



TRIBUNALE DI MODENA



ORDINE AVVOCATI DI MODENA

PROTOCOLLO CONVALIDE DI SFRATTO

Prot. n. 50
Del 27/1/2020

1) Ambito di applicazione

Il procedimento per convalida di sfratto, disciplinato dagli art. 657 e ss cpc, può avere luogo:

- 1) in relazione a contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani a uso abitativo e non abitativo;
- 2) nelle altre ipotesi espressamente previste dalla legge.

È necessaria la produzione del contratto con prova della relativa registrazione, anche tardiva.

2) Sfratto per morosità

L'azione è esperibile in caso di inadempimento del conduttore relativo ai canoni e/o agli oneri accessori, in relazione a un contratto ancora in corso al momento dell'intimazione.

Può essere altresì intimato anche dopo la fine della locazione ove la morosità sia riferita a un periodo antecedente.

Nel caso in cui lo sfratto sia intimato per il mancato pagamento dei soli oneri accessori, occorre: 1) che l'importo superi quello di due mensilità di canone; 2) che il versamento degli oneri dal conduttore al locatore sia previsto e predeterminato nel contratto; 3) per le locazioni di cui all'art. 2, comma 3 e all'art. 5 L 431/1998 nonché per le locazioni disciplinate dalla L 392/1978, che sia data prova della richiesta di pagamento degli oneri - non corrisposti dal conduttore e risultanti dai rendiconti approvati dall'Assemblea condominiale - dal locatore al conduttore anteriore, di almeno due mesi, alla notifica dell'atto di intimazione.

3) Licenza per finita locazione

Ha come presupposto la perdurante vigenza, al momento della notifica, del contratto di locazione. In caso di erronea indicazione della data di scadenza, il giudice potrà convalidare per la data correttamente individuata sulla base della legge o del contratto.

4) Sfratto per finita locazione

Presuppone l'avvenuta scadenza del contratto, per decorso del termine legale o per decorso del termine contrattuale - quest'ultimo anche se stabilito dalle parti successivamente alla stipula del contratto di locazione - al momento della notifica dell'intimazione.

Non è pertanto esperibile per ottenere il rilascio dell'immobile a seguito di recesso esercitato da una delle due parti contrattuali.

5) Diniego di rinnovo alla prima scadenza

Il procedimento di convalida di sfratto o di licenza per finita locazione non è esperibile in caso di diniego di rinnovo alla prima scadenza del contratto di locazione a uso abitativo ovvero non abitativo. In tal caso, infatti, bisogna agire ai sensi dell'art. 30 L 392/1978 e, quindi, con ricorso *ex art. 447 bis cpc*. Pertanto, nel caso di utilizzo del procedimento di sfratto, il Giudice dichiarerà l'inammissibilità della domanda, che dovrà essere ritualmente riproposta ai sensi del suindicato art. 30.

6) Legittimazione sul lato attivo

La legittimazione attiva spetta al soggetto che ha stipulato il contratto di locazione. Se vi è stata successione sul lato attivo del rapporto obbligatorio, occorre fornire la prova del subentro.

In caso di pluralità di locatori, l'azione potrà essere esercitata da uno solo di questi, presumendosi, fino a prova contraria, la mancata opposizione della maggioranza degli altri contitolari del rapporto.

In caso di fallimento del locatore, il Curatore, che subentra nel contratto di locazione opponibile alla procedura concorsuale, può ricorrere al procedimento di intimazione di sfratto innanzi al giudice individuato secondo le ordinarie regole di competenza.

7) Legittimazione sul lato passivo

Sono litisconsorti necessari tutti i conduttori.

In caso di decesso del conduttore:

- nelle locazioni disciplinate dal Codice civile, la legittimazione passiva è quella risultante dall'art. 1614 cc e dalla disciplina generale delle successioni per causa di morte;
- nelle locazioni a uso abitativo regolamentate dalla legge speciale, succedono nel contratto - ex art. 6 L 392/1978 - il coniuge, il convivente *more uxorio*, gli eredi, i parenti e gli affini con lui abitualmente conviventi al momento del decesso;
- In difetto di questi requisiti soggettivi e oggettivi, il procedimento per convalida di sfratto non sarà esperibile nei confronti degli eventuali occupanti dell'immobile;
- nelle locazioni a uso non abitativo, si applica l'art. 37 L 392/1978.

Nel caso di assegnazione giudiziale dell'immobile locato adibito a casa familiare al coniuge non conduttore, questi succede *ex lege* nel contratto di locazione; in caso di separazione consensuale (o di nullità matrimoniale), al coniuge conduttore originario succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto; al conduttore che abbia cessato la convivenza succede il già convivente solo ove vi sia prole naturale.

