



## CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI FIRENZE

VERBALE DELL'ADUNANZA DEL 24 GENNAIO 2018

DELIBERA n. 12

OSSERVATORIO SULLA GIUSTIZIA CIVILE – PROTOCOLLO LOCAZIONI

Il Consiglio, su relazione del Consigliere Papini,

- considerato che a seguito di numerosi incontri e molti mesi di lavoro, è stato definitivamente predisposto dall'Osservatorio sulla Giustizia Civile - Gruppo Locazioni (cui hanno attivamente partecipato numerosi Colleghi che trattano abitualmente la materia ed i Giudici della Sezione) il nuovo protocollo sui processi locativi;
- preso atto che allo stesso sono allegate le tabelle adottate dal Tribunale per la liquidazione dei compensi professionali nei giudizi di convalide di sfratto e nei procedimenti di ingiunzione emessi a seguito di morosità, tabelle che non state oggetto di concertazione ma sono state unilateralmente predisposte dai Giudici della Sezione e da questi applicate;
- ritenuto opportuno dare diffusione al Foro del contenuto del protocollo ed alle tabelle sia mediante la pubblicazione sul sito internet dell'Ordine e inserimento nella circolare periodica che attraverso la organizzazione di un evento formativo, unitamente alla Fondazione per la Formazione Forense ed all'Osservatorio sulla Giustizia Civile, di presentazione del protocollo;

DELIBERA

di designare il Consigliere Papini ad organizzare, unitamente alla Fondazione per la Formazione Forense ed all'Osservatorio sulla Giustizia Civile, un evento formativo di presentazione del protocollo nonché di pubblicare sul sito istituzionale dell'Ordine il protocollo stesso dandone notizia nella circolare agli iscritti.

La presente delibera è stata adottata all'unanimità dei presenti alle ore 15,53.

Se ne dispone la pubblicazione sul sito internet dell'Ordine.

**Il Consigliere Segretario**

**Il Presidente**

# OSSERVATORIO SULLA GIUSTIZIA CIVILE DI FIRENZE

## GRUPPO LOCAZIONI

### REGOLE DI PROTOCOLLO SUL PROCESSO

#### IL GIUDIZIO DI COGNIZIONE:

##### 1) L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA DI SFRACTO – LA FASE SOMMARIA

###### **La notifica dell'atto introduttivo in generale**

Sarà opportuno, per evitare incertezze in ordine alla corretta esecuzione della notifica dell'atto introduttivo, allegare sempre alla citazione un certificato di residenza e/o una visura camerale dell'intimato.

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

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

###### **Irregolarità della notifica ai sensi dell'art. 140 c.p.c.**

Talvolta capita che l'Ufficiale Giudiziario effettui la notifica ai sensi dell'art. 140 mediante avviso ed inoltro della raccomandata ma la stessa torni indietro perché il postino non trova il destinatario (trasferito o irreperibile all'indirizzo). La notifica, in tali casi non si perfeziona.

###### **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 ad 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. Ne andranno persi, invece, gli effetti processuali. Occorrerà notificare all'intimato la citazione e l'ordinanza di mutamento di rito (presumibilmente di nuovo ex art. 143 c.p.c., ma la notifica sarà in tal caso giudicata valida). Nell'Ordinanza il giudice rifarà l'avviso di cui all'art. 416 cpc e darà termine alla parte ricorrente ex art. 426 cpc nonché il termine per notificare l'atto introduttivo e l'ordinanza di mutamento di rito.

Nel caso in cui siano convenuti due conduttori e solo per uno di questi la notifica risulti stata effettuata ai sensi dell'art. 143, il Giudice provvederà a mutare il rito.

### **La notifica dell'atto introduttivo alle persone giuridiche**

La disciplina della notifica ex art. 140 e 143 c.p.c. non è ammessa nei casi in cui il soggetto intimato sia una persona giuridica, in quanto essa ha sempre una sede legale. Se la notifica alla società ai sensi dell'art. 145 c.p.c. non si perfeziona, si potrà notificare al suo legale rappresentante le cui generalità (nome, cognome e residenza) dovranno essere indicate anche nell'atto di citazione per convalida. Se la notifica al legale rappresentante viene eseguita ai sensi dell'art. 143 c.p.c., il Giudice muterà il rito come per le persone fisiche.

