

Contratto di locazione

IL RICORSO PER LA MODIFICA DEL TERMINE DI ESECUZIONE DEL RILASCIO HA NATURA OPPOSITIVA AGLI ATTI ESECUTIVI

Tribunale di Roma, Sezione VI – Sentenza 10 giugno 2005, n. 11556

(Presidente Di Marzio; Relatore Di Mauro)

Immobili – Termine di esecuzione – Rilascio – Ricorso – Termine. (Legge 27 luglio 1978 n. 392, articolo 56, comma 3)

Il ricorso al Tribunale collegiale per la modifica del termine di esecuzione del rilascio ai sensi dell'art. 56, comma 3 della legge n. 392/1978, come modificato con la l. 12 novembre 2004, n. 269, avendo natura di opposizione agli atti esecutivi, è soggetto al termine di decadenza di cinque giorni previsto dall'art. 617 c.p.c.

Tale termine decorre dalla data di emissione del provvedimento di convalida dello sfratto se il conduttore è presente in udienza ovvero dalla data di notificazione dell'atto di precetto per rilascio se il conduttore non è stato presente in udienza. (C. Bocc.)

Svolgimento del processo

Con ricorso depositato in data 11 aprile 2005 ai sensi dell'art. 56, legge n. 392/1978, come modificato con d.l. 13 settembre 2004, n. 240, convertito con l. 12 novembre 2004, n. 269, C.O. agiva in giudizio nei confronti di L.L. esponendo quanto segue: l'istante conduceva in locazione per uso abitativo l'appartamento sito in R., v. F.A. n. 85, in forza di contratto con decorrenza 4 aprile 1996 stipulato con L.L.; in data 14 giugno 2004 le era stata notificata intimazione di sfratto per finita locazione al 4 aprile 2004, convalidata in sua assenza il 28 settembre 2004 con ordinanza ex art. 657 c.p.c., con la quale si fissava il termine per l'esecuzione al 28 ottobre 2004; il provvedimento le veniva notificato unitamente al precetto il 16 ottobre 2004; il termine assegnato ai sensi dell'art. 56, legge n. 392/1978 non era congruo, vista la composizione del suo nucleo familiare, l'esiguità del proprio reddito (€ 6.520,00 nel periodo gennaio 2003 – giugno 2004) e del reddito della figlia convivente D.I. (€ 12.067,64 fino a novembre 2003; complessivi € 2.720,00 da novembre 2003 a giugno 2004) ed il momentaneo stato di disoccupazione di entrambe. Tanto premesso, chiedeva all'intestato Tribunale di riformare il provvedimento «impugnato» e di concedere per l'esecuzione il termine massimo di dodici mesi previsto dalla legge.

L.L. si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto del-

le avverse domande, perché infondate. Sosteneva, in particolare, che la conduttrice non poteva invocare a suo favore alcuna tutela, avendo la stessa sospeso da alcuni mesi il pagamento dell'indennità di occupazione e delle utenze; escludeva, inoltre, che la stessa potesse beneficiare del richiesto termine massimo, non trovandosi in alcuna delle situazioni di disagio previste dalla legge n. 269/2004. All'udienza collegiale del 19 maggio 2005 la causa, istruita con produzione di documenti, era discussa e decisa come da dispositivo in calce.

Motivi della decisione

La domanda è inammissibile.

C.O. ha adito l'intestato Tribunale con ricorso ex art. 56, legge n. 392/1978.

L'art. 56, legge n. 392/1978, nella nuova formulazione introdotta dall'art. 7-bis, d.l. 13 settembre 2004, n. 240, convertito con modificazioni con l. 12 novembre 2004, n. 269, stabilisce che: «qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre al Tribunale in composizione Collegiale l'opposizione di cui all'art. 6, comma 4, della l. 9 dicembre 1998, n. 431».

La prima questione da affrontare concerne, evidentemente, la qualificazione giuridica dell'odierno giudizio.

A tal fine è necessario individuare la natura del pro-

Contratto di locazione

cedimento di cui all'art. 6, comma 4, legge n. 431/1998, visto che ad esso rinvia l'ultima parte dell'art. 56, legge n. 392 citata.

