

OSSERVATORIO SULLA GIUSTIZIA CIVILE DI FIRENZE

GRUPPO LOCAZIONI

PROPOSTA DI REGOLE DI PROTOCOLLO SUL PROCESSO

IL GIUDIZIO DI COGNIZIONE:

1) L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA DI SFRATTO – LA FASE SOMMARIA

1. La notifica dell'atto introduttivo in generale

Sarà opportuno, per evitare incertezze in ordine alla corretta esecuzione della notifica dell'atto introduttivo, allegare sempre alla citazione un certificato di residenza e/o una visura camerale dell'intimato.

2. La notifica dell'atto introduttivo ai sensi dell'art. 140 c.p.c.

Tale forma di notifica è considerata compatibile con il procedimento per convalida di sfratto, in quanto offre sufficienti garanzie di "conoscibilità" dell'atto da parte dell'intimato. Tuttavia, secondo i Giudici della Sezione Locazioni del Tribunale di Firenze, nelle ipotesi di "compiuta giacenza" - nonostante la notifica ex art. 140 c.p.c. formalmente perfetta - potrà essere ordinata la rinnovazione l'atto di citazione per esigenze di garanzia del processo e per evitare l'opposizione tardiva dell'intimato.

3. La notifica dell'atto introduttivo ai sensi dell'art. 143 c.p.c.

La notificazione ex art. 143 c.p.c. è considerata incompatibile con il procedimento per convalida di sfratto. In tale ipotesi il Giudice non potrà convalidare. La notifica ex art 143 c.p.c. è, tuttavia, idonea a introdurre validamente un giudizio di cognizione ordinario in punto di risoluzione del contratto di locazione. Il Giudice, cioè, muterà il rito, facendo salvi gli effetti sostanziali dell'atto ex art. 156 c.p.c. Ne andranno persi, invece, gli effetti processuali. Occorrerà notificare all'intimato, unitamente alla citazione, l'ordinanza di mutamento di rito.

4. La notifica dell'atto introduttivo alle persone giuridiche

La disciplina della notifica ex art. 143 c.p.c. non è ammessa nei casi in cui il soggetto intimato sia una persona giuridica, in quanto essa ha sempre una sede legale. Se la notifica alla società ai sensi dell'art. 145 c.p.c. non si perfeziona, si potrà notificare al suo legale rappresentante. Se la notifica al legale rappresentante viene eseguita ai sensi dell'art. 143 c.p.c., il Giudice muterà il rito come per le persone fisiche.

5. La notifica dell'atto introduttivo a mezzo posta

Sarà sufficiente il rispetto delle formalità di cui all'art. 660, ultimo comma, c.p.c., in quanto queste ultime consentono un'adeguata tutela dell'intimato. Pertanto, non sarà necessario notificare l'atto introduttivo anche ai sensi dell'art. 7, comma 6, Legge 89/82 in tema di notificazioni a mezzo posta.

6. L'iscrizione a ruolo

L'intimante può iscrivere la causa a ruolo anche il giorno stesso dell'udienza. Quindi, se l'intimato si reca in Tribunale per conoscere l'ora dell'udienza prima della iscrizione a ruolo della causa da parte dell'intimante, non potrà ricevere alcuna informazione utile da parte della cancelleria competente (ad esempio: l'intimato si reca in cancelleria alle ore 9:00 e gli viene comunicato che non risulta iscritto a ruolo alcun procedimento a suo carico; l'intimante iscrive la causa a ruolo mezz'ora dopo e l'udienza si tiene il giorno stesso alle ore 10:00). Se il Giudice accerta che nel caso di specie la causa è stata iscritta dopo le ore 9:00, e ritiene che per tale motivo l'intimato non sia comparso in udienza, ordina la rinnovazione dell'atto di citazione. Per evitare il rinvio dell'udienza; sarà pertanto opportuno che l'intimante provveda all'iscrizione a ruolo almeno il giorno prima della data di udienza indicata in citazione.