In caso di Società di persone occorre chiedere l'emissione del Decreto Ingiuntivo sia nei confronti dei soci che nei confronti della società.

### **La notifica dell'atto introduttivo a mezzo posta**

Sarà sufficiente il rispetto delle formalità di cui all'art. 660, ultimo comma, c.p.c., in quanto queste ultime consentono un'adeguata tutela dell'intimato. Sarà necessario notificare l'atto introduttivo anche ai sensi dell'art. 7, comma 6, Legge 89/82 in tema di notificazioni a mezzo posta. In caso di notifica in proprio da parte dell'avvocato, appare opportuno procedere all'invio anche dell'avviso ex art. 660 cpc.

### **L'iscrizione a ruolo**

L'intimante può iscrivere la causa a ruolo anche il giorno stesso dell'udienza. Quindi, se l'intimato si reca in Tribunale per conoscere l'ora dell'udienza prima della iscrizione a ruolo della causa da parte dell'intimante, non potrà ricevere alcuna informazione utile da parte della cancelleria competente (ad esempio: l'intimato si reca in cancelleria alle ore 9:00 e gli viene comunicato che non risulta iscritto a ruolo alcun procedimento a suo carico; l'intimante iscrive la causa a ruolo mezz'ora dopo e l'udienza si tiene il giorno stesso alle ore 10:00). Se il Giudice accerta la tardiva iscrizione, e ritiene che per tale motivo l'intimato non sia comparso in udienza, ordinerà la rinnovazione dell'atto di citazione. Per evitare il rinvio dell'udienza, sarà pertanto opportuno che l'intimante provveda all'iscrizione a ruolo almeno il giorno prima della data di udienza indicata in citazione.

### **Il termine a comparire**

Tra il giorno della notificazione dell'intimazione e il giorno dell'udienza, da intendersi come la data di comparizione indicata nell'atto introduttivo e non la data dell'udienza effettiva, dovranno intercorrere termini liberi non minori di venti giorni. Il mancato rispetto del termine potrà essere tuttavia sanato dalla costituzione in giudizio dell'intimato o dalla sua comparizione in udienza. Nei casi di notifica ex art. 140 cpc i 20 gg prima ex art. 660 cpc saranno da calcolarsi a partire dalla scadenza dei 10 gg dalla data di invio della raccomandata se la notifica è fatta a mani a mezzo ufficiale giudiziario o dal deposito in caso di notifica a mezzo posta.

### **Per la visione del fascicolo d'ufficio in cancelleria da parte dell'intimato che ha ricevuto la notifica dell'atto introduttivo**

È sufficiente che l'avvocato dell'intimato sia munito anche del solo mandato alle liti.

### **Il mandato ad litem conferito dall'intimato**

L'intimato potrà farsi assistere in udienza da un avvocato che sia munito di procura scritta. Non è necessario che sia stata predisposta anche la comparsa di costituzione e risposta del convenuto.

#### **La comparizione in udienza di un terzo al posto dell'intimato**

Il terzo (ad esempio, un parente), che si presenti in udienza al posto dell'intimato può essere considerato un rappresentante di fatto, che si assume la responsabilità di ciò che dichiara in nome e per conto dell'intimato. Il terzo verrà identificato e i suoi estremi indicati a verbale.

#### **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. Ciò determina la possibilità per l'intimante di chiedere alla successiva udienza la convalida dello sfratto, mentre l'intimato potrà chiedere, ad esempio, il termine di grazia.

#### **Intervento volontario del terzo in giudizio**

Nella fase sommaria del procedimento l'intervento del terzo non è consentito. Il terzo potrà intervenire in causa soltanto nel caso in cui il procedimento prosegua con il mutamento di rito.

