

DIRITTO DELLE LOCAZIONI

**Le novità introdotte dalla riforma Cartabia nel
procedimento di convalida di sfratto e l'eliminazione
della formula esecutiva**

Relatrice Avv. Martina Petri

Commissione Condominio e Locazioni COA Roma



Legge delega n. 206 del 2021

OBIETTIVI della riforma della giustizia:

- Semplificazione
- Concentrazione
- Effettiva tutela dei diritti
- Ragionevole durata del processo

**LEGGE
DELEGA
206/2021**

**Art. 1, comma
5, lett. r**

▮ «estendere l'applicabilità della procedura di convalida **di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosità**, anche ai **contratti di comodato di beni immobili e affitto di azienda**»

▮

I procedimenti di convalida di sfratto sono caratterizzati da una semplificazione e celerità del giudizio attuati attraverso:

-
-
- la semplificazione della struttura dell'atto di citazione
- dal contenimento dei termini a comparire
- e soprattutto dalla cd. *fictio confessio*

Cos'è la *fictio confessio*

E' una eccezionale efficacia che il legislatore attribuisce all'inerzia dell'intimato.

Per cui in caso di:

□ mancata comparizione

o

□ mancata opposizione dell'intimato

□

Il Giudice dovrà ritenere come ammessi i fatti indicati dall'attore nell'atto di intimazione ai fini del provvedimento di convalida, con la conclusione del processo alla prima udienza con l'emissione della convalida di sfratto

□

**D. Lgs. di
Attuazione
n. 49 del 2022**

Art. 3 n. 46 prevede la modifica dell'art. 657 c.p.c. attraverso l'inserimento delle parole:

«comodatario di beni immobili e affittuario di azienda»

657. *Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione*

- Il locatore o il concedente può intimare al conduttore, ***al comodatario di beni immobili, all'affittuario di azienda***, all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al colono licenza per finita locazione, prima della scadenza del contratto, con la contestuale citazione per la convalida, rispettando i termini prescritti dal contratto, dalla legge o dagli usi locali.
- Può altresì intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita riconduzione.

Confronto

LEGGE DELEGA

«estendere l'applicabilità della procedura di convalida di licenza per **scadenza del contratto** e di **sfratto per morosità**, anche ai contratti di comodato di beni immobili e affitto di azienda»

□

NUOVO ARTICOLO 657

Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione

Il locatore o il concedente può intimare al conduttore, *al comodatario di beni immobili, all'affittuario di azienda*, all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al colono licenza **per finita locazione** prima della scadenza del contratto, con la contestuale citazione per la convalida, rispettando i termini prescritti dal contratto, dalla legge o dagli usi locali.

Può altresì intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita riconduzione

□

Mancata
comparizione o
mancata
opposizione
dell'intimato

663 ANTE CARTABIA

- Se l'intimato non comparisce o comparendo non si oppone, il giudice convalida la licenza o lo sfratto e **dispone con ordinanza in calce alla citazione l'apposizione su di essa della formula esecutiva**; ma il giudice deve ordinare che sia rinnovata la citazione, se risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore.

663 POST CARTABIA

- Se l'intimato non ~~comparisce~~ ~~comparire~~ o comparendo non si oppone, il giudice convalida la licenza o lo sfratto e **dispone con ordinanza *esecutiva* la licenza o lo sfratto.** ~~in calce alla citazione l'apposizione su di essa della formula esecutiva~~; ~~ma~~ Il giudice ~~deve~~ ~~ordinare~~ ordina che sia rinnovata la citazione, se risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore.

Il nuovo titolo esecutivo



Art. 474 Titolo esecutivo

1. L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile.

2. Sono titoli esecutivi:

- 1) le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva;
- 2) le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le cambiali, nonché gli altri titoli di credito ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia;
- 3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli.

3. L'esecuzione forzata per consegna o rilascio non può aver luogo che in virtù dei titoli esecutivi di cui ai numeri 1) e 3) del secondo comma. Il precetto deve contenere trascrizione integrale, ai sensi dell'articolo 480, secondo comma, delle scritture private autenticate di cui al numero 2) del secondo comma.

4. Il titolo è messo in esecuzione da tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e da chiunque spetti, con l'assistenza del pubblico ministero e il concorso di tutti gli ufficiali della forza pubblica, quando ne siano legalmente richiesti.

La forma del
nuovo titolo
esecutivo
giudiziale:
«titolo in copia
attestata
conforme
all'originale»

475 - Forma del titolo esecutivo giudiziale e del titolo ricevuto da notaio o da altro pubblico ufficiale.