7. Il termine a comparire

Tra il giorno della notificazione dell'intimazione e il giorno dell'udienza, da intendersi come la data di comparizione indicata nell'atto introduttivo (e non la data dell'udienza effettiva), dovranno intercorrere termini liberi non minori di venti giorni. Il mancato rispetto del termine potrà essere tuttavia sanato dalla costituzione in giudizio dell'intimato o dalla sua comparizione in udienza.

8. Per la visione del fascicolo d'ufficio in cancelleria da parte dell'intimato che ha ricevuto la notifica dell'atto introduttivo

È sufficiente che l'avvocato dell'intimato sia munito anche del solo mandato alle liti.

9. Il mandato *ad litem* conferito dall'intimato

L'intimato potrà farsi assistere in udienza da un avvocato che sia munito di mandato scritto. Non è necessario che sia stata predisposta anche la comparsa di costituzione e risposta del convenuto.

10. La comparizione in udienza di un terzo al posto dell'intimato

Il terzo (ad esempio, un parente), che si presenti in udienza al posto dell'intimato può essere considerato un rappresentante di fatto, che si assume la responsabilità di ciò che dichiara in nome e per conto dell'intimato. Il terzo verrà identificato e i suoi estremi indicati a verbale. Il Giudice valuterà il caso secondo il suo prudente apprezzamento e potrà convalidare lo sfratto, qualora l'intimante non accetti il contraddittorio con il terzo; oppure potrà disporre un rinvio dell'udienza per consentire la verifica del rapporto tra rappresentante e rappresentato.

All'intimato contumace dovrà essere, comunque, notificato il provvedimento emesso dal Giudice in udienza.

11. Il rinvio “fatti salvi i diritti di prima udienza”

Il Giudice potrà concedere alle parti che ne facciano richiesta congiuntamente (ovvero all'intimante, quando l'intimato non compare) il rinvio della causa, fatti salvi i diritti di prima udienza. Ciò determina la possibilità per l'intimante di chiedere alla successiva udienza la convalida dello sfratto, mentre l'intimato potrà chiedere, ad esempio, il termine di grazia.

12. La sanatoria della morosità nell'uso abitativo

All'udienza l'avvocato dell'intimante dovrà specificare esattamente l'importo (comprensivo di canoni e interessi, oneri accessori e spese di lite) dovuto dall'intimato per sanare la morosità. L'intimato dovrà pagare in udienza tutti gli importi maturati dalla notifica dell'atto introduttivo al giorno dell'udienza.

In caso, invece, di richiesta del termine di grazia, alla successiva udienza sarà verificato se l'intimato ha pagato tutte le somme (canoni e interessi, oneri accessori e spese di lite) maturate sino al giorno della prima udienza; secondo alcuni Giudici, invece, sino al giorno di scadenza del termine di grazia. In ogni caso, in mancanza di pagamento verrà convalidato lo sfratto per morosità.

13. Termine di grazia e opposizione nell'uso abitativo

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 della somma versata. Non potrà invece avanzare tale richiesta di termine in via subordinata e condizionata all'accertamento dell'esistenza della contestata morosità.

All'udienza di verifica il Giudice, se l'intimato non avrà pagato entro il termine di grazia, convaliderà lo sfratto per morosità. In caso contrario, il Giudice muterà il rito per l'esame della domanda di ripetizione dell'indebito.

14. Sfratto per morosità - Uso diverso dall'abitativo – richiesta dell'intimato di un termine per sanare la morosità

Se all'udienza di convalida l'intimato fa richiesta di un termine per sanare la morosità e l'intimante insiste per la convalida dello sfratto, il Giudice, qualificando la fattispecie come una forma di opposizione alla convalida da parte dell'intimato (di fatto chiede che il Giudice non convalidi), muterà il rito, potendo peraltro emettere, se richiesta, l'ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c.