#### **La sanatoria della morosità nell'uso abitativo**

All'udienza l'avvocato dell'intimante dovrà specificare esattamente l'importo (comprensivo di canoni e interessi, oneri accessori e spese di lite) dovuto dall'intimato per sanare la morosità. L'intimato dovrà pagare entro la prima udienza tutti gli importi maturati al giorno dell'udienza.

Nel caso di pagamento dei soli canoni scaduti all'udienza senza corrispondere, neppure in udienza, le spese legali, il processo proseguirà mediante mutamento di rito non potendo essere emessa ordinanza di convalida. In tale ultimo caso di mutamento di rito vi sarà l'obbligo della mediazione.

In caso, invece, di richiesta del termine di grazia, alla successiva udienza il Giudice verificherà se l'intimato ha pagato tutte le somme (canoni e interessi, oneri accessori e spese di lite) maturate sino al giorno di scadenza del termine di grazia. In mancanza convaliderà lo sfratto per morosità.

#### **La sanatoria della morosità nell'uso diverso dall'abitativo**

Nel caso di pagamento dei soli canoni scaduti all'udienza senza corrispondere, neppure in udienza, le spese legali, il processo proseguirà mediante mutamento di rito non potendo essere emessa ordinanza di convalida. In tale ultimo caso di mutamento di rito vi sarà l'obbligo della mediazione.

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

### **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. Non sarà pertanto possibile notificare il decreto ingiuntivo ex art. 664 c.p.c. al cedente per munirsi di un titolo anche nei suoi confronti. Sarà piuttosto un problema di rapporti interni tra cessionario e cedente o più cedenti. La domanda di rilascio riguarda solo colui che è il conduttore attuale (cessionario), mentre la domanda di pagamento dei canoni effettivamente spetta anche al cedente. Ma la domanda ex art. 664 c.p.c. consegue strettamente alla domanda di convalida. Nel momento, invece, in cui il Giudice muterà il rito a seguito di opposizione, la condanna al pagamento dei canoni potrà essere svolta anche nei confronti del cedente.

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

Nella prassi il Giudice in udienza si limita a riservarsi l'emissione del decreto ingiuntivo purché lo stesso sia stato già richiesto nell'intimazione.

L'avvocato può comunque chiedere in sede di convalida che a liquidazione delle spese di convalida venga fatta all'interno della richiedenda ingiunzione di pagamento ex art. 664 c.p.c..

### **Ricorso per decreto ingiuntivo su convalida**

Il ricorso per decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 664 deve essere depositato CON MODALITÀ TELEMATICHE come tutti gli altri ricorsi. L'oggetto della richiesta di ingiunzione deve riguardare quanto indicato in sede di convalida oltre i canoni successivamente scaduti ma non le spese successive. E' opportuno allegare alla richiesta telematica di Decreto Ingiuntivo anche il contratto di locazione e la convalida di sfratto.

### **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.

Qualora l'opposizione a decreto sia tardiva, è improcedibile tutto il giudizio instaurato salvo la sopravvivenza di eventuali domande riconvenzionali che non siano coperte dal giudicato del decreto ingiuntivo divenuto definitivo; in pratica verrà concessa subito la provvisoria esecuzione al decreto ingiuntivo, mentre l'improcedibilità della opposizione sarà dichiarata con la sentenza che definisce il giudizio.

### **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, salvo che l'intimante chieda la separata liquidazione in sede di Decreto Ingiuntivo.

In caso convalida di licenza per finita locazione, essendo questa una condanna in futuro, non ci sarà condanna alle spese.

### **Apposizione del timbro di convalida dello sfratto - fattispecie**

In ipotesi di rinnovazione della notifica, il timbro della convalida sarà apposto sull'atto di rinnovazione che è l'unico ad essere stato correttamente notificato.

### **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.

## **2) IL MUTAMENTO DI RITO – LA FASE A COGNIZIONE PIENA**

### **Ordinanza provvisoria di rilascio**

La richiesta di ordinanza provvisoria di rilascio deve essere inserita nell'atto di intimazione ovvero formulata espressamente a verbale durante l'udienza.

