

## OSSERVATORIO SULLA GIUSTIZIA CIVILE DI BOLOGNA

### PROTOCOLLO PER IL PROCEDIMENTO

### PER CONVALIDA DI SFRATTO

#### Preambolo

La materia locatizia, assieme alle esecuzioni e al diritto processuale, ha costituito il nucleo originario dal quale è scaturita l'esperienza dell'Osservatorio sulla giustizia civile di Bologna, avviata nel 1994 sotto la felice denominazione di "Prassi Comune".

Ormai a distanza di vent'anni dall'avvio di quel laboratorio, la materia locatizia ha nuovamente fornito l'occasione di un momento di riflessione collettiva e condivisione, per alleviare le gravi difficoltà che accomunano il settore giustizia e l'economia del Paese.

Nel contesto del Protocollo per l'emergenza abitativa promosso dalla Prefettura di Bologna, che ha visto l'inedito coinvolgimento attivo di un numero elevato di soggetti istituzionali e del settore, l'Osservatorio ravvisa l'opportunità di rendere noti, nel contesto del presente Protocollo, i principali orientamenti giurisprudenziali che attualmente il Tribunale ritiene di dover seguire su questioni processuali nella fase sommaria dei procedimenti di locazione, allo scopo di poter concentrare l'attenzione sulla delicatezza dei temi oggetto di controversia, offrendo nel contempo alle parti un contesto di chiarezza e di generale intellegibilità operativa.

#### 1. Ambito di applicazione

Il procedimento di convalida di sfratto può avere luogo solo in relazione a contratto di locazione, del quale è necessaria la produzione con prova della relativa registrazione. Nel caso di titolo diverso (per es. locazione finanziaria, affitto di azienda, godimento di alloggio di cooperative o della

Società Mutua per il Risanamento), il giudice dichiarerà l'inammissibilità del procedimento provvedendo sulle spese.

## 2. Legittimazione

La legittimazione attiva spetta anche solo a uno dei comproprietari dell'immobile locato, mentre sono litisconsorti necessari tutti i conduttori, salva prova scritta che il contratto di locazione sia risolto per uno di loro.

In caso di cessione del contratto di locazione ex art. 36 della legge n. 392/1978, la legittimazione passiva spetta al solo cessionario in relazione sia alla richiesta di convalida che alla richiesta di decreto ingiuntivo (cfr. successivo art. 16).

## 3. Giorno di udienza

I procedimenti di convalida vengono trattati solo di lunedì dinanzi ai giudici di volta in volta di turno. In caso di citazione per giorno diverso, sarà ordinata la rinnovazione della citazione.

## 4. Luogo di notifica dell'atto introduttivo

L'elezione di domicilio contenuta nel contratto è valida solo se si tratta dell'immobile locato destinato ad abitazione principale del conduttore.

La notifica non andata a buon fine presso il luogo di residenza può essere eseguita presso l'immobile locato se destinato ad abitazione principale quale presumibile domicilio o dimora del conduttore.

## 5. Notifica dell'intimazione ex art. 143 c.p.c.

È incompatibile con il procedimento di convalida la notifica ai sensi dell'art. 143 c.p.c.; in tale ipotesi il giudice dichiara inammissibile il procedimento e sarà necessario riproporre la domanda ai sensi dell'art. 447 *bis* c.p.c.

#### 6. Notifica dell'intimazione ex art. 140 c.p.c.

La notifica ai sensi dell'art. 140 c.p.c. è compatibile con il procedimento di convalida solo quando il destinatario è una persona fisica, anche quale legale rappresentante di persona giuridica; se l'avviso del deposito dell'atto non viene poi ritirato, è opportuna la produzione di certificato di residenza.

#### 7. Notifica dell'intimazione alle persone giuridiche

Sono invalide le notificazioni alle persone giuridiche effettuate presso la loro sede ai sensi dell'art. 140 c.p.c. nonché effettuate a mezzo posta se perfezionatesi per compiuta giacenza ex art. 8 della legge n. 890/1982. Sono invece valide le notificazioni così effettuate nei confronti della persona fisica, legale rappresentante dell'ente.

#### 8. Avviso ex art. 660 c.p.c.

L'adempimento ex art. 660 c.p.c. è imprescindibile.

È sufficiente l'attestazione dell'ufficiale giudiziario di avere effettuato l'avviso.