15. Sfratto per morosità – Uso diverso dall'abitativo – rinvio “fatti salvi i diritti di prima udienza” concesso dall'intimante per consentire all'intimato di sanare la morosità

Se all'udienza di convalida l'intimante concede all'intimato un rinvio per consentire all'intimato di sanare la morosità, il Giudice convaliderà lo sfratto alla successiva udienza qualora l'intimato non abbia pagato i canoni, gli interessi, gli oneri accessori, oltre alle spese di lite, maturati sino alla precedente udienza.

16. Rilascio dell'immobile da parte dell'intimato nelle more del procedimento di convalida

Se all'udienza di convalida l'intimato dichiara di avere già rilasciato l'immobile locato, senza peraltro che sia stata formalizzata la riconsegna, si suggerisce all'avvocato dell'intimante di chiedere comunque il provvedimento di convalida, al fine della precostituzione di un titolo esecutivo. In particolare, nell'ipotesi di sfratto per morosità, il conseguimento del provvedimento di convalida sarà funzionale all'emissione del decreto ingiuntivo contestualmente richiesto.

Se, invece, il rilascio dell'immobile avviene dopo il mutamento di rito, il Giudice dichiarerà la cessazione della materia del contendere.

17. L'emissione di decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c. in udienza

Nella prassi il Giudice in udienza si limita a riservarsi l'emissione del decreto ingiuntivo. L'avvocato nei giorni successivi si procurerà una copia autentica della convalida con contestuale citazione e una copia libera del verbale di udienza (da cui risultano la convalida e la riserva circa l'emissione del decreto ingiuntivo richiesto), vi allegnerà una bozza del decreto ingiuntivo (da lui stesso predisposta) e depositerà l'atto in cancelleria. Il Giudice poi provvederà alla emissione formale del decreto ingiuntivo, liquidando le spese di convalida e dell'ingiunzione.

Tuttavia, l'avvocato potrebbe presentare già in udienza la bozza predisposta del decreto ingiuntivo. Inserita in calce ad una copia dell'atto di intimazione, essa potrebbe così essere firmata dal Giudice immediatamente dopo il provvedimento di convalida. Tale procedura determina, inevitabilmente, un allungamento dei tempi in udienza.

18. La condanna alle spese

Il provvedimento di condanna alle spese ex art. 91 c.p.c. nella procedura di sfratto per morosità sarà emesso in udienza, se il locatore non avrà richiesto il decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c. Il verbale contenente la pronuncia sulle spese avrà validità di titolo esecutivo. Diversamente le spese di convalida verranno liquidate nel decreto ingiuntivo.

In caso di sfratto per finita locazione, il Giudice condannerà l'intimato alle spese solo se il contratto è scaduto da un considerevole lasso di tempo (con valutazione che sarà affidata, di volta in volta, all'equo apprezzamento del Giudice), altrimenti le compenserà.

In caso convalida di licenza per finita locazione, invece, essendo questa una condanna in futuro, non ci sarà condanna alle spese.

19. Apposizione del timbro di convalida dello sfratto - fattispecie

In ipotesi di rinnovazione della notifica, il timbro della convalida sarà apposto sull'atto di rinnovazione che è l'unico ad essere stato correttamente notificato.

20. Effetto di giudicato nel giudizio di convalida

Il provvedimento di convalida ha efficacia di giudicato in ordine ai seguenti fatti: 1) esistenza del contratto di locazione; 2) identificazione delle parti del contratto; 3) sussistenza della causa di risoluzione ovvero della data di scadenza del contratto. Non fa, invece, stato sulla misura del canone né sull'ammontare della morosità.

