

INDICE

PARTE I

CAPITOLO I

IL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA IN GENERALE

1. La normativa	3
2. La funzione della convalida	4
3. La natura del procedimento	6
3.1. Esclusione della natura sommaria	7
3.2. Semplificazione e valore legale dell'acquiescenza	9
3.3. Natura giurisdizionale contenziosa ed efficacia di giudicato	11
3.3.1. La posizione della giurisprudenza	12
3.3.2. Limiti ed ampiezza del giudicato	14
4. I profili di costituzionalità del procedimento	18
4.1. Le sentenze additive della Corte costituzionale	21
4.2. Procedimento per convalida e giusto processo <i>ex art. 111 Cost.</i>	22

CAPITOLO II

L'AMBITO DI APPLICAZIONE

1. L'ambito di applicazione oggettivo: i rapporti tutelati ed esclusi	28
1.1. La locazione di quota di godimento dell'immobile	29
1.2. Natura delle norme ed applicabilità per via analogica o estensiva	32
1.2.1. La sublocazione	34
1.2.2. L'affitto	38
1.2.3. Il comodato	40
1.2.4. Il <i>leasing</i> di godimento	41
1.2.5. Il precario immobiliare oneroso	44
1.2.6. L'albergo, l'affittacamere ed il <i>residence</i>	46
1.2.7. L'occupazione senza titolo ed i rapporti reali	48
1.3. I contratti agrari	49

1.3.1.	L'evoluzione legislativa in materia	50
1.3.2.	Procedimento per convalida dinanzi al giudice ordinario	52
1.3.3.	Procedimento per convalida dinanzi alle sezioni specializzate	55
1.3.4.	Lo sfratto per morosità	57
1.4.	La locazione d'opera	59
1.4.1.	Il presupposto della cessazione del contratto	61
1.4.2.	Locazione d'opera e sfratto per morosità	63
2.	L'ambito di applicazione soggettivo: legittimazione attiva e passiva	65
2.1.	Contitolarità del rapporto sostanziale e locazione	66
2.1.1.	La colocazione	68
2.1.2.	La coconduzione	70
2.1.3.	Rilievi critici della dottrina	71
2.1.4.	La comunione legale tra coniugi	72
2.1.5.	La locazione di bene in comunione legale	73
2.1.6.	La locazione conclusa da coniugi in regime di comunione legale	75
2.2.	La successione o cessione del contratto	76
2.2.1.	Il decesso del locatore	77
2.2.2.	Il decesso del conduttore	78
2.2.3.	Il trasferimento dell'immobile locato	79
2.2.4.	La questione della morosità pregressa	82
2.2.5.	L'assegnazione della casa familiare condotta in locazione	84
2.2.6.	Affitto e cessione di azienda	86
2.2.7.	La cessione del contratto di locazione	89
2.3.	Il fallimento del locatore	92
2.3.1.	Il fallimento del conduttore	93
2.4.	Il pignoramento immobiliare	97
2.5.	Il sequestro giudiziario	100

CAPITOLO III

I PRESUPPOSTI DELLA TUTELA

1.	I presupposti della tutela: finita locazione e morosità	104
2.	La finita locazione: disciplina codicistica	105
2.1.	La disciplina della legislazione speciale	107
2.2.	La licenza per finita locazione	108
2.2.1.	Gli effetti negoziali della licenza	109
2.2.2.	L'erronea indicazione della data di scadenza	111
2.2.3.	Gli effetti processuali della licenza	113
2.2.4.	Convalida di licenza e spese legali	115
2.2.5.	Convalida di licenza e sopravvenienze	116
2.3.	Lo sfratto per finita locazione	120
2.3.1.	L'applicabilità a fattispecie diverse dalla finita locazione	122
3.	La morosità	125
3.1.	La nozione di canone <i>ex art. 658 c.p.c.</i>	126
3.1.1.	Casistica: l'indennità di buona entrata	127
3.1.2.	Il deposito cauzionale e la garanzia fideiussoria	128
3.1.3.	Gli accessori del canone: l'Iva	131
3.1.4.	La rivalutazione monetaria	133
3.1.5.	Gli interessi moratori	134
3.1.6.	Le spese di registrazione del contratto	135
3.1.7.	Gli oneri accessori	136
3.1.8.	Il <i>revirement</i> giurisprudenziale del 1987	137
3.1.9.	Critiche e tesi contraria	138
3.1.10.	I <i>canoni irregolari</i> : il canone dissimulato	143
3.1.11.	Locazione di fatto e canone <i>in nero</i>	145
3.1.12.	Il canone non registrato	148
3.1.13.	Gli artt. 1 co. 346 l. 311/2004 e 3 co. 9 d.lg. 23/2011	150
3.1.14.	L'indennità di occupazione <i>ex art. 1591 c.c.</i>	153
3.2.	La questione della periodicità del pagamento	155

