

I temi di NT+ Le ultime sentenze

Sfratto e ordinanze provvisorie di rilascio, continua il ping-pong dei Tribunali

Stampa

T di Ladislao Kowalski - centro studi giuridici Uppi

12 Marzo 2025

Il [Tribunale di Rimini, con sentenza 207 del 25 febbraio scorso](#), prevede che l'ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile, nell'ambito di un procedimento di sfratto, che ai sensi dell'articolo 665 del Codice di procedura civile può essere emessa già nella fase sommaria e con riserva delle eccezioni, permane nel caso di definizione in rito del processo. Ciò, pertanto, quando venga dichiarata la improcedibilità della domanda per omesso esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria. Quindi

quando nessuna delle parti attivi, nel giudizio di merito, il procedimento di mediazione.

Gli effetti della sentenza di improcedibilità

Seguendo un percorso quanto mai elementare, però, deve ritenersi che la sentenza che dichiara la improcedibilità del giudizio sia, sostanzialmente, una decisione che rigetta la domanda e conclude il giudizio. Tale assunto dovrebbe applicarsi anche nel caso di improcedibilità dichiarata a seguito della mancata promozione dell'obbligatorio tentativo di mediazione nelle materie per le quali lo stesso è previsto (articolo 5 del Dlgs 28/2010). Ne consegue che le ordinanze emesse nel corso del procedimento, a seguito del rigetto della domanda, in quanto non idonee ad acquistare valore di giudicato (articolo 177 Codice di procedura civile), devono considerarsi non più valide. Inoltre, come nel caso, l'aver confermato l'ordinanza, altro non è che avere emesso la sentenza di merito ancorché in mancanza della «condizione dell'azione» (articolo 4, comma 3, del Dlgs 28/10) rappresentata dall'obbligatoria mediazione non esperita.

Il precedente

In senso contrario alla decisione in esame si era pronunciata la Corte di appello di Firenze con la sentenza 160/2024 che esprimeva il seguente principio: «In materia di locazione, l'ordinanza di rilascio dell'immobile non può essere impugnata e non è idonea a passare in giudicato in quanto non ha carattere irrevocabile e non statuisce in via definitiva sui diritti e sulle eccezioni delle parti. Infatti, la stessa costituisce solamente un provvedimento provvisorio emesso in attesa che l'ordinario processo di cognizione instaurato tra le parti si concluda».

Le fasi della convalida di sfratto

Tale orientamento pare corretto alla luce anche del principio per cui, il procedimento per convalida di sfratto, si compone di due fasi. La prima sommaria, l'altra eventuale a cognizione piena. Le stesse, tuttavia, costituiscono articolazione di una struttura procedimentale essenzialmente unitaria (Cassazione, sentenza 34713/2023). Pertanto il procedimento prosegue a cognizione piena per concludersi con la pronuncia di accoglimento o rigetto della domanda di condanna del conduttore al rilascio dell'immobile. Nel senso di non considerare l'ordinanza provvisoria di rilascio (articolo 665 del Codice di procedura civile)

inidonea ad acquistare l'autorità di giudicato (si vedano anche le sentenze del Tribunale di Cosenza 2084/2019, del Tribunale di Udine 499/2016 e del Tribunale di Napoli 325/2016).

Non manca, tuttavia, l'orientamento contrario e conforme, quindi, alla decisione qui considerata, come la sentenza del Tribunale di Bologna del 17 novembre 2015.

Considerazioni conclusive

Da ultimo, non torna neanche utile il riferimento all'arresto della Cassazione 4319/1991. Nel caso, infatti, il processo si era estinto per mancata prosecuzione. Né vale il riferimento che, nella stessa decisione si fa, rispetto all'articolo 653 del Codice di procedura civile in tema di opposizione a decreto ingiuntivo. Nel caso, infatti, viene dichiarata l'efficacia esecutiva del decreto nel caso di estinzione del processo. Trattandosi, quindi, di disposizione specifica non può avere estensione in sede di interpretazione analogica il che, a ben guardare, conferma proprio il contrario e, pertanto, il venir meno dell'ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile nel caso non vi sia il successivo giudizio di merito.

