

OSSERVATORIO IN MATERIA DI LOCAZIONI

Tribunale di Vercelli

Il presente protocollo ha lo scopo di descrivere le prassi in uso presso il Tribunale di Vercelli, Sede centrale e Sezione Distaccata di Varallo, con riferimento al procedimento per convalida di sfratto, al fine di fornire uno strumento utile agli addetti ai lavori, fermo restando il valore non vincolante dello stesso nell'applicazione ed interpretazione delle norme vigenti.

Procedimento per convalida di sfratto

Fase introduttiva del giudizio

Parti del giudizio

Nell'ipotesi in cui vi siano più parti nel contratto di locazione è opportuno che agiscano o siano convenuti in giudizio tutti i locatori e tutti conduttori, al fine di evitare differimenti della prima udienza per l'eventuale integrazione del contraddittorio.

Notifica dell'atto ai sensi dell'art. 140 c.p.c.

Tale forma di notifica è considerata compatibile con il procedimento di convalida, in quanto offre sufficienti garanzie di "conoscibilità" dell'atto da parte dell'intimato.

Se la notifica effettuata ai sensi dell'art. 140 c.p.c. è seguita dalla compiuta giacenza della raccomandata, nonché della raccomandata prevista dall'art. 660 c.p.c., presso l'ufficio postale, è necessario produrre in giudizio il certificato di residenza aggiornato dell'intimato, al fine di consentire la verifica della correttezza della notifica, in considerazione del fatto che l'art. 139 c.p.c. (richiamato dall'art. 140 c.p.c., il quale fa riferimento al "luogo ove la notificazione deve eseguirsi") indica quale luogo della notifica il comune di residenza, e solo ove il comune di residenza sia ignoto, il comune di dimora, e, se anche questa è ignota, il comune di domicilio.

Nel caso in cui la notifica a norma dell'art. 140 c.p.c. sia stata effettuata ad una persona giuridica, è necessario per i medesimi motivi produrre la visura camerale aggiornata da cui si evinca la sede legale dell'ente.

Nel caso in cui la notifica per compiuta giacenza si perfezioni ad agosto, può esserne disposta la rinnovazione, prescindendo dalla data fissata per l'udienza (cfr. art. 663 comma I c.p.c.).

Notifica presso il domicilio eletto

Non è compatibile con il procedimento di convalida di sfratto la notifica presso il domicilio eletto (art. 660 c.p.c.).

Notifica dell'atto ai sensi dell'art. 143 c.p.c.

La notificazione *ex art. 143 c.p.c.* è considerata incompatibile con il procedimento di convalida. Tale tipo di notifica non consente la convalida, ma è tuttavia idoneo a introdurre validamente un giudizio di cognizione ordinario purché validamente perfezionata. Il Giudice muterà il rito, facendo salvi gli effetti sostanziali dell'atto *ex art. 156 c.p.c.* (es. disdetta). Questo per le persone fisiche.

Per le persone giuridiche è diverso: la notifica *ex art. 143 c.p.c.* è incompatibile con le società che hanno sempre una sede legale. Se la notifica alla società è omessa, non si perfeziona (ad esempio: l'ufficiale giudiziario dichiara che all'indirizzo della sede legale la società risulta sconosciuta, perché magari essa non risulta sul campanello, né sulla cassetta postale). In tale ipotesi si può notificare *ex art. 145 c.p.c.* al legale rappresentante della società. Se la notifica al legale rappresentante viene fatta ai sensi dell'art. 143 c.p.c., il Giudice muterà il rito.

Avviso ex art. 660 ultimo comma c.p.c.

Qualora la notifica dell'atto introduttivo non sia eseguita in mani proprie, al fine della validità della notifica è necessario che sia presente in atti la ricevuta di spedizione di tale avviso.

Termini a comparire

I termini a comparire devono considerarsi liberi, anche per le notifiche eseguite a mani dell'intimato, con riferimento alla data indicata nella citazione per convalida.

I termini a comparire di giorni venti liberi previsti dall'art. 660 comma IV c.p.c. decorrono dal momento del perfezionamento della notifica.