In tutti questi casi, il successore diventa l'unico soggetto titolare del rapporto ed evocabile in Giudizio dal locatore ove vi sia prova della comunicazione a quest'ultimo dell'avvenuta successione ai sensi dell'art. 6 L 392/1978. Nel caso in cui tale prova non sia fornita, l'originario conduttore rimane titolare sul lato passivo in tutte le azioni esperibili dal locatore nelle forme del procedimento per convalida di sfratto.

Se il contratto di locazione è stato stipulato dal fallito *in bonis* per soddisfare le sue esigenze abitative primarie, il fallito rimane legittimato passivo nel procedimento di convalida.

Se il contratto di locazione è stato stipulato dal fallito per soddisfare esigenze non abitative, le domande del locatore volte ad ottenere il rilascio dell'immobile (per risoluzione, cessazione, recesso, invalidità, inefficacia, inesistenza etc, del contratto) debbono essere proposte in sede fallimentare; non sono pertanto esperibili i procedimenti speciali di sfratto per morosità e di sfratto o licenza per finita locazione ex artt.657 e segg cpc.

In caso di cessione del contratto di locazione ex art. 36 L n. 392/1978 la legittimazione passiva nel procedimento di convalida spetta al solo cessionario.

8) Giorno di udienza

I procedimenti di convalida sono trattati ogni lunedì davanti al giudice competente secondo le Tabelle in vigore salvo udienze straordinarie autorizzate dal Presidente del Tribunale.

9) Termine a difesa

Ai fini del calcolo del termine minimo di comparizione di 20 giorni (liberi), decorrente dalla data del perfezionamento della notifica della citazione, occorre fare riferimento al giorno dell'udienza indicata nella medesima citazione.

10) Luogo di notifica dell'atto introduttivo

Nelle locazioni ad uso abitativo la citazione è notificata correttamente presso l'immobile locato, se ivi è il domicilio dichiarato nel contratto ai fini della notifica degli atti e non emergano motivi per ritenere che l'immobile locato non sia destinato ad abitazione principale del conduttore.

Se la notifica è effettuata presso il - diverso - luogo di residenza anagrafica, e l'atto non sia consegnato ad alcuno, sarà ordinata la rinnovazione della citazione ai sensi dell'art. 663 cpc, salvo che non risulti la ricezione di altri atti (per esempio, raccomandate di messa in mora) da parte o per conto dell'intimato nel luogo di residenza.

Se il contratto non contempla la dichiarazione di domicilio nell'immobile locato, la notifica deve essere effettuata presso la residenza del conduttore.

11) Modalità di notifica

La notifica dell'intimazione deve avvenire a mani proprie; in caso di consegna dell'atto a persona diversa dall'intimato, deve essere effettuato l'avviso *ex art. 660 cpc*, utilizzando la RAG (raccomandata giudiziaria), di cui deve essere fornita la cartolina di ricevimento.

Nel caso di notifica a persone fisiche, ai sensi dell'art. 140 cpc, il termine a difesa di venti giorni liberi per l'intimato inizia a decorrere dal ricevimento della comunicazione di avvenuto deposito e, comunque, decorsi 10 giorni dalla relativa sua spedizione tramite RAG, di cui deve essere fornita la cartolina di ricevimento.

Nel caso di notifica a persone fisiche a mezzo posta *ex art. 8 L 890/1982*, la notifica - ai fini del computo del termine a difesa - si perfeziona per l'intimato decorsi 10 giorni dalla data di spedizione della raccomandata informativa, da parte dell'agente postale, dell'avvenuto tentativo di notifica e del deposito del plico presso l'ufficio ovvero dalla data di ritiro del plico, se anteriore.

In entrambi i casi, deve essere effettuato l'avviso *ex art 660, ultimo comma, cpc* utilizzando la RAG, di cui deve essere fornita la cartolina di ricevimento.

Alle persone giuridiche, alle società di persone, alle associazioni non riconosciute e ai comitati, la notifica si esegue presso la loro sede, mediante consegna di copia dell'atto al legale

rappresentante, alle persone incaricate di ricevere le notifiche o, in mancanza, alla persona addetta alla sede stessa ovvero al portiere dello stabile in cui è la sede.

Può anche essere eseguita alla persona fisica che rappresenta l'ente ai sensi dell'art. 138 cpc (consegna a mani proprie), o ai sensi dell'art. 139 cpc e 140 cpc, qualora nell'atto da notificare ne sia indicata la qualità e risultino specificati la sua residenza, domicilio e dimora abituale.