L'art. 6, comma 4, legge n. 431/1998, in particolare, stabilisce che «il locatore e il conduttore possono proporre opposizione per qualsiasi motivo al Tribunale che giudica con le modalità di cui all'art. 618 c.p.c.».

Secondo la giurisprudenza, il procedimento regolato dall'art. 6 della l. n. 431/1998, rientra tra le opposizioni agli atti esecutivi (*cf.* tra le tante, Tribunale di Roma, ordinanza 21 ottobre 1999, 4 febbraio 2000 e 19 aprile 2000, Tribunale di Monza, sentenza n. 523/00, Tribunale di Catania 11 novembre 1999), come si desume dal richiamo espresso al disposto dell'art. 618 c.p.c. e dalla natura del decreto «impugnato», che ben può essere considerato come un atto esecutivo, essendo destinato a dilazionare l'esecuzione per rilascio d'immobile.

Analogia natura dev'essere, quindi, riconosciuta alla presente opposizione, visto il rinvio all'art. 6, comma 4, legge n. 431/1998 contenuto nell'art. 56, legge n. 392/1978, comma 3, nel testo attualmente vigente.

Per quanto concerne i termini entro i quali le relative domande possono essere proposte, sono opportune alcune precisazioni.

Nell'ipotesi regolata dall'art. 6, comma 4, legge n. 431/1998, il fatto che la norma richiami il solo art. 618 c.p.c. e non anche l'art. 617 c.p.c., ad avviso della giurisprudenza non significa che l'opposizione possa essere presentata senza limiti di tempo, poiché, da un lato, tale soluzione sarebbe fonte di grave incertezza nei rapporti giuridici, d'altro, contrasterebbe con il sistema delle impugnazioni, quale si delinea dalla lettura del codice di procedura civile e dalle leggi speciali, per cui, tutte le volte che è data alle parti la facoltà di impugnare un provvedimento, è stabilito un termine di decadenza entro il quale ciò deve avvenire. Si è, quindi, ritenuto che, nel silenzio del legislatore, il termine di decadenza entro il quale dev'essere depositato il ricorso *ex* art. 6, comma 4, legge n. 431/1998 sia quello proprio dell'opposizione agli atti esecutivi (art. 617 c.p.c.), cui appunto la procedura in esame è stata assimilata, non potendosi fare riferimento ai diversi termini stabiliti per il reclamo ai provvedimenti cautelari, o per i procedimenti in camera di consiglio, o per l'impugnazione avverso i provvedimenti di contenuto decisorio, che sono disciplinati in maniera non compatibile con il procedimento di cui all'art. 618

c.p.c., espressamente richiamato dall'art. 6, comma 4, legge n. 431/1998.

Nella diversa ipotesi dell'art. 56, legge n. 392/1978, la particolare formulazione della norma impone alcune considerazioni supplementari.

L'art. 56, comma 3, stabilisce, infatti, che «qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre al Tribunale in composizione Collegiale l'opposizione (...)».

L'espressione «in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione», se collegata alle parole «possono (...) proporre (...) l'opposizione», porterebbe a ritenere che non operi, nel caso di specie, il termine decadenziale di cui all'art. 617 c.p.c.

Tale interpretazione, ad avviso del Collegio, non appare corretta, e ciò sia perché, come sopra evidenziato, il nostro ordinamento non ammette, di regola, rimedi di natura impugnatoria svincolati dall'osservanza di un termine, sia perché, diversamente opinando, verrebbero a coesistere nel vigente sistema processuale due distinti procedimenti, regolati rispettivamente dall'art. 6, comma 4, legge n. 431/1998 e dall'art. 56, legge n. 392/1978, entrambi riconducibili nel novero delle opposizioni agli atti esecutivi (art. 618 c.p.c.), che sarebbero disciplinati, però, in maniera completamente difforme, ove si affermasse che il termine di decadenza di cui all'art. 617 c.p.c. è applicabile per la sola opposizione di cui all'art. 6, comma 4, legge n. 431/1998 e non anche per quella di cui all'art. 56, legge n. 392/1978. *Ad abundantiam*, si osserva, inoltre, che, se si accedesse alla suddetta interpretazione, si consentirebbe un uso distorto dell'opposizione in esame, che si presterebbe ad essere impiegata in prossimità dell'accesso dell'Ufficiale Giudiziario al solo fine di far slittare l'esecuzione.