In particolare, per le notificazioni effettuate ai sensi dell'art. 140 c.p.c., a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 3/2010, la notifica si perfeziona con il ricevimento della raccomandata informativa, e, nel caso di mancato ritiro della raccomandata, decorsi dieci giorni dalla spedizione dell'avviso, per cui solo dopo il decorso di tale termine decorreranno i termini di comparizione.

Per le notificazioni effettuate ai sensi dell'art. 143 c.p.c. i termini a comparire iniziano a decorrere successivamente al decorso dei venti giorni ivi previsti per il perfezionamento della notifica.

Per le notificazioni effettuate a mezzo del servizio postale, nel caso di deposito del piego presso l'ufficio postale ai sensi dell'art. 8 comma II l. 892/1982, i termini a comparire decorrono una volta intervenuto il perfezionamento della notifica, che avviene a norma dell'art. 8 comma 4 l. 890/1982, decorsi dieci giorni dalla data della spedizione della lettera raccomandata, ovvero dalla data di ritiro del piego, se anteriore.

In analogia con il rito ordinario (cfr. art. 168 *bis*, co. 4 c.p.c.) i venti giorni si calcolano dall'udienza indicata in citazione. Il mancato rispetto del termine è sanato dalla costituzione in giudizio dell'intimato, ed anche dalla sola sua comparizione in udienza, a meno che egli non eccepisca tale nullità (cfr. art. 164 comma III c.p.c.).

Notificazione effettuate dagli avvocati a norma della legge n. 53/1994

Nel procedimento per convalida di sfratto è consentito tale tipo di notificazione.

Iscrizione a ruolo

Benché sia previsto dall'art. 660 comma V c.p.c. che la costituzione possa avvenire anche nello stesso giorno dell'udienza, si invitano le parti ad iscrivere le cause a ruolo sino al giorno antecedente l'udienza, salve esigenze di eccezionale celerità.

Documentazione

E' necessaria la produzione in giudizio del contratto di locazione registrato, in originale o in copia.

Ove vi sia stata una successione nel contratto, è necessario produrre copia dell'atto di cessione, ovvero dell'atto di vendita o di altro atto che abbia determinato la successione in capo al locatore a norma dell'art. 1602 c.c.

Nell'ipotesi di successione *mortis causa*, ove la stessa si sia verificata in capo al locatore è opportuno produrre il certificato di morte, lo stato di famiglia al momento della morte, e il testamento o altro atto da cui si desuma la qualità di erede (la dichiarazione di successione può avere valore di indizio utile nella fase sommaria); ove la successione si sia verificata in capo al conduttore, con riferimento alle locazioni ad uso abitativo è necessario produrre il certificato di morte e lo stato di famiglia al momento della morte; per le locazioni ad uso

diverso è necessario produrre il testamento o altro atto da cui si desuma la qualità di erede avente diritto alla successione nell'attività del conduttore (la dichiarazione di successione può avere valore di indizio utile nella fase sommaria) (cfr. art. 37 l. 392/1978).

In ogni caso ed in genere, a prescindere dalle diverse ipotesi menzionate, è necessario produrre documentazione attestante la successione nel contratto ove questa sia avvenuta.

Per quanto si è detto in ordine alle notifiche, è opportuno al fine di una più celere definizione del procedimento produrre sempre il certificato di residenza e/o la visura camerale del conduttore entro la prima udienza.

Udienza di convalida

Procura al difensore dell'intimante

La procura rilasciata al difensore dell'intimante deve contenere anche il riferimento alla eventuale fase di merito. In caso contrario, laddove il rito venga convertito e si proceda con la fase di merito, occorrerà il rilascio di una nuova procura alle liti.