Non può considerarsi perfezionata, invece, la notifica ex art. 140 cpc se effettuata presso la sede dell'ente mediante compiuta giacenza.

La notifica a mezzo del servizio postale alle persone giuridiche, alle società di persone, alle associazioni non riconosciute e ai comitati, presso la sede dell'ente, è valida se fatta mediante consegna del piego RAG al legale rappresentante, alle persone incaricate di ricevere le notifiche o, in mancanza, alla persona addetta alla sede stessa.

Nel caso in cui la notifica a mezzo posta non possa effettuarsi con le modalità ora descritte, si può procedere alla notificazione, a mezzo del servizio postale, nei confronti della persona fisica che rappresenta l'ente, indicata nell'atto, presso la sua residenza, domicilio e dimora abituale pure indicati nell'atto.

La notifica non può considerarsi perfezionata se effettuata presso la sede dell'ente mediante compiuta giacenza.

Qualora l'atto di intimazione non venga notificato a mani proprie del legale rappresentante, l'ufficiale giudiziario deve spedire all'intimato avviso ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 660 cpc utilizzando la RAG, di cui deve essere fornita la cartolina di ricevimento.

La notifica ai sensi dell'art. 143 cpc è incompatibile con il procedimento di convalida di sfratto. In tal caso, il giudice dichiara l'inammissibilità della domanda, che dovrà essere riproposta ai sensi dell'art. 447 *bis* cpc.

La notifica a mezzo PEC nei confronti di intimati titolari di un indirizzo di posta elettronica certificata, è compatibile con il procedimento di convalida e non richiede l'ulteriore avviso ex art. 660 cpc. Occorre produrre in via telematica idonea documentazione comprovante l'avvenuta notifica, segnatamente il file .eml allegato alla ricevuta di avvenuta consegna.

12) Notifica dell'intimazione intervenuta nel periodo feriale

In caso di notifica dell'atto di citazione intervenuta nel periodo di sospensione feriale, il giudice valuterà la sussistenza di elementi che inducano a ordinare la rinnovazione della citazione ex art. 663 cpc.

13) Rinnovazione della citazione

La rinnovazione della citazione ordinata dal Giudice dovrà avvenire mediante notifica di atto di citazione, in rinnovazione, con indicazione della data della nuova udienza fissata dal Giudice, da considerarsi quale nuova udienza di prima comparizione con ogni conseguente effetto.

14) Difesa dell'intimato per le sole procedure di sfratto per locazioni abitative

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.

L'atto di intimazione dovrà contenere l'indicazione che il conduttore potrà avvalersi dell'assistenza tecnica di un difensore e che potrà essere ammesso al patrocinio a spese dello Stato, ove ne sussistano i requisiti, chiedendone l'ammissione al Consiglio dell'Ordine Avvocati di Modena.

Ove l'atto di intimazione non contenga l'informazione di cui al precedente paragrafo, o la contenga incompleta, e l'intimato non compaia all'udienza, il giudice disporrà la rinnovazione della citazione ed un rinvio dell'udienza non superiore a 60 giorni.

Ove l'atto di intimazione non contenga l'informazione di cui sopra, o la contenga incompleta, e l'intimato compaia all'udienza e dichiari di volersi avvalere del Patrocinio a spese dello Stato, il giudice disporrà un rinvio di non oltre quattro settimane, utile per l'espletamento della procedura di ammissione.

Ove l'atto di intimazione contenga l'informazione di cui sopra e l'intimato compaia in udienza e non dimostri di avere presentato domanda di ammissione al Patrocinio a spese dello Stato, la procedura proseguirà regolarmente e non verrà disposto rinvio.

Ove l'intimato compaia in udienza e dimostri di aver già presentato domanda di ammissione al Patrocinio a spese dello Stato, e questa non sia stata ancora evasa, il giudice disporrà un rinvio di non oltre tre settimane, utile per il completamento della procedura di ammissione.

Qualora all'udienza successiva al rinvio di cui al paragrafo precedente, l'intimato ottenga il termine di legge per sanare la morosità e, successivamente, non provveda al pagamento nel termine concesso, la data dell'esecuzione verrà fissata non oltre 40 giorni dalla scadenza del termine medesimo.

15) Rinvio salvi 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.

16) Sanatoria della morosità successiva alla notifica dell'atto di intimazione nelle locazioni a uso abitativo

In caso di pagamento da parte del conduttore delle somme indicate nell'atto di intimazione in epoca successiva alla notifica, non esteso tuttavia alle spese legali, il giudice non dispone la convalida ma, se richiesto dal locatore, dichiara cessata la materia del contendere condannando l'intimato al pagamento delle spese processuali. Se il locatore insiste per la risoluzione, il giudice disporrà il mutamento del rito, salvo che il conduttore chieda il "termine di grazia".