Sulla scorta delle predette considerazioni, ritiene il Tribunale che il legislatore, in realtà, con l'art. 56, legge n. 392/1978, non ha voluto svincolare il giudizio di cui si tratta dalla soggezione al termine di decadenza fissato dall'art. 617 c.p.c., ma ha inteso semplicemente ribadire l'autonomia del provvedimento di fissazione del termine per l'esecuzione rispetto al provvedimento cui accede (ordinanza di convalida, ordinanza provvisoria di rilascio, ordinanza *ex* art. 30, legge n. 392/1978, sentenza), in considerazione della sua funzione meramente ordinatoria dell'*iter* esecutivo.

Che sia questo il significato precettivo da attribuire

Contratto di locazione

alla norma si ricava collegando la locuzione «in qualsiasi momento» non alle parole «possono (...) proporre (...) l'opposizione», ma all'inciso di apertura dell'art. 56, comma 3, legge n. 392/1978 («qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio»).

Raccordando tali espressioni, la disposizione in esame dev'essere, conseguentemente, interpretata nel senso che l'opposizione di cui all'art. 56, legge n. 392/1978 può essere proposta in qualsiasi momento, in quanto il provvedimento con il quale si fissa il termine per l'esecuzione non può acquistare efficacia di giudicato, e può essere impugnato con la procedura ivi prevista indipendentemente dalla sorte del provvedimento di rilascio, e ciò sia nell'ipotesi in cui il provvedimento di rilascio è passato in giudicato, sia nella contraria ipotesi in cui tale provvedimento è ancora assoggettato ad un successivo controllo giudiziario.

Per quanto fin qui detto, in conclusione, l'opposizione di cui all'art. 56, legge n. 392/1978, dev'essere qualificata come opposizione agli atti esecutivi e va proposta a pena di decadenza nel termine stabilito dall'art. 617 c.p.c., decorrente dall'emissione del provvedimento o dalla sua conoscenza legale da parte dell'opponente.

Orbene, nel caso concreto, considerato che il provvedimento «impugnato» è stato emesso il 28 settembre 2004 ed è stato notificato unitamente al precetto in data 16 ottobre 2004, considerato che G.O. ha depositato il ricorso in data 11 aprile 2005, ben oltre la scadenza del termine di cui all'art. 617 c.p.c., l'odierna opposizione dev'essere dichiarata inammissibile, perché tardiva.

Vi sono, comunque, giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite, stante il rilievo d'ufficio dell'inammissibilità. ■

Contratto di locazione

GIURISPRUDENZA CIVILE

IL NUOVO «RECLAMO» AL COLLEGIO CONTRO IL TERMINE DI RILASCIO DEGLI IMMOBILI URBANI

di Claudio Bocchietti

Avvocato

L'art. 56, comma 3 della legge n. 392 del 27 luglio 1978 (detta, ormai anacronisticamente, «Legge Equo Canone»), come sostituito dall'art. 7-bis della legge n. 269 del 12 novembre 2004 (G.U. n. 266 del 12 novembre 2004), recita: «Qualunque forma abbia il provvedimento di rilascio, il locatore e il conduttore possono, in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione, proporre al tribunale in composizione collegiale l'opposizione di cui all'art. 6, comma 4°, della l. 9 dicembre 1998, n. 431».

La legge. Quest'ultima disposizione recita: «Per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione emessi dopo la data di entrata in vigore della presente legge, il conduttore può chiedere una sola volta, con istanza rivolta al pretore competente ai sensi dell'art. 26, primo comma, del codice di procedura civile [ora Giudice monocratico dell'esecuzione], che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione entro un termine di sei mesi salvi i casi di cui al comma 5. Si applicano i commi dal secondo al settimo dell'art. 11 del citato decreto legge n. 9 del 1982. Avverso il decreto del pre-

tore il locatore e il conduttore possono proporre opposizione per qualsiasi motivo al tribunale [ora «Giudice collegiale» in forza dell'espressa disposizione transitoria di cui all'art. 14 della legge 431/1998] che giudica con le modalità di cui all'art. 618 del codice di procedura civile».