### **Mediazione**

A seguito di opposizione e conseguente mutamento di rito il Giudice farà un mero invito ma non disporrà un formale obbligo di mediazione per non vincolare le parti al rispetto del termine di 15 gg previsto dal D.Lgs 28/10.

In casi di avvenuto esperimento del tentativo di mediazione le parti allegheranno la domanda di mediazione alle memorie ex art. 426 c.p.c.

Se il protrarsi della durata della mediazione interferisce sui termini concessi ai sensi dell'art. 426 c.p.c le parti congiuntamente potranno richiedere la sospensione di detti termini.

La mediazione dovrà essere introdotta anche relativamente alle eventuali domande nuove che verranno poi introdotte con le memorie ex art. 426 c.p.c.

### **Il mutamento di rito e la concessione dei termini ex art. 426 c.p.c.**

A seguito di opposizione, stante il richiamo dell'art. 667 c.p.c., sarà fissata udienza ex art. 420 c.p.c. con termini perentori per l'eventuale integrazione degli atti.

I Giudici assegnano termini perentori sfalsati alle parti, il primo 30 gg prima dell'udienza per l'intimante/ricorrente e il secondo, 10 gg prima dell'udienza per il resistente il quale, in caso di riconvenzionale, dovrà fare istanza di differimento da formularsi nella memoria ex art. 426 c.p.c.

### **Domanda riconvenzionale nel giudizio locativo**

A seguito di opposizione, la domanda riconvenzionale potrà essere svolta sia da parte del convenuto che da parte dell'attore, in quanto viene introdotto un giudizio nuovo.

Tuttavia, la memoria con cui viene svolta la domanda riconvenzionale dovrà contenere per il convenuto, a pena di inammissibilità, la richiesta di spostamento di udienza ex art. 418 c.p.c. E di tale decadenza sarà fatta menzione nel provvedimento del Tribunale che dispone il mutamento di rito.

Se la domanda riconvenzionale viene fatta dal convenuto già nella fase sommaria, non sarà necessario riproporla nella memoria integrativa, né chiedere lo spostamento dell'udienza.

Il ricorrente potrà difendersi nei modi e nei termini di legge (10 gg prima dell'udienza).

### **La chiamata di terzo nel giudizio locativo**

In ipotesi di chiamata di terzo, la cui ammissione è lasciata alla discrezione del Giudice, per evitare inutili differimenti, sarà disposto lo spostamento dell'udienza ogniqualvolta il Giudice riterrà di poter accogliere la chiamata del terzo, mentre verrà confermata l'udienza inizialmente fissata, qualora riterrà di non accoglierla.

Per evitare un ulteriore aggravio del carico di lavoro delle cancellerie, in ipotesi di spostamento dell'udienza, il provvedimento del Tribunale che ammette la chiamata del terzo e posticipa la data dell'udienza, conterrà la espressa previsione che alla notifica nel termine assegnato dovrà provvedere la parte interessata.

### **I limiti alla deduzione dei mezzi di prova nel giudizio locativo**

Sia in ipotesi di ricorso ordinario ex art. 447 *bis* c.p.c. che in ipotesi di mutamento di rito a seguito di opposizione alla convalida, il termine ultimo per capitolare i mezzi istruttori sarà l'udienza ex art. 420 c.p.c., nella quale è possibile anche depositare memorie istruttorie.

Con riferimento alle nuove prove deducibili ex art. 420 c.p.c., queste potranno essere sia quelle che la parte è stata impossibilitata a capitolare in precedenza (vedi art. 184 *bis* c.p.c. sulla remissione in termini), sia quelle la cui necessità sorga a seguito delle difese della controparte (es. eccezione di prescrizione; il ricorrente potrà essere autorizzato a capitolare prove o depositare documenti volti a superare l'eccezione).