Le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti dell'autorità giudiziaria, nonché gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale, per valere come titolo per l'esecuzione forzata, ai sensi dell'articolo 474, per la parte a favore della quale fu pronunciato il provvedimento o stipulata l'obbligazione, o per i suoi successori, **devono essere rilasciati in copia attestata conforme all'originale**, salvo che la legge disponga altrimenti.

~~Art. 476 Altre copie in forma esecutiva~~

Regime transitorio

Legge 197.2022 (cd. Legge di Bilancio 2022) ha previsto che le disposizioni cui all'art. 3, comma 34, lettere b), c) d) ed e) del D. Lgs 49.2022, **si applicano agli atti di precetto notificati successivamente al 28.02.2023**

**Chi è il
soggetto
legittimato a
rilasciare la
«copia
attestata
conforme
all'originale»?**

Il Cancelliere: dal 1.03.2023 le copie delle sentenze, dei provvedimenti e degli altri atti dell'autorità giudiziaria saranno rilasciate dal Cancelliere **in modalità cartacea**, con attestazione di conformità all'originale, previa richiesta e assolvimento telematico dei relativi diritti secondo la normativa vigente.

....e l'Avvocato?

Il potere dell'Avvocato di attestare la conformità dei provvedimenti giudiziari

196 octies disp. Att. c.p.c.

Potere di certificazione di conformità delle copie degli atti e dei provvedimenti contenuti nel fascicolo informatico o allegati alle comunicazioni e notificazioni di cancelleria

1° comma:

Le copie informatiche, anche per immagine, di atti processuali di parte e degli ausiliari del giudice nonché dei provvedimenti di quest'ultimo, presenti nei fascicoli informatici o trasmessi in allegato alle comunicazioni telematiche, equivalgono all'originale anche se prive della firma digitale del cancelliere di attestazione di conformità all'originale.

(già art. 16 bis, comma 9 bis del D.L. 179/2012)

Es. di attestazione di
conformità ex art. 475
cpc*

* trattasi di un mero modello senza assunzione di alcuna responsabilità

Ai sensi delle vigenti disposizione di legge io sottoscritto Avv., difensore di, come in atti, attesto che la presente copia – informatica o analogica- del (provvedimento) è conforme al corrispondente documento informatico contenuto nel fascicolo informatico relativo al procedimento n. RG.. del Tribunale di... da quale è stata estratta.

Si rilascia in copia autentica in favore di.... ai sensi dell'art. 475 c.p.c.

Luogo..... data.....

Firma

Sistema binario
per il rilascio della
copia attestata
conforme
all'originale

Il creditore potrà intraprendere le procedure esecutive ai sensi dell'art. 483 c.p.c.

a) estraendo dalla consolle copie dei provvedimenti giudiziari esecutivi muniti di attestazione di conformità resa dal difensore ai sensi del nuovo art. 196 *octies* c.p.c.,

OPPURE

b) in caso di atti non telematici, chiedere al depositario pubblico (il Notaio, il Cancelliere, il Conservatore o l'Archivista) il rilascio di copia conforme ai fini dell'esecuzione come prescrive l'art. 153 disp.att. c.p.c

Quali sono
provvedimenti
giudiziari che
possono essere
rilasciati in copia
attestata conforme ?

Art. 282 c.p.c. Esecuzione provvisoria

La sentenza di primo grado è provvisoriamente esecutiva tra le parti

In quali casi le condanne sono dotate di immediata esecutività prima del passaggio in giudicato?

La Cassazione ha fissato **la regola** secondo cui: quando nella sentenza sono compresenti statuizioni dichiarative o costitutive ed una statuizione di condanna, l'immediata esecutività della condanna dipenderà dal tipo di rapporto che la lega alla statuizione dichiarativa o costitutiva.

La Suprema Corte ha distinto quattro possibili tipi di rapporti tra la statuizione di condanna e le altre statuizioni:

- ▣ **a) rapporto di sinallagmaticità:** il capo condannatorio **non è immediatamente esecutivo**
- ▣ **b) rapporto di corrispettività:** il capo condannatorio **non è immediatamente esecutivo**
- ▣ **c) rapporto di dipendenza:** il capo condannatorio **può essere messo in esecuzione prima del passaggio in giudicato**
- ▣ **d) rapporto di accessorietà:** il capo condannatorio **potrà essere messo in esecuzione prima del passaggio in giudicato:**

▣
▣