

Giudizio di convalida di sfratto per morosità - Giudicato - Estensione - Limiti - Fattispecie - Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - disposizioni processuali - controversie relative alla risoluzione per inadempimento - In genere.

L'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità ha efficacia di cosa giudicata sostanziale su ogni questione in merito alla risoluzione del contratto ed al possesso di fatto della cosa locata, ma non preclude, nell'autonomia dei rispettivi e correlativi diritti, né al locatore di instaurare separato giudizio per il pagamento dei canoni, né al conduttore di chiedere in giudizio l'accertamento dell'obbligo del pagamento e di eccepire e contrastare, nell'indagine sui rapporti di dare e di avere in relazione ai canoni, la misura di questi, tranne il caso in cui allo sfratto per morosità si sia accompagnata contestualmente l'ingiunzione di pagamento per i canoni, risultando, in tale ipotesi, coperti dal giudicato anche i fatti impeditivi/estintivi del relativo obbligo. (Nella specie la S.C., correggendo sul punto la motivazione della sentenza di merito, ha escluso che vi fosse alcuna preclusione, derivante dal passaggio in giudicato dell'ordinanza di convalida di sfratto per morosità, riguardo all'esame dell'anteriore domanda di accertamento degli inadempimenti del locatore, né che potesse ritenersi assorbita l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., dedotta dal conduttore anteriormente all'intimazione della convalida, ancorchè non riproposta nel successivo giudizio di sfratto per morosità).

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 17049 del 11/07/2017