Nella notifica a mezzo posta ex art. 7 della legge n. 890/1982 è sufficiente l'avviso ex art. 660 c.p.c., risultando superfluo l'invio della CAN di cui al comma 6 dell'art. 7 cit.

#### 9. Notifica di citazione per udienza nel periodo feriale

In caso di udienza nel periodo di sospensione feriale, il giudice valuterà la sussistenza di elementi che inducano a ordinare la rinnovazione della citazione ex art. 663 co. 1 ultima parte c.p.c.

#### 10. Rinnovazione della citazione

In caso di ordine di rinnovazione della citazione, si ritiene idonea al raggiungimento dello scopo la notifica della precedente citazione unitamente a copia autentica del verbale di udienza.

### 11. Iscrizione a ruolo

È opportuna, per la migliore organizzazione delle udienze, l'iscrizione a ruolo della causa almeno entro il venerdì precedente l'udienza.

In caso di iscrizione a ruolo effettuata il giorno dell'udienza oltre le ore 9, nell'ipotesi di mancata comparizione dell'intimato verrà ordinata la rinnovazione della citazione.

### 12. Comparizione dell'intimato

L'intimato non comparso personalmente può essere rappresentato da un difensore munito di mero mandato scritto professionale o da persona, da identificarsi in udienza, munita del potere di rappresentarlo in virtù di procura anche non notarile scritta accompagnata da fotocopia del documento di identità dell'intimato; in mancanza di tale documentazione, potrà disporsi breve rinvio per la sua produzione o per la comparizione dell'intimato.

### 13. Rinvio fatti salvi i diritti di prima udienza

Può essere disposto rinvio dell'udienza su richiesta congiunta delle parti, o dell'attore in caso di mancata comparizione dell'intimato, salvi i diritti di prima udienza e dunque fermo il diritto dell'intimato di opporsi alla convalida o chiedere il termine di grazia all'udienza di rinvio.

### 14. Sanatoria della morosità nelle locazioni ad uso abitativo

In caso di pagamento delle somme indicate in citazione successivamente alla notificazione della citazione e anteriormente all'udienza, non esteso tuttavia alle spese legali, il giudice, non persistendo la morosità, non disporrà la convalida ma, se richiesto, dichiarerà cessata la materia del contendere e condannerà l'intimato al pagamento delle spese processuali con ordinanza avente valore di sentenza.

Il termine di grazia ex art. 55 della legge n. 392/1978, concedibile anche in virtù della mera esposizione delle ragioni di difficoltà di parte intimata, verrà concesso per sanare la morosità che,

per canoni e oneri accessori, interessi e spese legali, sarà maturata sino alla scadenza del termine medesimo.

In caso di sanatoria, non potrà pronunciarsi convalida in ragione di morosità maturata successivamente alla scadenza del termine ex art. 55 della legge n. 392/1978.

Se nel contratto è previsto il pagamento anticipato del canone senza indicazione del giorno di scadenza, il pagamento va inteso da effettuarsi entro il primo giorno del mese.

L'intimato, anche nel caso in cui contesti la morosità, potrà chiedere preliminarmente il termine di grazia al solo fine di evitare il provvedimento di rilascio, con riserva di ripetizione in altro giudizio delle somme versate. Non potrà invece avanzare richiesta di termine ex art. 55 della legge n. 392/1978 in via subordinata e condizionata all'accertamento dell'inesistenza in tutto o in parte del suo debito.

#### 15. Sanatoria entro l'udienza della morosità indicata in citazione per le locazioni non abitative

Se il debitore sana la morosità indicata in citazione entro la prima udienza, il giudice non convalida lo sfratto e, se richiesto, dispone il mutamento del rito per decidere sulla domanda di risoluzione del contratto o sulle spese di lite.

#### 16. Emissione del decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c.

Il difensore, se fa richiesta nell'atto di intimazione anche di emissione del decreto ingiuntivo, all'atto dell'iscrizione a ruolo deposita una ulteriore copia dell'atto di intimazione.

In questo caso dopo la convalida, se il difensore ha ribadito tale istanza, verrà emesso all'esito dell'udienza il richiesto decreto ingiuntivo, sulla base del **modulo allegato (n. 1)** al presente protocollo, per la morosità come maturata sino a quella data in relazione a canoni, oneri accessori ex art. 9 della legge n. 392/1978 e spese di registrazione, oltre che per i canoni a scadere.