21. Sfratto per finita locazione – proposizione di domanda riconvenzionale in assenza di opposizione alla convalida

Se l'intimato si costituisce senza opporsi alla convalida, ma propone domanda riconvenzionale (ad esempio, per la ripetizione dell'indebito per avvenuta corresponsione di canone superiore a quello convenzionato), parte dei Giudici della Sezione Locazioni del Tribunale di Firenze ritiene detta domanda riconvenzionale ammissibile anche in assenza di opposizione per ragioni di economia processuale. Secondo altri Giudici, invece, per l'ammissibilità della domanda riconvenzionale è necessaria l'opposizione (in assenza di opposizione il Giudice emetterà ordinanza con cui la domanda riconvenzionale viene dichiarata inammissibile).

22. Il provvedimento di convalida nei confronti del conduttore cessionario con richiesta di decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c.

Il Giudice potrà emettere il decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c. solo nei confronti dell'intimato cessionario che abbia subito la convalida di sfratto. Non sarà pertanto possibile notificare il decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c. al cedente per munirsi di un titolo anche nei suoi confronti. Sarà piuttosto un problema di rapporti interni tra cessionario e cedente o più cedenti. La domanda di rilascio riguarda solo colui che è il conduttore attuale (cessionario),

mentre la domanda di pagamento dei canoni effettivamente spetta anche al cedente. Ma la domanda ex art. 664 c.p.c. consegue strettamente alla domanda di convalida. Nel momento, invece, in cui il Giudice muterà il rito la condanna al pagamento dei canoni potrà essere svolta anche nei confronti del cedente.

23. L'opposizione a decreto ingiuntivo per canoni non pagati

L'opposizione andrà proposta con ricorso e non con citazione. E' comunque ritenuta tempestiva l'opposizione proposta con citazione, anziché con ricorso, qualora questa venga non solo notificata ma anche iscritta a ruolo entro il termine di quaranta giorni.

Qualora l'opposizione a decreto sia tardiva, per taluni Giudici è improcedibile tutto il giudizio instaurato con l'opposizione (ivi comprese le eventuali domande riconvenzionali), mentre per altri le eventuali domande diverse sopravvivono; in pratica verrà concessa subito la provvisoria esecuzione al decreto ingiuntivo, mentre l'improcedibilità della opposizione sarà dichiarata con la sentenza che definisce il giudizio.

2) IL MUTAMENTO DI RITO – LA FASE A COGNIZIONE PIENA

24. Il mutamento di rito e la concessione dei termini ex art. 426 c.p.c.

A seguito di opposizione, stante il richiamo dell'art. 667 c.p.c., sarà fissata udienza ex art. 420 c.p.c. con termine perentorio per l'eventuale integrazione degli atti.

All'interno della Sezione Locazioni del Tribunale di Firenze i Giudici, a seconda delle esigenze di trattazione, potranno assegnare termini sfalsati alle parti (il primo per l'intimante/ricorrente e il secondo per il resistente), oppure termini doppi ad entrambe le parti (il primo ad entrambe le parti per il deposito di memorie, il secondo per le sole repliche).

25. Domande nuove e mandato *ad litem* conferito dall'intimante

Posto che nella fase a cognizione piena, a seguito di mutamento di rito, si ritiene possibile proporre domande nuove rispetto a quella introdotta nella fase sommaria (ad esempio: domanda di accertamento della finita locazione proposta con memoria ex 420 c.p.c. in un giudizio instaurato ex art. 658 c.p.c.), sarà preferibile predisporre fin dall'inizio un mandato a margine dell'atto di citazione esteso anche a possibili domande nuove. In alternativa sarà necessario inserire un ulteriore nuovo mandato a margine della memoria ex art. 420 c.p.c.

26. Domanda riconvenzionale nel giudizio locativo

A seguito di opposizione, la domanda riconvenzionale potrà essere svolta sia da parte del convenuto che da parte dell'attore, in quanto viene introdotto un giudizio nuovo.

Tuttavia, la memoria con cui viene svolta la domanda riconvenzionale dovrà contenere, a pena di inammissibilità, la richiesta di spostamento di udienza ex art. 418 c.p.c. e di tale decadenza sarà fatta menzione nel provvedimento del Tribunale che dispone il mutamento di rito.