La riforma dell'art. 56 risponde all'esigenza di fornire alle parti interessate uno strumento *ad hoc* per chiedere ad un Giudice collegiale di riesaminare la congruità del termine per l'esecuzione del rilascio fissato dal Giudice monocratico (in gergo «sfratto»), questione vissuta nella prassi giudiziaria con un interesse anche maggiore della stessa convalida, spesso pacifica per i soggetti interessati.

Il ricorso al Giudice collegiale per la modifica di tale termine, può essere proposto sia dal locatore sia dal conduttore che lo ritenessero, ovviamente per opposte ragioni, «incongruo». Oggetto del riesame è solo il termine per il rilascio, non la decisione *sul* rilascio. L'impugnativa può riguardare qualsiasi provvedimento di rilascio, qualunque ne sia la forma (ordinanza di convalida, ordinanza provvisoria di rilascio ancorché sia ancora pendente il giudizio di merito, sentenza) (1), qualunque ne sia la ra-

gione (finita locazione, morosità, risoluzione per altri motivi), qualunque sia la natura del rapporto locativo (abitativo e non).

Si tratta, come insegna autorevole Dottrina (2), di norma avente carattere processuale, applicabile, quindi, in virtù del principio *tempus regit actum*, anche ai provvedimenti di rilascio emessi prima dell'entrata in vigore della Legge, cioè prima del 13 novembre 2004 (cfr. art. 2 della legge n. 269/2004).

La nuova disciplina. La nuova disciplina dell'art. 56, al di là delle affinità processuali, ha un campo di applicazione diverso ed autonomo rispetto alla disciplina di «graduazione degli sfratti» di cui all'art. 6, comma 4 della legge 431/1998.

La prima (art. 56, comma 3), come detto, consente, con la particolare procedura impugnatoria *de qua*, alle parti di rimettere ad un superiore Giudice di cognizione la statuizione sul termine per iniziare l'esecuzione dettata dal Giudice monocratico.

La seconda (art. 6, comma 4), ammissibile solo in tema di finita locazione abitativa e dunque ad ambito oggettivo ben più ristretto, consente alle parti di proporre ad un Giudice collegiale la canonica (a

(1) È, infatti, pacifico che l'art. 56, ricompreso nel Capo III del Titolo I della L. 392/1978, si debba applicare non solo alle statuizioni emesse in esito allo speciale procedimento previsto dall'art. 30, ma a tutte le controversie che possono avere come esito lo scioglimento del contratto di locazione di immobili urbani: cfr. Cass., sentenza 24 marzo 1983, n. 2073; Cass., sentenza 5 agosto 1991, n. 8662 e Relazione Ministeriale 26 luglio 1980 alla legge 392/1978, in *Il nuovo codice delle Locazioni*, La Tribuna, 2005, pag. 469.

(2) Cfr. SFORZA FOGLIANI, *Prime considerazioni sulla novella del 2004 relativa all'art. 56 L. 392/78*, in *Nuovo codice delle locazioni*, La Tribuna, 2005, pag. 477.

Contratto di locazione

parte il Giudice *ad quem*) opposizione agli atti esecutivi (3) contro il provvedimento del Giudice dell'esecuzione che, emanando quello che certamente è un ordinario «atto di esecuzione» (4) ai sensi dell'art. 617 c.p.c., accoglie o respinge la richiesta avanzata dal conduttore di rinvio dello sfratto.

Nulla esclude dunque che il locatore o il conduttore possano «impugnare» *ex art.* 56, comma 3 della legge n. 392/1978 avanti il Giudice collegiale il termine per il rilascio fissato, ad esempio, in sede di convalida dello sfratto dal Giudice monocratico e poi il conduttore possa chiedere al Giudice dell'esecuzione un rinvio dello sfratto, con conseguente decisione impugnabile avanti il Giudice collegiale da parte del locatore o del conduttore *ex art.* 6, comma 4 della legge n. 431/1998.