L'ingiunzione può essere emessa solo nei confronti del conduttore e non anche dell'eventuale garante, né nel caso di cui all'art. 36 della legge n. 392/1978 nei confronti del cedente.

### 17. Spese processuali

In caso di licenza per finita locazione, le spese rimangono a carico dell'intimante.

Il valore della causa, ai fini della liquidazione delle spese, è quello di una annualità di canone, in caso di sfratto per finita locazione, mentre, in caso di sfratto per morosità, è l'ammontare del debito esposto nell'atto di intimazione.

In caso di emissione di decreto ingiuntivo, lo stesso conterrà la liquidazione unitaria delle spese relative all'intero procedimento speciale.

In caso di convalida senza emissione del decreto ingiuntivo, il relativo provvedimento conterrà la condanna dell'intimato al pagamento delle spese.

I difensori sono invitati a indicare in udienza l'esatto ammontare delle anticipazioni.

La liquidazione delle spese sarà effettuata sulla base del **tariffario allegato (n. 2)** al presente protocollo.

### Riflessi sul procedimento per convalida dell'applicazione del Protocollo Prefettizio

#### 18. Sanatoria agevolata della morosità

Premesso che il Tribunale di Bologna e il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Bologna hanno aderito all'**allegato Protocollo d'intesa (n. 6)** promosso dalla Prefettura, alla quale la Regione ha delegato la gestione di un fondo messo a disposizione per finanziare misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo, il suddetto Protocollo prevede un contributo economico a fondo perduto per provvedere alla sanatoria di cui all'art. 55 della legge n. 392/1978.

Per consentire l'erogazione di tale contributo alla prima udienza del procedimento di convalida, verificata la sussistenza dei requisiti oggettivi per l'accesso al Protocollo (periodo di morosità non superiore a 12 mesi e importo massimo della morosità non superiore a € 8.000,00 per immobili situati nel Comune di Bologna, € 6.500,00 per immobili situati negli altri comuni ad alta tensione

abitativa ed € 5.500,00 per tutti gli altri immobili), viene concesso, se l'intimato lo chiede e l'intimante è disponibile, un rinvio di un mese al fine di verificare in concreto la stipulazione di un accordo tra locatore e conduttore che prevede la rinuncia del locatore al 20% di quanto dovutogli, anche a titolo di spese legali liquidate in udienza, e l'erogazione al conduttore di un contributo a fondo perduto pari al 65% dell'ammontare residuo della morosità, qualora sussistano, oltre agli indicati requisiti oggettivi, anche i necessari requisiti soggettivi, tra cui il possesso documentato di una diminuzione della capacità reddituale del nucleo familiare residente nell'immobile locato.

Alla successiva udienza, alla quale devono comparire sia intimante che intimato, le parti comunicano se l'accordo è stato stipulato; in tale caso, viene disposto un rinvio per verificare l'adempimento delle parti agli obblighi assunti al fine di provvedere, in caso di verifica positiva, all'estinzione del giudizio.

Nell'ipotesi, invece, in cui l'accordo non venga stipulato, viene concesso all'intimato comparso in udienza il termine di grazia residuo, ottenuto detraendo dal termine di giorni 90 il numero dei giorni trascorsi dalla prima udienza.

#### 19. Misura alternativa offerta dal Protocollo Prefettizio in sede di procedimento di convalida

Qualora l'intimato abbia reperito un nuovo immobile in locazione e abbia i requisiti soggettivi di cui sopra, può chiedere un finanziamento a fondo perduto nella misura pari a due terzi del deposito cauzionale previsto per il nuovo contratto di locazione, qualora prima della convalida pervenga a un accordo con il locatore in base al quale, a fronte del rilascio dell'immobile a data certa, il locatore rinuncia all'intero credito maturato nei confronti del conduttore; il contributo verrà erogato all'avvenuto rilascio dell'immobile.

#### 20. Intese preliminari

Anche al fine di usufruire della misura alternativa di cui all'art. 19 che precede, le parti in udienza possono sottoscrivere intese preliminari come da **modulo allegato (n. 3)** al presente protocollo.

