . . .	480
III.	<i>Profili normativi storici</i> . . . . .	480
IV.	<i>La disciplina originaria della competenza</i> . . . . .	480
V.	<i>L'attuale disciplina della competenza</i> . . . . .	481

VI.	<i>La competenza territoriale</i> . . . . .	481
VII.	<i>Tesi dottrinali</i> . . . . .	481
A)	GENERALITÀ. . . . .	482
1.	Il provvedimento di convalida di sfratto per morosità non preclude alle parti di far valere i rispettivi diritti quanto al corrispettivo della locazione. . . . .	482
2.	Anche le controversie concernenti il pagamento degli oneri condominiali sono devolute <i>ratione materiae</i> al tribunale in composizione monocratica. . . . .	483
3.	Competenza esclusiva del tribunale e competenza « transitoria » del pretore. . . . .	484
	<i>Indice dei provvedimenti dei quali è riportata la motivazione</i> . . . . .	487
	<i>Indice analitico</i> . . . . .	489