3.3.	Morosità ed inadempimento contrattuale	156
3.3.1.	Risoluzione <i>ipso iure</i> e convalida	157
3.3.2.	Art. 5 l. 392/1978 e rilevanza dell'inadempimento . .	160
3.4.	I rapporti tra licenza o sfratto per finita locazione e sfratto per morosità	164
3.4.1.	Convalida di sfratto per morosità, successiva alla convalida di licenza per finita locazione	165
3.4.2.	Convalida di sfratto per morosità, successiva alla convalida di sfratto per finita locazione	166
3.4.3.	La rinnovazione tacita	168
3.4.4.	Convalida di sfratto per morosità successiva alla scadenza	170
3.4.5.	Contestuale proposizione di convalida di licenza o sfratto per finita locazione e per morosità	172

PARTE II

CAPITOLO IV

GIURISDIZIONE E COMPETENZA

1.	Procedimento per convalida e giurisdizione	178
1.1.	Stati esteri ed organizzazioni internazionali	180
1.2.	Agenti diplomatici	181
1.3.	Pubblica amministrazione	183
2.	La competenza	184
2.1.	La deferibilità in arbitri delle controversie locative	188
2.1.1.	Compromesso arbitrale rituale e procedimento di convalida: giurisprudenza	190
2.1.2.	La posizione della dottrina	191
2.1.3.	Il meccanismo di rilevabilità e la natura della pronuncia	193
2.2.	Fallimento e procedure concorsuali	194
2.3.	Il foro erariale	196
2.4.	Questioni di competenza in senso ampio: litispendenza	198
2.4.1.	Continenza	202

2.4.2.	Connessione	204
2.5.	Il meccanismo di rilievo dell'incompetenza: il rilievo d'ufficio	205
2.5.1.	Il rilievo su eccezione di parte	209
2.6.	Provvedimenti sulla competenza nella fase cd a cognizione sommaria e rimedi	210

CAPITOLO V

L'INTRODUZIONE DEL PROCEDIMENTO

1.	L'atto introduttivo del procedimento	213
1.1.	L'intimazione	214
1.2.	La citazione	215
1.3.	La nullità della citazione	216
1.4.	La mediazione civile e la relativa informativa	219
2.	La notificazione	220
2.1.	Il divieto di notificazione al domicilio eletto	221
2.2.	La notificazione a mani proprie	223
2.3.	La notificazione presso residenza, dimora e domicilio	224
2.4.	La notificazione agli irreperibili <i>ex art. 140 c.p.c.</i>	227
2.4.1.	Il momento perfezionativo alla luce di C. cost. 3/2010	228
2.5.	La notifica a persone di residenza, dimora e domicilio sconosciuti <i>ex art. 143 c.p.c.</i>	230
2.6.	La notificazione alle persone giuridiche <i>ex art. 145 c.p.c.</i>	232
2.7.	La notificazione a mezzo posta	235
3.	L'avviso <i>ex art. 660 7° co. c.p.c.</i>	240
3.1.	Forma e contenuto dell'avviso	242
3.2.	Natura dell'avviso e conseguenze dell'omissione	244
4.	Il termine a comparire	246
4.1.	La sospensione feriale dei termini	247