Se la domanda riconvenzionale viene fatta dal convenuto già nella fase sommaria, non sarà necessario riproporla nella memoria integrativa, né chiedere lo spostamento dell'udienza.

In ipotesi di domanda riconvenzionale il Giudice, nel fissare la nuova udienza, fisserà anche un termine (seppur non perentorio in quanto non previsto dalla legge) all'altra parte per depositare una memoria contenente controdeduzioni in ordine alla riconvenzionale, e documenti.

27. Intervento volontario del terzo in giudizio

Nella fase sommaria del procedimento l'intervento del terzo non è consentito. Il terzo potrà intervenire in causa soltanto nel caso in cui il procedimento prosegua con il mutamento di rito.

28. La chiamata di terzo nel giudizio locativo

In ipotesi di chiamata di terzo, la cui ammissione è lasciata alla discrezione del Giudice, per evitare inutili differimenti, sarà disposto lo spostamento dell'udienza ogniqualvolta il Giudice riterrà di poter accogliere la chiamata del terzo, mentre verrà confermata l'udienza inizialmente fissata, qualora riterrà di non accoglierla.

Per evitare un ulteriore aggravio del carico di lavoro delle cancellerie, in ipotesi di spostamento dell'udienza, il provvedimento del Tribunale che ammette la chiamata del terzo e posticipa la data dell'udienza, conterrà la espressa previsione che alla notifica nel termine assegnato dovrà provvedere la parte interessata.

29. I limiti alla deduzione dei mezzi di prova nel giudizio locativo

Sia in ipotesi di ricorso ordinario ex art. 447 *bis* c.p.c. che in ipotesi di mutamento di rito a seguito di opposizione alla convalida, il termine ultimo per capitolarne i mezzi istruttori sarà l'udienza ex art. 420 c.p.c., nella quale è possibile anche depositare memorie istruttorie.

Con riferimento alle nuove prove deducibili ex art. 420 c.p.c., queste potranno essere sia quelle che la parte è stata impossibilitata a capitolarne in precedenza, sia quelle la cui necessità sorga a seguito delle difese della controparte (es. eccezione di prescrizione; il ricorrente potrà essere autorizzato a capitolarne prove o depositare documenti volti a superare l'eccezione).

30. Poteri istruttori officiosi nel giudizio locativo

La Sezione Locazioni del Tribunale di Firenze ritiene che debbano essere utilizzati con particolare attenzione sul presupposto che nel rito locativo, a differenza del rito lavoro, non c'è un *favor* verso il conduttore (che, invece, è previsto per il lavoratore). Qui è in gioco l'autonomia privata, con conseguente, necessaria, applicazione, dell'art. 2697 c.c., che regola

il principio dell'onere della prova. Diverse, ovviamente, sono le ipotesi in cui è la parte a sollecitare i poteri del Giudice (ad esempio, perché non ha avuto accesso a certi documenti).

31. Ordinanze anticipatorie nel giudizio locativo

Pur non venendo quasi mai richieste nella prassi, sono da ritenere ammissibili.

32. Ottenimento della copia del dispositivo della sentenza

Al fine di accelerare i tempi dell'esecuzione sarà possibile ottenere copia in forma esecutiva del dispositivo della sentenza il cui originale, che non necessita del timbro di deposito perché letto in udienza, rimarrà presso la cancelleria del Giudice.

33. Art. 30 L. 392/78 – Procedura di rilascio a seguito di diniego di rinnovo alla prima scadenza

Nella ipotesi di non opposizione il Giudice emetterà ordinanza che definisce il giudizio; diversamente, anche in caso di mancata comparizione, il Giudice potrà emettere ordinanza provvisoria di rilascio (assimilabile a quelle provvisorie ex 665 c.p.c.) che non definisce il giudizio (che proseguirà a norma dell'art. 420 ss. c.p.c.), ma che costituisce comunque titolo esecutivo.