Le intese preliminari sono finalizzate a un accordo per la risoluzione consensuale del contratto, da stipulare entro una data stabilita con apposita successiva scrittura la quale preveda contestualmente, da parte del locatore, la rinuncia ai propri crediti e, da parte del conduttore, il rilascio dell'immobile libero da cose.

L'udienza verrà rinviata a data immediatamente successiva alla scadenza prevista per la risoluzione consensuale di cui sopra.

In caso di intervenuta conciliazione nei termini descritti, il giudice dichiarerà cessata la materia del contendere dando atto dell'intervenuto rilascio e, ai fini fiscali per gli immobili adibiti a uso abitativo, della mancata percezione da parte del locatore dei canoni di cui all'intimazione e successivi.

Viceversa, in caso di mancata conciliazione, il giudice convaliderà lo sfratto e, come previsto nel testo delle intese preliminari se la mancata conciliazione è imputabile al conduttore, fisserà per il rilascio termine non superiore a 30 giorni, salvi casi eccezionali, e autorizzerà il locatore a provvedere allo smaltimento in discarica di eventuali beni rinvenuti nell'immobile al momento dell'esecuzione dello sfratto, qualora non asportati dal conduttore entro il termine di 10 giorni dalla data dell'escomio forzato, considerandoli *res derelictae*.

#### 21. Pubblicità del Protocollo Prefettizio

I difensori dei locatori intimanti promuoveranno la conoscenza del Protocollo Prefettizio, qualora ne sussistano i requisiti oggettivi, tramite la redazione dell'intimazione di sfratto per morosità sulla base del **modello allegato (n. 4)**, in cui viene prevista la notifica all'intimato, unitamente all'atto di citazione per la convalida di sfratto per morosità, del **depliant allegato (n. 5)**, elaborato dall'Osservatorio sulla giustizia civile, che illustra le misure previste dal Protocollo Prefettizio.

La trattazione dei procedimenti così introdotti avverrà in via prioritaria nel caso in cui dall'intestazione dell'atto di intimazione emerga l'adesione al presente Protocollo Sfratti.

22. Misura alternativa offerta dal Protocollo Prefettizio in sede di esecuzione del provvedimento di convalida

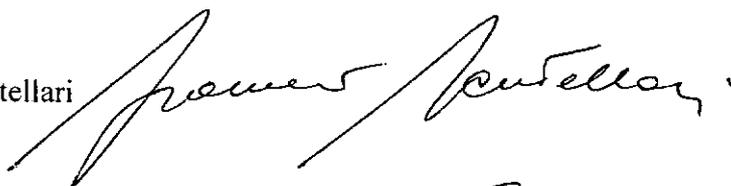
Qualora l'intimato abbia reperito un nuovo immobile in locazione e abbia i requisiti soggettivi di cui sopra, può chiedere un finanziamento a fondo perduto nella misura pari a due terzi del deposito cauzionale previsto per il nuovo contratto di locazione anche dopo la convalida, prima della relativa esecuzione forzata; il contributo verrà erogato all'avvenuto rilascio dell'immobile.

Allegati:

- 1) modulo per ingiunzione;
- 2) tariffario per liquidazione spese legali;
- 3) modulo per istanza congiunta di rinvio in sede di prima udienza su intesa preliminare tra le parti;
- 4) estratto di atto di intimazione;
- 5) *depliant* illustrativo del Protocollo Prefettizio;
- 6) Protocollo Prefettizio.

Bologna, 06 Novembre 2013

il Presidente del Tribunale, dott. Francesco Scutellari



il Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, avv. Sandro Callegaro



la Dirigente del Tribunale di Bologna, dott. Elena Barca



|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <b>ORDINE AVVOCATI<br/>BOLOGNA</b> |                 |
| DATA ARRIVO                        | - 6 NOV. 2013   |
| PROT. N.                           | 4013-6 NOV 2013 |
| DATA PROT.                         | 6 NOV 2013      |

|   |               |                 |
|---|---------------|-----------------|
| m.d.g.<br>TRIBUNALE DI BOLOGNA<br>03700602201 |               |                 |
| N. 3869                                       |               |                 |
| - 6 NOV 2013                                  |               |                 |
| UOR   | CC            | RUO             |
| Funzione                                      | Macroattività | Attività        |
| Fascicolo                                     |               | Settore/ufficio |