L'opposizione al Giudice collegiale *ex art.* 56, comma 3, contro il termine per il rilascio fissato, ad esempio, dal Giudice della convalida, è soggetta al termine di decadenza di 5 giorni *ex art.* 617 c.p.c.?

La decisione. Il Tribunale Collegiale di Roma, Sez. IV Civile, con questa sentenza, affrontando, per

quanto consta, per la prima volta la questione, lo afferma ritenendo (erroneamente) applicabile *tout court* la procedura di cui all'art. 6, comma 4 della legge n. 431/1998 che, come detto, certamente rientra nel novero delle opposizioni agli atti esecutivi. Il termine per proporre il ricorso al Giudice collegiale decorrerebbe, secondo il giudizio espresso dal Tribunale di Roma, dall'udienza di convalida se il conduttore era presente ovvero dalla notificazione del precetto.

Noi, aderendo al pensiero di autorevole Dottrina (5), dissentiamo: dal punto di vista letterale, è il Legislatore stesso ad escludere che si tratti di procedimento da iniziare a pena di decadenza nel termine breve di cui all'art. 617 c.p.c. laddove significativamente nell'art. 56, comma 3 è scritto «in qualsiasi momento e limitatamente alla data fissata per l'esecuzione», espressione che serve proprio a fugare il dubbio che l'art. 617 c.p.c. sia applicabile nella specie.

Dal punto di vista sistematico, il richiamo contenuto nell'art. 56, comma 3 non può ritenersi riferito del tutto inutilmente alla prima parte dell'art. 6, comma 4 della

legge n. 431/1998 ove si regola la procedura essenzialmente esecutiva per ottenere dal Giudice dell'esecuzione un rinvio *in extremis* dello sfratto, ma solo all'ultimo paragrafo di tale comma ove si disciplina opportunamente la fase finale decisoria di impugnativa collegiale che rimane identica per le due procedure. Senza quel rimando sarebbe rimasto incerto come il Giudice collegiale avrebbe dovuto operare e quali sarebbero stati i limiti di impugnabilità della sentenza, forme e limiti ben descritti dall'art. 618 c.p.p., espressamente richiamato dall'ultima parte dell'art. 6, comma 4 della legge n. 431/1998: proposizione della domanda con ricorso, fissazione dell'udienza, emanazione dei provvedimenti urgenti, eventuale istruzione della causa e decisione con Sentenza non impugnabile, anche se ricorribile per cassazione *ex art.* 111 Cost.

Anche la *ratio legis* depone nel senso di svincolare l'impugnativa *de qua* da termini eccessivamente brevi: l'obbligatorietà della pregnante motivazione di cui al nuovo primo comma art. 56 (6) sulle contrapposte esigenze

(3) Cfr. Trib. Roma, ordinanza 19 aprile 2000, in *Arch. Locazioni*, 2000, pag. 448; Trib. Catania, ordinanza 11 novembre 1999, in *Arch. Locazioni*, 2000, pag. 99; Trib. Roma, sentenza 21 ottobre 1999, in *Giust. Cir.*, 1999, I, 3441. In Dottrina, cfr. REZZONICO, *Sei mesi di tregua con l'ultima proroga degli sfratti. Gli aspetti processuali*, in *Guida ai nuovi affitti*, Il Sole 24 Ore, 1998, pag. 45; BARBIERI, *Problematiche inerenti la proroga degli sfratti prevista dall'art. 6 della legge 431/98*, in *Arch. Locazioni*, 1999, pag. 764; BUCCI, *La disciplina delle locazioni abitative*, Ed. Cedam, 1999, pag. 101; PIZZUTO, *L'opposizione al decreto di rifissazione dell'esecuzione ex art. 6, comma 4, L. 431/98*, in *Arch. Locazioni*, 2000, pag. 100. Ipotizza un *tertium genus* tra opposizione all'esecuzione e opposizione agli atti esecutivi, SFORZA FOGLIANI, *Legge 431/98 e rilascio degli immobili, questioni varie*, in *Arch. Locazioni*, 1999, pag. 545.