Comparizione in udienza di un soggetto delegato dal conduttore

In tale ipotesi occorre delega scritta a partecipare all'udienza di convalida sottoscritta dal conduttore. Sarà necessaria la presentazione di una fotocopia del documento di identità dell'intimato delegante, ovvero di una procura per scrittura privata autenticata, solo nell'ipotesi in cui vi sia contestazione da parte del locatore in ordine alla autenticità della sottoscrizione del conduttore apposta sulla delega, ovvero emerga in modo palese la difformità della firma apposta sulla delega rispetto a quella del conduttore apposta sul contratto. Ove sia necessario integrare la documentazione mediante la produzione di una fotocopia del documento di identità, ovvero della procura autenticata, sarà possibile un rinvio alla udienza immediatamente successiva. Nel caso in cui non vi sia la delega scritta dell'intimato, sarà possibile richiamare la causa dopo le altre cause da trattare nella giornata, al fine di consentire al soggetto comparso sprovvisto di delega di munirsi della stessa. In assenza di delega scritta il conduttore sarà considerato assente e, salvo accordo del locatore, in linea di massima non sarà effettuato un rinvio dell'udienza al fine di consentire alla parte di munirsi della delega, salvi casi particolari liberamente apprezzabili dal giudice.

Procura al difensore dell'intimato

L'intimato non può farsi assistere in udienza da un avvocato privo di mandato. Il mandato deve essere stato conferito per iscritto a norma dell'art. 83 c.p.c., ed occorre che ci sia un riferimento alla controversia. Il riferimento alla controversia non è necessario se il mandato è conferito in calce alla intimazione notificata. Per la partecipazione all'udienza di convalida è sufficiente la procura scritta al difensore, anche in assenza di comparsa di costituzione e risposta del convenuto.

Salvezza dei diritti di prima udienza

Su richiesta della parte intimante sarà possibile chiedere ed ottenere il rinvio dell'udienza della fase sommaria "fatti salvi i diritti di prima udienza" per una sola volta. All'udienza rinviata non sarà possibile chiedere ed ottenere nuovo rinvio con la medesima formula.

Sanatoria giudiziale della morosità

E' ammessa la sanatoria della morosità alla prima udienza a norma dell'art. 663 comma 3 c.p.c. sia per le locazioni ad uso abitativo che per quelle ad uso diverso. In tale ipotesi, se l'intimato paga tutta la morosità maturata sino alla notifica dell'atto di intimazione, anche in assenza delle spese legali, non è possibile l'emissione di un provvedimento di convalida, né la liquidazione delle spese in udienza, per cui, nell'ipotesi in cui l'intimante insista nelle sue pretese, sarà disposto il mutamento del rito.

In alternativa per le locazioni ad uso abitativo l'intimato potrà chiedere il c.d. termine di grazia ed il giudice nel concederlo liquiderà le spese del giudizio a favore dell'intimante. Alla successiva udienza di verifica la convalida sarà evitata solo se l'intimato abbia pagato tutti i canoni maturati sino al giorno di scadenza del termine di grazia, oltre agli interessi e alle spese legali precedentemente liquidate.

Domanda riconvenzionale

La proposizione di domanda riconvenzionale da parte dell'intimato produrrà lo spostamento della prima udienza solo nella fase di merito;

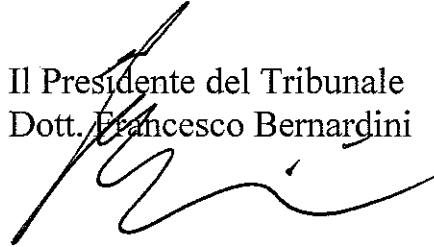
Procedimento di mediazione

Il procedimento di mediazione, non è considerato condizione di procedibilità per la fase sommaria ai sensi dell'art. 5, comma 4 lettera b del D.Lgs 28/2010, ma solo per la eventuale successiva fase di merito. Nel caso di mutamento del rito il Giudice avrà cura di fissare l'udienza prevista dall'art. 447 *bis* a distanza di oltre

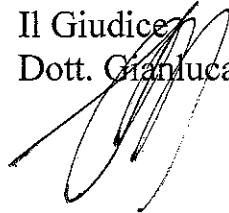
cinque mesi con il termine per la memoria integrativa successivo alla scadenza del termine per l'esperimento del procedimento di mediazione.

Vercelli, 4.05.2011

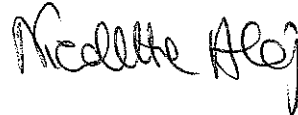
Il Presidente del Tribunale
Dott. Francesco Bernardini



Il Giudice
Dott. Gianluca Massaro



Il Giudice
Dott.ssa Nicoletta Aloj



Il Presidente dell'Ordine degli Avvocati
Avv. Francesco Ferraris