17) Sanatoria della morosità entro l'udienza nelle locazioni a uso non abitativo

In caso di pagamento, da parte del conduttore, delle somme indicate nell'atto di intimazione in epoca successiva alla notifica, il giudice non convalida lo sfratto. Se il locatore insiste per la risoluzione del contratto, il giudice dispone il mutamento del rito. Se il locatore insiste per la sola condanna alle spese, il giudice dichiara cessata la materia del contendere condannando l'intimato al pagamento delle spese processuali.

18) Accordo Di Rilascio

Ove all'udienza di convalida dello sfratto per morosità le parti si accordino sulla cessazione degli effetti del contratto e sulla data di rilascio dell'immobile, il giudice darà atto a verbale della risoluzione consensuale del contratto e delle mensilità in cui non sono stati corrisposti i canoni di locazione, rinviando alla prima udienza successiva alla data prevista dalle parti per il rilascio del conduttore. Se, entro la data prevista dalle parti, il rilascio non sarà avvenuto, il giudice disporrà il rilascio immediato dell'immobile.

19) Termine di grazia con riserva di ripetizione

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.

20) Spese processuali

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

In caso sfratto per finita locazione, il valore della causa, ai fini della liquidazione delle spese, è pari a un'annualità di canone.

In caso di sfratto per morosità, il valore della causa, ai fini della liquidazione delle spese, è pari all'ammontare della morosità attestata in prima udienza.

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

La liquidazione delle spese relative alla fase sommaria nelle procedure di sfratto, sarà effettuata sulla base del tariffario allegato al presente protocollo, determinato con riferimento ai parametri previsti dal D.M.55/2014 per le fasi di studio ed introduttiva.

21) Decreto ingiuntivo

Fino a nuova organizzazione da parte dell'Ufficio, il decreto ingiuntivo *ex art. 664 cpc* dovrà essere richiesto separatamente, in modalità telematiche, a seguito della convalida di sfratto per morosità in formato cartaceo.

Nel caso di cessione del contratto di locazione, mentre la domanda di rilascio riguarda solo il conduttore attuale (cessionario), titolare passivo della pretesa di pagamento dei canoni rimane anche il cedente.

L'emissione del decreto ingiuntivo nei confronti del cedente presuppone l'avvenuta richiesta di pagamento nei confronti del cessionario. Non potendosi verificare, nei confronti del cedente, il meccanismo di "non contestazione" che giustifica la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo nei confronti del cessionario soccombente in sede di convalida di sfratto, il decreto ingiuntivo nei confronti del cedente sarà emesso privo della clausola di provvisoria esecutività.

COMPENSI FASE SOMMARIA PROCEDURE DI SFRACTO

SCAGLIONE	USO ABITATIVO	USO COMMERCIALE
€ 0/€ 1.100	€ 340,00	€ 374,00
€ 1.101/€ 3.500	€ 730,00	€ 803,00
€ 3.501/€ 5.200	€ 975,00	€ 1.072,00
€ 5.201/€ 8.000	€ 1.160,00	€ 1.276,00
€ 8.001/€ 15.000	€ 1.300,00	€ 1.430,00
€ 15.001/€ 26.000	€ 1.550,00	€ 1.705,00
€ 26.001/€ 52.000	€ 2.630,00	€ 2.893,00
€ 52.001/€ 260.000	€ 3.710,00	€ 4.081,00
€ 260.000/ € 520.000	€ 4.860,00	€ 5.346,00

Oltre anticipazioni, rimborso spese generali ex art.2 D.M.55/2014, Cassa Avvocati ed IVA come per legge.

Si precisa, a chiarimento della sopra estesa tabella, che i compensi ivi previsti saranno applicati per la sola fase sommaria del procedimento di sfratto, in assenza di opposizione alla convalida, e che tali compensi sono quantificati sulla base dei seguenti criteri:

- facendo riferimento alle sole prime due fasi previste dal DM 55/2014 per i procedimenti per convalida locatizia: fase di studio e fase introduttiva;
- applicando, per le locazioni ad uso abitativo: a) un valore intermedio tra il parametro medio previsto dal D.M.55/2014 ed il minimo tabellare, per le procedure il cui valore rientri nelle seguenti fasce: da € 1.101 a € 3.500, da € 5.200,00 a € 8.000, da

- € 8.001 a € 15.000; b) il parametro medio previsto dal D.M. 55/2014 per tutti gli altri scaglioni di valore;
- applicando, per le locazioni ad uso commerciale, il compenso previsto per l'equivalente scaglione dell'uso abitativo, aumentato del 10%.