CAPITOLO VI
L'UDIENZA DI CONVALIDA

1.	La costituzione delle parti	250
1.1.	Le modalità di costituzione	252
1.2.	Conseguenze dell'omessa costituzione delle parti	254
2.	La comparizione personale dell'intimato	255
2.1.	La comparizione di soggetti terzi	256
2.2.	Le facoltà esercitabili da parte dell'intimato comparso personalmente	259
2.2.1.	L'opposizione dell'intimato comparso personalmente	261
2.3.	La sanatoria giudiziale della morosità	264
2.3.1.	La sanatoria <i>banco iudicis</i> : le locazioni ad uso abitativo	265
2.3.2.	La purgazione antecedente all'udienza	269
2.3.3.	Le locazioni ad uso diverso	271
2.3.4.	Le locazioni di natura transitoria e altre locazioni speciali	274
2.3.5.	Sanatoria giudiziale e clausola risolutiva espressa	275
2.3.6.	Il termine di grazia: natura e presupposti	276
2.3.7.	Impugnazione, revoca e modifica del provvedimento	279
2.3.8.	Rapporti tra richiesta del termine di grazia e opposizione	282
2.3.9.	Il pagamento integrale nel termine	285
2.3.10.	Il pagamento parziale nel termine	289
2.3.11.	Il mancato pagamento nel termine	290
2.4.	Contestazione sull'ammontare dei canoni (art. 666 c.p.c.)	293
2.4.1.	Il mancato pagamento dell'ammontare non contestato	296
2.4.2.	Il pagamento dell'ammontare contestato	299
3.	La mancata comparizione delle parti	300
3.1.	La mancata comparizione del locatore intimante	301
3.2.	La comparizione dell'intimato in assenza dell'intimante	302

3.3.	La cessazione degli effetti dell'intimazione	304
3.4.	La durata minima dell'udienza	307
4.	L'intervento del terzo	308
4.1.	Le tipologie di intervento	311
4.2.	Modalità dell'intervento	313
4.3.	Conseguenze ed effetti dell'intervento	314
5.	Vicende anomale e procedimento per convalida: la sospensione . . .	316
5.1.	La sospensione nel procedimento di convalida	318
5.2.	Interruzione del processo	321

CAPITOLO VII

L'ORDINANZA DI CONVALIDA

1.	La mancata comparizione o opposizione dell'intimato	324
1.1.	La mancata comparizione	324
1.2.	La mancata opposizione	326
2.	L'attestazione di persistenza della morosità	328
2.1.	Attestazione di persistenza ed adempimento tardivo	329
2.1.1.	Il pagamento parziale ed il rifiuto del pagamento . . .	331
2.2.	La morosità maturata successivamente	333
2.3.	La valutazione della gravità dell'inadempimento	334
2.4.	Assenza, erroneità o falsità dell'attestazione	336
3.	L'ampiezza della cognizione giudiziale	340
3.1.	La corrispondenza alla fattispecie legale e l'estensione della cognizione nel merito	341
3.2.	Il valore legale dell'acquiescenza	344
3.3.	L'omessa contestazione	345
3.4.	L'istruzione probatoria	346
4.	L'ordinanza di convalida	348
4.1.	Aspetti formali dell'ordinanza	349
4.1.1.	La ricostituzione del titolo smarrito, distrutto o deteriorato	351
4.2.	Il termine per il rilascio	352

4.2.1.	La natura del termine e conseguenze	353
4.2.2.	L'omessa fissazione del termine	356
4.2.3.	La determinazione del termine	360
4.2.4.	L'opposizione alla fissazione del termine	363
4.3.	La regolamentazione delle spese legali	365
4.3.1.	La tesi favorevole	367
4.3.2.	Le spese nella convalida di licenza	370
4.3.3.	La responsabilità processuale aggravata	371
5.	L'efficacia di cosa giudicata	372
5.1.	I limiti soggettivi del giudicato	373
5.2.	I limiti oggettivi del giudicato	375
5.2.1.	Limiti oggettivi del giudicato e morosità	377
6.	I mezzi di impugnazione dell'ordinanza di convalida	379
6.1.	L'appello	381
6.1.1.	Casistica	383
6.1.2.	L'apertura dottrinale allo scrutinio degli <i>errores in iudicando</i>	385
6.1.3.	Il procedimento	386
6.2.	Il ricorso straordinario per cassazione <i>ex art. 111 7° co. Cost.</i>	389
6.3.	La revocazione	392
6.3.1.	Gli interventi additivi della Corte costituzionale	392
6.3.2.	L'errore di fatto	394
6.3.3.	Il dolo revocatorio	395
6.3.4.	Il procedimento	396
6.3.5.	I rapporti con gli altri mezzi di impugnazione	398
6.4.	L'opposizione di terzo ordinaria	399
6.4.1.	Gli interventi additivi della Corte costituzionale	400
6.4.2.	Il procedimento	402
6.5.	Il regolamento di competenza	404

