

**AUDIZIONE DELL'ASSOCIAZIONE NAZIONALE MAGISTRATI SUL  
D.D.L. APPROVATO DAL GOVERNO NELLA SEDUTA DEL 30  
APRILE U.S., «DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RILASCIO DI  
IMMOBILI» (A.S. N. 1896).**

➤ **ART. 474-BIS C.P.C.**

Di nuova introduzione, recita: «*Art. 474-bis. – (Altri titoli per il rilascio di immobili occupati senza titolo) – L'esecuzione forzata per rilascio degli immobili occupati senza titolo può aver luogo in virtù degli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli che costituiscono o trasferiscono il diritto di proprietà o i diritti di usufrutto, uso o abitazione, purché trascritti. L'efficacia esecutiva degli atti di cui al primo periodo è limitata al caso in cui l'occupazione degli immobili che ne formano l'oggetto è stata effettuata in assenza di alcun titolo. Nei casi di cui al primo comma il precetto deve contenere, a pena di nullità, la dichiarazione, proveniente dal titolare del diritto reale, che l'occupazione dell'immobile è avvenuta in assenza di alcun titolo.*

**Criticità:**

1) La procedura si applica ai casi di assenza di titolo; bisogna considerare che è frequente l'ipotesi in cui l'occupazione senza titolo sia in realtà una locazione irregolare, ossia una locazione verbale e soprattutto non registrata all'Agenzia delle Entrate. Il rischio, dopo anni di leggi che hanno efficacemente contrastato la piaga dell'evasione fiscale nel settore dei contratti di locazione, è che il proprietario, oggi disincentivato alla stipula di un "affitto in nero" anche dal fatto di non poter ricorrere al procedimento speciale di convalida per recuperare la disponibilità dell'immobile, sarebbe addirittura avvantaggiato rispetto al proprietario virtuoso che ha concluso il contratto nelle forme dovute e lo ha comunicato al Fisco. Il vantaggio è particolarmente incisivo, perché all'occupante sarebbe concessa, deve ritenersi, solo la tutela dell'opposizione all'esecuzione, ma sarebbe una tutela fittizia, perché il titolo che l'occupante farebbe valere (la locazione verbale) sarebbe comunque nulla e quindi inidonea a portare all'accoglimento dell'opposizione.

*Proposta:* valutare se l'accertamento dell'assenza di titolo debba restare affidato all'autorità giudiziaria.

➤ **ART. 543 C.P.C.**

**Criticità.**

1) La disposizione ha generato un ampio dibattito: non è univoco se l'inefficacia discenda soltanto dalla mancata notifica entro la data indicata nella citazione oppure anche dal mancato deposito della prova della notifica e, in quest'ultimo caso, se il deposito debba avvenire entro la stessa data. *Proposta:* cogliere l'intervento di riforma per esplicitare la

soluzione prescelta. Se si intende aderire alla seconda interpretazione, ripetere nel testo il termine entro il quale deve essere depositata la prova della notifica.

2) L'estensione della previsione all'ipotesi di pignoramento a seguito di ricerca telematica *ex art. 492-bis c.p.c.* appare utile, ma non vi è pieno coordinamento con il pignoramento *ex art. 543*: il termine di 120 giorni decorre dall'attivazione dell'avvocato per la notifica del decreto, mentre la legge non stabilisce un termine per eseguire tale notifica.

*Proposta*: bisognerebbe introdurre una tempistica espressa per la notificazione del decreto e coordinare il relativo *dies a quo* con il termine di 120 giorni.

## ➤ ART. 605 C.P.C. (e 608 C.P.C.)

### Criticità.

Poiché viene abrogato l'art. 608 c.p.c. (ossia il preavviso di rilascio), è previsto che il precetto per rilascio di beni immobili contenga l'avvertimento che il rilascio è eseguito il giorno successivo a quello di scadenza del termine in esso indicato e che se non è possibile eseguire il rilascio nel giorno successivo a quello di scadenza indicato nel precetto, l'ufficiale giudiziario lo esegue non oltre il quindicesimo giorno successivo. Sebbene sia apprezzabile intervenire sulla fase esecutiva, perché il nodo delle procedure di rilascio di immobili è proprio la fase successiva all'emissione del provvedimento, in concreto è difficile immaginare che il giorno successivo alla scadenza del termine indicato nel precetto lo sfratto venga veramente eseguito, e il destinatario si troverebbe nell'incertezza di sapere in quale giorno effettivamente avverrà l'accesso; inoltre, deve chiedersi cosa succede nell'ipotesi – certo non improbabile – che l'ufficiale giudiziario non riesca a eseguire lo sfratto entro il quindicesimo giorno successivo, non per sua cattiva volontà ma per circostanze esterne (numero delle procedure da seguire, indisponibilità della forza pubblica etc)? E ancora: con il preavviso di rilascio l'ufficiale giudiziario entra in contatto con l'occupante e ha la possibilità di conoscere in anticipo situazioni di fragilità o comunque di potenziali difficoltà nell'esecuzione, che da oggi verosimilmente conoscerà solo in sede di accesso, con il rischio di non riuscire a farvi fronte adeguatamente. Il pericolo è quello di una proliferazione di ricorsi in opposizione per ottenere la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo, da trattare con estrema urgenza: circostanza che, paradossalmente, potrebbe aumentare i tempi per il rilascio.