(4) L'art. 6, comma 4 aggiunge una ipotesi tipizzata (largamente discrezionale, anche se sempre circoscritta alle sole «difficoltà materiali di esecuzione»: cfr. Cass., sentenza 10 febbraio 1994, n. 1365) e nello stesso tempo tempera (impugnabilità al Giudice collegiale e limite temporale di sei mesi) il potere sospensivo che in generale spetta al Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva per rilascio in forza dell'art. 610 c.p.c.

(5) Cfr. CUFFARO, *Il nuovo testo dell'art. 56 della legge n. 392/78, sulle modalità di rilascio degli immobili urbani*, in *Il Corriere del merito*, 2005, 2, pag. 129.

(6) L'art. 56, primo comma, vecchia formulazione, recitava: «Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, tenuto conto delle condizioni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso, fissa anche la data dell'esecuzione entro il termine massimo di mesi sei ovvero, in casi eccezionali, di mesi dodici dalla data del provvedimento». La nuova formulazione del medesimo comma recita: «Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, previa motivazione che tenga conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonché delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso, e, nei casi di finita locazione, del tempo trascorso dalla disdetta, fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo (...)».

Contratto di locazione

di locatore e conduttore che deve portare ad un giudizio prognostico in vista dell'effettiva esecuzione dello sfratto, induce a ritenere che al Giudice collegiale possano essere sottoposti anche fatti nuovi emersi dopo la convalida e quindi non considerati dal Giudice di *prime cure*, ma pur sempre rilevanti per anticipare o posticipare lo sfratto. Se il termine fosse di soli cinque giorni dall'udienza in cui il provvedimento viene emesso, tale esigenza di contemperamento degli effettivi interessi in vista dell'esecuzione del rilascio verrebbe meno, potenzialmente a danno anche delle esigenze del locatore (7).

La motivazione assunta dal Tribunale di Roma sulla natura dell'azione, infine, non appare convincente: come detto, infatti, il nuovo art. 56, comma 3 riguarda un particolare aspetto decisorio e non esecutivo del procedimento di convalida, talché riferire *tout court* all'art. 56, comma 3 e, in particolare, alla sua fase di avvio, norme del processo esecutivo e in particolare quelle sui vizi formali del processo esecutivo ci parrebbe fuorviante.

Ma, se non vi è il termine decadenziale di 5 giorni *ex art.* 617 c.p.c., qual è il momento iniziale e qual è il momento finale per proporre l'«impugnazione» *ex art.* 56, comma 3?

Noi riteniamo, poiché *in claris non fit interpretatio*, che occorra in proposito semplicemente applicare la lettera della Legge: «in

qualsiasi momento», cioè fin dal momento stesso in cui si ha conoscenza del provvedimento da «impugnare» e fino a quando vi sia interesse a far modificare tale termine, cioè fino a quando le operazioni di rilascio non si siano concluse con l'effettiva riconsegna dei locali, ben potendo il Giudice collegiale, per dare effettività alla tutela invocata, «sospendere» in base all'art. 618, primo comma c.p.c. la procedura esecutiva in attesa della Sentenza. È vero, infatti, che esiste un principio generale nel nostro ordinamento processuale per cui la proroga di un termine ordinatorio deve essere chiesta *ex art.* 154 c.p.c. prima che questo sia scaduto (8), ma è altrettanto vero che nella specie non si tratta di «prorogare» un termine legittimo, ma di «sostituirlo», anticipandolo o posticipandolo, perché illegittimo (ad esempio: il Giudice della convalida ritiene sussistenti o insussistenti i «casi eccezionali» per il termine lungo annuale oppure fissa un termine sproporzionatamente lungo o breve per il rilascio, il Giudice collegiale opina il contrario).

Vi è però uno «sbarramento» temporale cui sottostà anche il Giudice collegiale, che discende proprio dalla natura decisoria del procedimento *ex art.* 56, comma 3: i termini entro cui va fissata la data dell'esecuzione (sei mesi, eccezionalmente dodici mesi, sessanta giorni per una «grazia» inadempita *ex art.* 55, sempre dal-

la data del provvedimento di convalida) devono essere applicati anche dal Giudice collegiale e, trattandosi di un procedimento di impugnativa pur sempre ancorato al provvedimento del Giudice di prime cure, il computo del termine deve aver inizio dalla data dell'iniziale provvedimento oggetto di «impugnazione», non certo da quello del Giudice collegiale.

