

Diritti reali, condominio e locazioni

Procedimento di convalida, opposizione, mutamento del rito: mutatio o emendatio libelli ?

di Saverio Luppino, Avvocato

Master di specializzazione

Scopri di più

Diritto e contenzioso ambientale

[Cassazione civile, sezione III, Ordinanza del 28.2.2023 n. 5955, Presidente R. Frasca, Estensore S. G. Guizzi](#)

Massima: “*Nel procedimento di convalida di sfratto per finita locazione l’opposizione dell’intimato determina la conclusione del procedimento sommario e l’instaurazione di un autonomo processo di cognizione ordinaria, con la conseguenza che il locatore può introdurre a fondamento della domanda una “causa petendi” diversa da quella originariamente formulata, purché la nuova domanda risulti connessa alla vicenda sostanziale dedotta con l’atto introduttivo del procedimento sommario.*”

CASO

Tizio, locava un immobile ad uso abitativo di sua proprietà a Caia e Sempronio con contratto di natura transitoria concluso l’11.12.2012 e con scadenza al 30.11.2013.

Poiché alla scadenza del termine le conduttrici non liberavano l’immobile, Tizio instaurava un procedimento ex art. 657 cpc, chiedendo la convalida dello sfratto per finita locazione.

Le conduttrici si opponevano alla suddetta domanda rilevando che il contratto per cui era causa fosse un ordinario contratto quadriennale e non avente natura transitoria, come simulatamente ritenuto.

Il Tribunale di Palermo rigettava la richiesta di convalida di sfratto e, tenuto conto della necessità di avviare la procedura di mediazione della vertenza, ordinava il mutamento di rito ex art. 667 cpc, assegnando termine per memorie alle parti per integrazione dei rispettivi atti introduttivi.

Stante l’esito negativo della suddetta procedura di mediazione, Tizio eccepiva in giudizio che anche nell’ipotesi in cui il giudice di prime cure avesse ravvisato la ricorrenza di un ordinario

contratto della durata di quattro anni, le convenute, comunque, non sarebbero state legittimate ad occupare o detenere l'immobile, avendo accumulato, dal novembre 2013, una consistente morosità nel pagamento del canone.

Quanto alle intimate, Caia proponeva domanda riconvenzionale con cui lamentava mala fede contrattuale, per essere stato concluso un contratto transitorio in assenza di qualunque esigenza di transitorietà; Tizio ribadiva, nell'ipotesi di ritenuta sussistenza di un contratto di durata quadriennale, la proposta domanda di risoluzione **per grave inadempimento per la morosità** tra l'altro non contestata dalle conduttrici.

Alla luce di quanto esposto dalle parti, il Tribunale palermitano dichiarava il contratto di durata quadriennale, spostando, pertanto, la scadenza dello stesso al 30.11.2016 e, al contempo, rigettava la domanda di risoluzione per inadempimento delle conduttrici in quanto ritenuta **una domanda nuova** e quindi non proponibile in sede di memoria integrativa.

Tizio, conseguentemente, impugnava la decisione del giudice di primo grado innanzi la Corte d'Appello di Palermo, la quale, tuttavia, respingeva il gravame a conferma della decisione del giudice di prime cure.

Pertanto, il locatore proponeva ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo.

SOLUZIONE

La Suprema Corte accoglieva il ricorso e, per l'effetto, cassava la sentenza impugnata, rinviando alla Corte d'Appello di Palermo, in diversa sezione e composizione, per la decisione sul merito e sulle spese, comprese quelle del giudizio di legittimità.

QUESTIONI

Il ricorrente rilevava la violazione e la falsa applicazione degli artt. 665-667 c.p.c., oltre che degli artt. 426-420 c.p.c. applicati al rito locatizio, nonché degli artt. 101, 112 e 115 c.p.c., e la violazione, infine, del d. lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

In particolare egli censurava la parte della sentenza in cui il giudice ravvisava una *mutatio libelli* relativamente alla richiesta di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento delle conduttrici al pagamento del canone, proposta in sede di memoria integrativa ex art. 426 c.p.c. in luogo di quella originaria di sfratto per finita locazione e quindi collegata alla durata del rapporto ed alla scadenza del contratto.

Occorre anzitutto puntualizzare che il procedimento per convalida di sfratto si caratterizza perché, con l'opposizione dell'intimato, si determina l'instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento con rito ordinario/locatizio.

Orbene, la giurisprudenza di legittimità è solida nel ritenere che in tale procedimento,

determinando l'opposizione dell'intimato ai sensi dell'art. 665 c.p.c. la conclusione del procedimento a carattere sommario e **l'instaurazione di un nuovo e autonomo procedimento con rito locatizio**, le parti possono, quindi, esercitare **tutte le facoltà** connesse alle rispettive posizioni, ivi compresa, per il locatore, la possibilità di porre a fondamento della domanda una *causa petendi* diversa da quella originariamente formulata e, per il conduttore, la possibilità di dedurre nuove eccezioni e di spiegare domanda riconvenzionale^[1].

Nel radicato procedimento locatizio, dunque, non essendo previsti specifici contenuti degli atti introduttivi del giudizio, il *thema decidendum* risulta cristallizzato solo in virtù della combinazione degli atti della fase sommaria e delle memorie integrative di cui all'art. 426 c.p.c., potendo, in particolare, la parte intimante non solo emendare le proprie domande, ma anche modificarle, soprattutto in dipendenza delle difese svolte dalla controparte.

Difatti, in generale la modificazione della domanda, relativamente a uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa - *petitum* e *causa petendi* -, è ammissibile se, così modificata, risulti comunque **connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio** e senza che essa solamente comporti la compromissione delle potenzialità difensive della controparte ovvero l'allungamento dei tempi processuali^[2].

D'altro canto la possibilità di mutamento della domanda appare in linea anche con il principio di conservazione degli atti ed economia processuale, in quanto non avrebbe senso costringere l'intimante locatore a proporre una domanda nuova in altro processo davanti ad altro giudice, sacrificando i principi del giusto processo, oltre quelli citati.

Quindi, allorquando la domanda nuova sia in qualche modo collegata a quella originaria introdotta nel procedimento sommario e rimanga immutato l'elemento identificativo soggettivo delle personae, riguardi la medesima vicenda sostanziale dedotta in giudizio con la convalida e/o sia comunque ad essa collegata (connessa a vario titolo), e soprattutto che la domanda modificata si presenti certamente connessa quantomeno in termini di alternatività.

Alla luce di tali principi, secondo gli Ermellini nulla impediva al locatore, che aveva agito per far accertare la finita locazione di poter richiedere **la risoluzione per inadempimento**, in ragione della morosità delle conduttrici.

Oltretutto, appariva a maggior ragione giustificato per i giudici di Piazza Cavour in una ipotesi come quella di cui all'art. 667 c.p.c., in cui si passa dalla cognizione sommaria alla cognizione piena.

[1] Ex plurimis: Cass. civ., sez. III, Ord. n. 17955/2021 ed anche SSUU 15.6.2015 n.12310.

[2] Cass. civ., sez. III, Sent. n. 12310/2015.



Euroconference

LEGAL



TeamSystem

Edizione di martedì 16 gennaio 2024

Master di specializzazione

Diritto e contenzioso ambientale

Scopri di più