# Sfratto, l’ordinanza di rilascio resta valida, salvo il caso di sentenza sfavorevole al locatore

di *Matteo Rezzonico*

Q
D
C

Nel giudizio di convalida di sfratto, l'articolo 665 del Codice di procedura civile consente di chiedere l'emissione dell'ordinanza di rilascio quando l'opposizione dell'intimato (cioè dell'inquilino) **non sia fondata su prova scritta**e non sussistano gravi motivi in senso contrario. L'ordinanza di rilascio è immediatamente esecutiva con la conseguenza che il proprietario/locatore può immediatamente chiedere in sede esecutiva il rilascio dei locali per conseguirne la liberazione, **pur nella pendenza della lite** volta a chiarire le rispettive ragioni delle parti.

Compete all'inquilino che si opponga alla convalida – a sèguito della conversione del rito – attivare il procedimento di mediazione obbligatoria ex articolo 5, comma 1 bis del Dlgs 28/2010, **ove voglia contestare le ragioni del locatore**. In mancanza, l'azione diviene improcedibile e l'ordinanza rimane comunque efficace titolo esecutivo per il rilascio dei locali. In tale contesto si innesta l'interessante [pronuncia del Tribunale di Milano 16 settembre 2020 numero 5466 della 13ª sezione civile](https://www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com/docs/Editrice/ILSOLE24ORE/QUOTIDIANO_CONDOMINIO/Online/_Oggetti_Correlati/Documenti/2020/10/30/5466.pdf?uuid=ADdF28y) che ha chiarito che **l'ordinanza di rilascio mantiene le sue caratteristiche di esecutività** anche se la causa non sia conclusa da una sentenza.

**Il caso**
Nel caso affrontato dal Tribunale di Milano il proprietario di un immobile ha intimato lo sfratto per morosità al proprio inquilino relativamente ad un contratto di locazione per uso commerciale, di **un immobile sito nel centro di Milano**. In particolare il locatore ha puntualizzato che l'inquilino non aveva provveduto al pagamento dei canoni di locazione già scaduti. All'udienza di convalida dello sfratto, conseguentemente, il locatore ha chiesto **l'emissione dell'ordinanza di rilascio**che il Tribunale ha concesso, disponendo successivamente il mutamento del rito a norma dell'articolo 667 del Codice di procedura civile per la prosecuzione del giudizio.

L'articolo 665 del Codice di procedura civile prevede infatti che «se l'intimato comparisce e oppone eccezioni non fondate su prova scritta, il giudice, su istanza del locatore, se non sussistono gravi motivi in contrario, **pronuncia ordinanza non impugnabile** di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto. L'ordinanza è immediatamente esecutiva…».

**La decisione**
Il Tribunale milanese cessata l'udienza di convalida – a sèguito della conversione del rito - ha disposto di procedere con la mediazione obbligatoria a norma dell'articolo 5 comma 1 bis del Dlgs 28/2010. Se non che, **nessuna delle due parti (locatore/conduttore) ha provveduto ad avviare il procedimento di mediazione** con conseguente improcedibilità dell'azione (e del giudizio). Si tratta dunque di capire quali possano essere gli effetti della declaratoria di improcedibilità dell'azione sull'ordinanza di rilascio (ed in particolare sulla sua efficacia).

Sul tema, il Tribunale di Milano nella sentenza 5466/2020, ha chiarito che l'ordinanza provvisoria di rilascio - **ancorché non acquisisca autorità di giudicato**in ordine al diritto fatto valere dal locatore - deve essere qualificata come provvedimento di condanna con riserva delle eccezioni del convenuto ed ha natura di provvedimento sostanziale provvisorio i cui effetti, afferenti alla cessazione della locazione e conseguentemente al **diritto al rilascio dell'immobile**attuabile in via esecutiva, permangono fino a quando, non siano eventualmente annullati dalla sentenza di merito che conclude il giudizio di cognizione (Cassazione 1382/1997 e Cassazione 3730/1995).

**L’esecutività dell’ordinanza di rilascio**
Sul tema si veda anche la sentenza della Cassazione 4319/1991 secondo cui l'ordinanza di rilascio «**costituisce un provvedimento che la legge espressamente dichiara esecutivo**e non impugnabile; connotati questi che dimostrano come il provvedimento sia destinato ad operare anche fuori del processo, come titolo esecutivo, e non sia suscettibile di modifica o di revoca,**fermo restando la possibilità** che resti travolto dalla sentenza di merito ove favorevole all'intimato convenuto (cioè all'inquilino .)».

La Corte di Cassazione nelle richiamate pronunce si è occupata della sopravvivenza degli effetti dell'ordinanza provvisoria di rilascio nel caso di estinzione del successivo processo di cognizione **giungendo ad affermare il principio della conservazione**dell'efficacia del titolo esecutivo costituito dall'ordinanza mentre resta onere dell'intimato iniziare un nuovo giudizio per dimostrare l'infondatezza della pretesa del locatore e far perdere **il “valore” di titolo esecutivo**al predetto provvedimento (Cassazione 1382/1997; Cassazione 3730/1995; Cassazione 4319/1991; Cassazione 8613/1990 e Cassazione 2619/1990).

**Il ragionamento del tribunale milanese**
Quest'ultimo orientamento è stato condiviso dal Tribunale di Milano. Ed infatti, per il Tribunale milanese - quando l'azione viene dichiarata improcedibile per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria (come capita anche nel caso di estinzione del processo) - il giudizio perviene alla sua conclusione con una pronuncia di diritto che **come tale non è adatta a far perdere l'efficacia esecutiva all'ordinanza**provvisoria di rilascio emessa a norma dell'articolo 665 del Codice di procedura civile. Conseguentemente in caso di estinzione del processo sopravvivono gli effetti esecutivi dell'ordinanza. **Spetta al convenuto intimato**dar corso ad un nuovo ed eventuale giudizio per dimostrare l'infondatezza della pretesa del locatore.

Si aggiunga che nella fase antecedente al mutamento del rito l'intimante non ha l'obbligo di avviare preventivamente la mediazione, sicché sarebbe contrario all'intento deflattivo - che ha una finalità anche perseguita dalla mediazione - porre a carico dell'intimante **l'onere di avviare la mediazione obbligatoria**oltre che sulle domande di risoluzione del contratto di locazione ex articolo 1453 del Codice civile e sulle domande di condanna di pagamento dei canoni degli oneri accessori, anche sull'istanza di conferma dell'ordinanza provvisoria di rilascio.In conclusione **rimane a carico dell'intimata opponente l'effetto della scelta** di non aver avviato la mediazione per coltivare la propria azione anche al fine della revoca dell'ordinanza provvisoria di rilascio.