La novità legislativa, malgrado la più attenta motivazione cui è ora tenuto il Giudice della convalida in base al nuovo art. 56, primo comma, nulla cambia, ed anzi rafforza, la costante opinione giurisprudenziale (9) formata nel vigore del vecchio testo, in base alla quale il provvedimento con il quale il giudice fissa la data dell'esecuzione del rilascio «è insuscettibile di passare in giudicato» e «non può formare oggetto di impugnazione al Giudice superiore».

Tale decisione non passa in giudicato in quanto l'«impugnazione» di cui all'art. 56, comma 3 è proponibile anche dopo il decorso dei termini ordinari di impugnazione del provvedimento cui accede, il che, *a contrariis*, non può che significare che quella parte del provvedimento non passa in giudicato. Non può formare oggetto di impugnazione né unitamente al merito né, a maggior ragione, limitatamente al termine di rilascio in quanto ogni questione in proposito deve essere affrontata nella specifica sede del Giudice

(7) Si pensi al caso di un locatore che in sede di convalida non si opponga alla concessione del termine massimo per il rilascio e poi, a distanza di qualche settimana dalla avvenuta convalida, abbia una documentata ed imprevista esigenza di riottenere l'immobile con urgenza.

(8) Cfr. Trib. Bergamo, sentenza 14 giugno 2000, n. 1089, in *Arch. Locazioni*, 2000, pag. 932 e Trib. Milano, sentenza 14 dicembre 2000, n. 13569 in *Arch. Locazioni*, 2001, pag. 255, che affermano la tardività e quindi l'inammissibilità della richiesta di rinvio del rilascio *ex art.* 6, comma 4 della legge n. 431/1998 presentata dopo il termine fissato per l'esecuzione del rilascio.

(9) Cfr. *ex pluribus*, Cass., sentenza 3 maggio 1996, n. 4074, in *Arch. Locazioni*, 1996, pag. 728; Cass., sentenza 15 luglio 2003, n. 11063, Cass., sentenza 5 aprile 1995, n. 4004.

Contratto di locazione

collegiale ex art. 56, comma 3: diversamente si dovrebbe ipotizzare che quella stessa decisione sul termine sia suscettibile di una doppia «impugnazione» davvero sovrabbondante (dapprima in sede di merito, poi nella sede di cui all'art. 56, comma 3).

Proprio per la più accentuata natura decisoria su contrapposti interessi di cui al nuovo primo comma art. 56, riterremmo invece suscettibile di rivisitazione il principio fino ad ora espresso dalla Giurisprudenza (10) in ordine alla

«competenza» del Giudice dell'esecuzione per l'integrazione del provvedimento che avesse omesso di fissare, eventualmente anche d'ufficio (11), tale termine. In proposito rimane ancora attuale quanto si leggeva nella primitiva Relazione Ministeriale alla Legge sull'Equo Canone: «Per il caso in cui il Giudice abbia omesso, nel provvedimento di rilascio di fissare la data dell'esecuzione, si ritiene generalmente ammissibile il ricorso al procedimento di correzione di cui all'art. 288 c.p.c. Sa-

rà così lo stesso Giudice di cognizione, che, richiesto dalla parte interessata, ordinerà la comparizione delle parti e, nel rispetto del contraddittorio, deciderà con decreto nel caso di accordo, con ordinanza nel caso contrario. Detto procedimento infatti – utilizzato in via analogica – offre alle parti ogni garanzia ed è rispettoso del criterio voluto dal legislatore di attribuire al giudice della cognizione la fissazione della data dell'esecuzione del provvedimento di rilascio». ■

(10) Cfr. Cass., sentenza 11 dicembre 1998, n. 12463, in *Arch.Locazioni*, 1999, pag. 626; Cass., sentenza 20 ottobre 1992, n. 11470.

(11) Cfr. Cass., sentenza 28 maggio 1986, n. 3597.