

OSSERVATORIO SULLA GIUSTIZIA CIVILE DI TORINO

Protocollo sul rito locatizio

L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA DI SFRACTO

- LA FASE SOMMARIA -

1. La notifica dell'atto introduttivo in generale

In caso di notifica per compiuta giacenza è opportuno, acquisire un certificato di residenza e/o una visura camerale dell'intimato, se dagli atti risultano contraddizioni sulla residenza o la sede dell'intimato

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

In caso di compiuta giacenza della notifica ex art. 140 c.p.c. eseguita nel mese di agosto, con udienza di convalida fissata entro il 15 settembre, verrà disposta la rinnovazione della notifica dell'atto di citazione, per garantirne la conoscibilità all'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.

Occorrerà notificare all'intimato l'ordinanza di mutamento di rito (presumibilmente di nuovo ex art. 143 c.p.c., ma la notifica sarà in tal caso giudicata valida) ponendo l'incombente a carico della parte

4. La notifica dell'atto introduttivo alle persone giuridiche

Non è ammissibile la notifica alla persona giuridica ex art. 143 c.p.c. Ai sensi dell'art. 145 c.p.c. l'atto deve essere notificato presso la sede della società o al suo legale rappresentante.

5. La notifica dell'atto introduttivo a mezzo posta

La notificazione a mezzo posta deve ritenersi validamente eseguita quando:

- Il plico è ritirato dal destinatario persona fisica; e nel caso persone giuridiche dal rappresentante legale o dal delegato al ritiro

- Il plico è ritirato presso l'ufficio postale dal destinatario o da persona da questi incaricata
- In caso di mancato ritiro del plico, è stata effettuata la comunicazione ex art. 660 c.p.c. o ex art. 7 comma 6 L. 890 del 1982

6. L'iscrizione a ruolo

Al fine di assicurare che l'intimato possa prendere conoscenza della data e dell'ora di udienza, è opportuno che la causa sia iscritta a ruolo ed assegnata al Giudice almeno un giorno libero prima dell'udienza.

Per la visione del fascicolo d'ufficio in cancelleria da parte dell'intimato che ha ricevuto la notifica dell'atto introduttivo si ritiene sufficiente che l'avvocato dell'intimato sia munito anche del solo mandato alle liti.

7. 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.

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

L'intimato può farsi rappresentare da un terzo in udienza, purché munito di procura sottoscritta dalla parte e di fotocopia del documento di identità dell'intimato. In caso di difetto di procura e di espressa contestazione da parte dell'attore, il Giudice rinvierà a breve l'udienza per consentire la produzione in giudizio della procura

9. 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.

10. Intervento volontario del terzo in giudizio

Il terzo può intervenire volontariamente nella fase sommaria, ma il provvedimento di convalida può essere emesso solo nei confronti dell'intimato originario. Disposto eventualmente il mutamento del rito, il Giudice pronuncerà nei confronti del terzo solo se la domanda del locatore è estensibile nei suoi confronti.

11. La sanatoria della morosità nell'uso abitativo

Il debitore potrà sanare la morosità in udienza, pagando canoni, oneri accessori ed interessi maturati fino all'udienza, oltre alle spese di lite.

In caso di richiesta di termine di grazia il Giudice disporrà il pagamento dei canoni, oneri accessori ed interessi maturati fino alla prima udienza, oltre alle spese di lite.

12. La sanatoria della morosità fuori dai casi di cui all'art. 55 l. 392/78

Se il debitore sana la morosità intimata entro la prima udienza, il Giudice non convalida lo sfratto e – ove richiesto - dispone il mutamento del rito per decidere sulla domanda di risoluzione del contratto o sulle spese di lite

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

14. 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. Dopo il mutamento del rito, la condanna al pagamento dei canoni potrà essere svolta anche nei confronti del cedente, nei limiti in cui è ammissibile la domanda nei confronti del terzo intervenuto.

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

Il difensore dell'attore che ha fatto richiesta di decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c. deve allegare una copia della intimazione per la cancelleria decreti ingiuntivi. In difetto il giudice riserva la emissione del decreto ingiuntivo al deposito della suddetta copia autentica, entro il termine assegnato.

16. 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.

17. 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.. Diversamente le spese di convalida verranno liquidate nel decreto ingiuntivo.

In caso di convalida di sfratto per morosità le spese sono liquidate in base alla morosità dedotta nell'atto di intimazione

In caso di convalida di sfratto per finita locazione, le spese vengono sempre liquidate in base al valore della controversia (canone annuo)

In caso di convalida di licenza per finita locazione, le spese non vengono liquidate

18. 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.

IL MUTAMENTO DI RITO – LA FASE A COGNIZIONE PIENA

19. La chiamata di terzo nel giudizio locativo

Sulla istanza di chiamata in causa del terzo il Giudice decide all'udienza di discussione.

20. Ordinanze anticipatorie nel giudizio locativo

Le ordinanze anticipatorie sono ammissibili nel giudizio locativo

21. Comunicazioni di cortesia da parte del difensore

Il difensore provvederà ad avvisare il Giudice, in qualsiasi modo, della intervenuta transazione della controversia almeno tre giorni prima della udienza ex art. 420 c.p.c., soprattutto se l'udienza è stata fissata per la pronuncia della sentenza ex art. 429 c.p.c.

21. Procedimento sommario di cognizione

Il procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c. non si applica al rito locativo. Il Giudice, fissata udienza di comparizione delle parti dichiarerà la inammissibilità del ricorso, nel rispetto comunque dell'art. 101 2° comma c.p.c.