*Proposta*: valutare se sia necessaria l'abrogazione dell'art. 608 c.p.c. e non sia sufficiente intervenire sulla possibilità che l'ufficiale giudiziario effettui plurimi rinvii degli accessi (come già si fa con la nuova disciplina, prevedendo quando è consentito il differimento).

## ➤ ART. 657 C.P.C.

Di nuovo conio, istituisce l'“*Ingiunzione di rilascio per finita locazione*”. Le disposizioni successive regolano il procedimento e l'opposizione.

### Criticità:

1) Le ipotesi di finita locazione sono residuali rispetto alle ipotesi di morosità: più o meno, su 100 sfratti, 75/80 sono dovuti al mancato pagamento del corrispettivo. A fronte di questa sproporzione numerica, ci si dovrebbe interrogare se sia davvero necessario istituire un nuovo procedimento. La moltiplicazione dei riti rischia di complicare il lavoro

del giudice e di non apportare un reale beneficio, perché i procedimenti di convalida sono già adesso molto rapidi e il nuovo procedimento non apporterebbe una riduzione temporale significativa. Inoltre, la procedura senza contraddittorio limita la possibilità per il giudice di formulare proposte conciliative e quindi può aumentare, anziché ridurre, le ipotesi di opposizione.

*Proposta:* valutare l'effettiva opportunità di una nuova tipologia di procedimento.

## ➤ ART. 657-BIS C.P.C.

### **Criticità (primo comma):**

1) Si prevede un termine di 15 giorni dal deposito del ricorso per emettere l'ingiunzione, molto ristretto. Non si chiarisce se si tratta di procedimenti soggetti a sospensione feriale.

*Proposta:* Allungare il termine di emissione dell'ingiunzione e specificare che il procedimento non è soggetto a sospensione feriale.

2) La previsione che, ai sensi dell'art. 614-*bis*, sia determinata una penale nella misura dell'1 per cento del canone mensile di locazione per ogni giorno di ritardo nel rilascio (in aggiunta al risarcimento del danno forfettizzato, salva la prova del maggior danno, dall'art. 1591 c.c., che già obbliga il conduttore a versare il corrispettivo della locazione sino all'effettivo rilascio), si applica anche alle ipotesi di sfratto per morosità, per ovvie ragioni di parità di trattamento, ma nel caso in cui il conduttore non paghi il canone è arduo che paghi la penale. Ad ogni modo, la norma non specifica se si tratta del canone vigente al momento della domanda, comprensivo di aggiornamenti ISTAT, e, ora come ora, è testualmente ammissibile (facendo riferimento al “*canone mensile di locazione*”) solo in caso di ingiunzione di rilascio nascente da contratto di locazione e non anche alle altre tipologie di contratti per i quali la procedura monitoria sarebbe ammessa (comodato, affitto di azienda, etc.).

*Proposta:* inserire le specificazioni mancanti in punto di determinazione del canone e di applicabilità alle diverse fattispecie.

### **Criticità (secondo e ultimo comma):**

L'ultimo comma prevede che “*il giudice, su istanza dell'opponente che oppone eccezioni fondate su prova scritta, quando ricorrono gravi motivi può sospendere l'esecuzione provvisoria con ordinanza non impugnabile*”.

Il modello dell'ingiunzione di rilascio per finita locazione è ricalcato sul decreto ingiuntivo e così la fase di opposizione: solo che, per principio consolidato, in questo procedimento non è consentito sospendere in assenza del contraddittorio l'efficacia esecutiva dell'ingiunzione (che, peraltro, in questo caso, a differenza che per il decreto ingiuntivo, è prevista sempre per legge, accompagnata dalla previsione che si procede all'esecuzione senza l'osservanza del termine dilatorio di dieci giorni stabilito dall'art. 482 c.p.c.), ma bisogna attendere l'udienza. Se si mutuano le stesse regole dell'art. 649 c.p.c., e anche per l'opposizione all'ingiunzione in parola si ritiene esclusa l'applicabilità delle regole del procedimento cautelare, anche in questo caso sarà necessario attendere l'udienza di comparizione per concedere la sospensione, anche laddove ci siano già elementi per ritenere che l'opposizione sia fondata. Peraltro, il rilascio sarebbe fissato a 30 o massimo a 60 giorni e dunque sarebbe davvero complesso garantire il contraddittorio su tale istanza.