CAPITOLO VIII

IL DECRETO INGIUNTIVO NEL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA

1.	Il decreto ingiuntivo su convalida	407
1.1.	Il ricorso introduttivo	408
1.2.	La prova scritta <i>ex art. 633 c.p.c.</i>	409
1.3.	Il presupposto della convalida	410
1.4.	L'oggetto dell'ingiunzione	412
1.4.1.	I canoni a scadere sino all'esecuzione	413
1.4.2.	Le spese relative all'intimazione	414
1.5.	La forma del provvedimento	415
1.6.	La natura dell'ingiunzione di pagamento	416
1.7.	Il giudicato ed i rapporti con l'ordinanza di convalida	417
1.8.	L'opposizione a decreto ingiuntivo e gli altri mezzi di impugnazione	419
2.	La contestazione dell'ammontare dei canoni	420
2.1.	Il decreto ingiuntivo <i>ex art. 666 c.p.c.</i>	422
3.	L'ordinanza <i>ex art. 186 ter c.p.c.</i>	424

CAPITOLO IX

L'OPPOSIZIONE ALLA CONVALIDA

1.	L'opposizione tempestiva alla convalida	427
1.1.	Le modalità dell'opposizione	429
1.2.	L'ordinanza provvisoria di rilascio <i>ex art. 665 c.p.c.</i>	431
1.2.1.	L'istanza del locatore	432
1.2.2.	L'assenza di prova scritta	434
1.2.3.	Le prova presuntiva	436
1.2.4.	Disconoscimento di scrittura privata e querela di falso.	438
1.2.5.	La valutazione prognostica della prova scritta	440
1.2.6.	L'opposizione in fatto o in diritto	441
1.2.7.	I gravi motivi ostativi	443
1.2.8.	Cauzione e spese legali	444

1.2.9.	Il termine di rilascio	446
1.2.10.	La natura giuridica	447
1.2.11.	Il regime giuridico	449
1.2.12.	I mezzi di impugnazione	452
2.	L'opposizione tardiva	455
2.1.	La natura	456
2.2.	L'oggetto	458
2.3.	I presupposti di ammissibilità	459
2.3.1.	La mancata tempestiva conoscenza per irregolarità della notificazione	459
2.3.2.	La mancata comparizione per causa non imputabile	461
2.4.	La competenza	463
2.5.	Il termine per la proposizione dell'opposizione	464
2.5.1.	La sospensione feriale dei termini	466
2.6.	Il procedimento	467
2.6.1.	La sospensione dell'esecutività	469
2.7.	L'esito del giudizio	470

CAPITOLO X

IL GIUDIZIO DI MERITO

1.	Il mutamento del rito	474
1.1.	Le fattispecie di mutamento del rito	474
1.2.	Il rigetto della domanda di convalida	476
1.3.	Il provvedimento di mutamento del rito	481
1.3.1.	La comunicazione del provvedimento	482
1.3.2.	La natura ed il regime giuridico	484
1.4.	Il mutamento del rito e la mediazione obbligatoria	485
1.5.	Mutamento del rito e sospensione feriale dei termini	487
2.	La fase di merito	488
2.1.	Il rito applicabile	490
2.2.	La competenza	491
2.2.1.	Il meccanismo di rilevabilità	493

2.3.	Le preclusioni assertive	494
2.3.1.	Le domande nuove del locatore	495
2.3.2.	L' <i>emendatio libelli</i>	498
2.3.3.	La conversione delle domande formulate in sede di convalida	501
2.3.4.	Le preclusioni assertive per il conduttore	502
2.3.5.	Le domande riconvenzionali	503
2.3.6.	Le eccezioni processuali e di merito	506
2.3.7.	Le difese consequenziali e la <i>reconventio reconventio-nis</i>	507
2.4.	Le preclusioni istruttorie ed i poteri ufficiosi	509
2.5.	La fase decisoria	511
2.5.1.	I rapporti tra la decisione e l'ordinanza provvisoria di rilascio	511

PARTE III

CAPITOLO XI

I PROCEDIMENTI SPECIALI

1.	Il procedimento <i>ex art. 30 l. 392/1978</i>	519
1.1.	La durata delle locazioni non abitative di immobili urbani	520
1.1.1.	La disdetta motivata	521
1.2.	La procedura per il rilascio	523
1.2.1.	Rapporti con il procedimento per convalida	524
1.2.2.	Il ricorso introduttivo	525
1.2.3.	La comparizione non oppositiva del conduttore	527
1.2.4.	L'ordinanza di rilascio	528
1.2.5.	La mancata comparizione del conduttore	530
1.2.6.	L'ordinanza provvisoria di rilascio	532
2.	La procedura di rilascio delle case popolari	534
2.1.	La legittimità costituzionale dell'istituto	536
2.2.	I principali profili problematici del procedimento	537
	<i>Indice analitico</i>	541