### **Poteri istruttori officiosi nel giudizio locativo**

La Sezione Locazioni del Tribunale di Firenze ritiene che debbano essere utilizzati con particolare attenzione sul presupposto che nel rito locativo, a differenza del rito lavoro, non c'è un *favor* verso il conduttore (che, invece, è previsto per il lavoratore). Qui è in gioco l'autonomia privata, con conseguente, necessaria, applicazione, dell'art. 2697 c.c., che regola il principio dell'onere della prova. Diverse, ovviamente, sono le ipotesi in cui è la parte a sollecitare i poteri del Giudice (ad esempio, perché non ha avuto accesso a certi documenti).

### **Ordinanze anticipatorie nel giudizio locativo**

Pur non venendo quasi mai richieste nella prassi, sono da ritenere ammissibili.

### **Facoltà per il Giudice di redigere sentenza contestuale**

Tale facoltà è ritenuta possibile. Infatti, l'organo decidente nel rito delle locazioni è il giudice unico al quale sono sicuramente applicabili non solo le disposizioni dettate per il rito speciale, ma anche quelle del rito ordinario, purché non incompatibili. Lo schema della sentenza contestuale, infatti, rispetta la *ratio* dello schema dell'art. 429 c.p.c. ovvero dell'immediatezza tra discussione orale e decisione.

### **Ottenimento della copia del dispositivo della sentenza**

Al fine di accelerare i tempi dell'esecuzione sarà possibile ottenere copia in forma esecutiva del dispositivo della sentenza il cui originale, che non necessita del timbro di deposito perché letto in udienza, rimarrà presso la cancelleria del Giudice.

### **Art. 30 L. 392/78 – Procedura di rilascio a seguito di diniego di rinnovo alla prima scadenza**

Nella ipotesi di non opposizione il Giudice emetterà ordinanza che definisce il giudizio; diversamente, anche in caso di mancata comparizione, il Giudice potrà emettere ordinanza provvisoria di rilascio (assimilabile a quelle provvisorie ex 665 c.p.c.) che non definisce il giudizio (che proseguirà a norma dell'art. 420 ss. c.p.c.), ma che costituisce comunque titolo esecutivo.

Allegato:

- *Tariffario compensi convalide e decreti ingiuntivi;*

Firenze, 26 Ottobre 2017



**Allegato:**

| <b>CONVALIDE DI SFRATTO</b>                    |                 |   |
|--|-----------------|---|
| <i>valore della controversia: canone annuo</i> |                 |   |
| <b>fino a</b>                                  | <b>compensi</b> | <b>criterio</b>                               |
| 1100   | € 475,00        | varole medio senza diminuzione                |
| 5200   | € 1.100,00      | varole medio 1.380,00 con diminuzione del 20% |
| 15000  | € 1.365,00      | varole medio 1.820,00 con diminuzione del 25% |
| 26000  | € 1.695,00      | varole medio 2.260,00 con diminuzione del 25% |
| 52000  | € 1.950,00      | varole medio 3.910,00 con diminuzione del 50% |
| 260000   | € 2.760,00      | varole medio 5.530,00 con diminuzione del 50% |
| 520000   | € 3.580,00      | varole medio 7.560,00 con diminuzione del 50% |

| <b>DECRETI INGIUNTIVI</b>                                |                 |  |
|--|-----------------|--|
| <i>valore della controversia: importo della morosità</i> |                 |  |
| <b>fino a</b>  | <b>compensi</b> | <b>criterio</b>                                  |
| 1100   | € 215,00        | varole medio 450,00 con diminuzione del 50%      |
| 5200   | € 300,00        | varole medio 450,00 con diminuzione del 33%      |
| 15000  | € 432,00        | varole medio 540,00 con diminuzione del 20%      |
| 26000  | € 640,00        | varole medio 800,00 con diminuzione del 20%      |
| 52000  | € 784,00        | varole medio 1.305,50 con diminuzione del 40%    |
| 260000   | € 1.070,00      | varole medio 2.135,00 con diminuzione del 50% ca |
| 520000   | € 2.100,00      | varole medio 4.185,00 con diminuzione del 50% ca |