*Proposta:* prevedere espressamente la possibilità di concedere la sospensione *inaudita altera parte*.

➤ **ART. 657-TER C.P.C.**

**Criticità.**

In materia di esecutorietà, dispone che “*se non è stata fatta opposizione nel termine stabilito, il giudice che ha pronunciato il decreto, su istanza anche verbale del ricorrente, lo dichiara esecutivo.*”

Si tratta di norma modellata sulla falsariga dell’art. 647 c.p.c., ma oramai, con il processo telematico, è difficile comprendere in che modo dovrebbe pervenire l’istanza verbale in seno al procedimento monitorio.

*Proposta:* eliminare il riferimento all’istanza verbale ovvero prevedere che sia verbalizzata dal cancelliere e inserita nel fascicolo telematico.

➤ **ART. 657- SEXIES C.P.C.**

**Criticità.**

La disposizione (“*Conciliazione*”) prevede che “*Se nel giudizio di opposizione le parti si conciliano, il giudice, con ordinanza non impugnabile, conferma l’esecutorietà del decreto e riduce la somma per le spese e le competenze a quella stabilita dalle parti.*” Il problema è che le parti potrebbero conciliare anche nel senso di ritenere prorogato il contratto (ad esempio perché l’opponente ha eccepito una tacita riconduzione): perché vincolare il giudice a confermare l’esecutorietà del decreto?

*Proposta:* Bisognerebbe aggiungere “*salvo diverso accordo delle parti*”.

➤ **ART. 658 C.P.C.**

**Criticità.**

La disposizione continua a fare riferimento (solo) al mancato pagamento del canone di affitto. *Proposta:* approfittare dell’intervento di riforma per correggere la terminologia (aggiungendo al mancato pagamento del canone il mancato pagamento degli oneri condominiali sopra la soglia prevista dalla legge e specificando che il canone è di locazione o di affitto).

➤ **ART. 659 C.P.C.**

**Criticità.**

La procedura speciale dovrebbe continuare a presupporre la cessazione del rapporto di lavoro. In caso contrario potrebbero sorgere interferenze con la competenza del giudice del lavoro, in particolare quando sia contestato l’inadempimento o la cessazione del rapporto.

*Proposta.* Mantenere il presupposto della conclusione del rapporto di lavoro: solo una volta cessato tale rapporto, anche alla finita locazione d’opera potrebbe applicarsi la più celere ingiunzione di rilascio, senza necessità di un contraddittorio contestuale.

➤ **ART. 660 C.P.C.**

**Criticità.**

Non è chiaro se le modalità notificatorie previste dall'art. 660 c.p.c. si applichino anche alla notificazione dell'ingiunzione di rilascio.

*Proposta:* Chiarire se le novità in punto di notifica riguardano il nuovo procedimento speciale.

➤ **ART. 55 L. 392/1978**

**Criticità.**

L'abbreviazione del c.d. termine di grazia – il termine concesso dal giudice per sanare la morosità, istituto che ha effettivamente mostrato scarsa utilità pratica – può impedire al conduttore di accedere al Fondo nazionale dei morosi incolpevoli previsto dalla legge.

*Proposta:* valutare se, una volta che si decide di mantenere l'istituto, sia opportuno poi renderlo di difficile applicazione ai casi di morosità incolpevole.

➤ **ART. 56 L. 392/1978**

**Criticità.**

L'abrogazione del terzo comma, con l'eliminazione della possibilità di ottenere che l'opposizione *ex* art. 6, IV comma, l. 431/1998 sia proponibile per ottenere la modifica della data fissata per l'esecuzione, sacrifica un rimedio che, sebbene poco utilizzato, può correggere errori di fatto o di diritto. Nei procedimenti per finita locazione possono infatti sorgere questioni sulla durata del contratto, sulla validità o efficacia della disdetta, sulla successione dei contratti e sull'eventuale novazione o nullità dei rapporti successivi: il solo appello sarebbe un rimedio più lento e meno adeguato all'urgenza.

*Proposta:* valutare di mantenere in essere la disposizione.