



Tribunale C. P. di Verona



Valore Prassi – Verona



Ordine degli Avvocati di Verona

## **PROTOCOLLO SUL RITO LOCATIZIO**

DALL'INTIMAZIONE PER CONVALIDA ALLA FASE DI COGNIZIONE PIENA

Verona, 12 gennaio 2012

*Il protocollo recepisce le indicazioni emerse all'interno del gruppo di lavoro istituito all'interno dell'Osservatorio Valore Prassi di Verona nell'anno 2011 e composto da magistrati e avvocati*

*Si è voluto così raccogliere su testo a scopo di diffusione i suggerimenti migliori, da un lato per uniformare la prassi sul territorio veronese e dall'altro per ottenere il più equilibrato rendimento possibile di un procedimento che coinvolge ogni anno migliaia di persone e che, soprattutto al suo inizio, si profila spesso di grande delicatezza non solo per gli interessi coinvolti, ma anche per la normale assenza di difesa tecnica della parte citata.*

*Molte soluzioni offerte non rimangono nell'ambito della neutra prassi, ma attingono direttamente alla sfera di interpretazione delle norme; si è ritenuto perciò di richiamare solo quelle interpretazioni che hanno al momento attuale raggiunto un diffuso consenso, mentre si è preferito non dare indicazioni su tematiche ove il dibattito è solo agli inizi e il confronto tra gli operatori non ha ancora dato esiti consolidati.*

*È appena il caso di ricordare infine che il testo che si licenzia non ha la pretesa di porre alcuna pietra definitiva, ma, nello spirito stesso che anima il gruppo di lavoro e l'Osservatorio stesso, costituisce sempre un work in progress.*

## LA FASE SOMMARIA

### **1. La notifica dell'atto introduttivo**

Nel caso di notifica dell'atto di intimazione per compiuta giacenza, occorre allegare sempre alla citazione un certificato di residenza o la visura camerale della ditta. Si ritiene sufficiente anche l'attestazione della residenza tramite Polis web.

Nel caso di notifica per compiuta giacenza durante il mese di agosto con udienza di convalida fissata in tempi ravvicinati, il Giudice disporrà la rinnovazione della notifica, per garantire l'effettiva conoscibilità dell'intimazione da parte dell'intimato.

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

Tale forma di notifica è ritenuta compatibile con il procedimento per convalida di sfratto.

Tuttavia, anche in questo caso, se vi sia la compiuta giacenza durante il mese di agosto con udienza fissata in tempi ravvicinati, il giudice disporrà la rinnovazione della notifica dell'intimazione.

### **3. 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 e impedisce la convalida. Il Giudice disporrà il mutamento del rito con ordinanza da notificarsi all'intimato a cura della cancelleria (salvo che la parte non chieda diversamente). In tal caso la notifica ex art. 143 c.p.c. sarà idonea ad introdurre un giudizio di cognizione ordinario.

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

Nel caso di persone giuridiche, si ritiene sufficiente che il plico sia stato ritirato dal legale rappresentante o da persona delegata al ritiro, secondo le norme generali.

Nel caso di notifica con la compiuta giacenza o, per le persone fisiche, nel caso in cui il plico sia stato ritirato da persona diversa dal destinatario, è sempre necessario produrre la ricevuta di spedizione dell'avviso previsto dall'art. 660, ultimo comma, c.p.c. per assicurare l'effettiva conoscenza dell'intimazione da parte dell'intimato. Non si ritiene, infatti, equivalente all'avviso ex art. 660 c.p.c. il CAN (avviso di avvenuta notifica) previsto dall'art. 7, comma 6, legge 890 del 1982, o il CAD (comunicazione di avvenuto deposito) prevista dall'art. 8, legge 890 del 1982, sia in quanto entrambi effettuati dal postino, mentre l'art. 660 c.p.c. prevede che l'avviso avvenga a cura dell'ufficiale giudiziario, sia perché tra le due nonne non vi è rapporto di specialità.

Non è, invece, necessario produrre la cartolina di ricevimento dell'avviso ex art. 660 c.p.c.

L'avviso ex art. 660 c.p.c. non deve essere spedito a ridosso dell'udienza di convalida ma almeno 7 giorni prima.

In considerazione dei notevoli ritardi nel recapito degli avvisi di ricevimento, in accordo con gli ufficiali giudiziari, si ritiene che l'avviso ex art. 660 c.p.c. possa essere richiesto all'ufficiale giudiziario quando

a 10 giorni dall'udienza fissata per la convalida non sia ancora tornato l'avviso di ricevimento della raccomandata e dal sito delle Poste Italiane risulti la compiuta giacenza.

Nei casi che si prospettano problematici, si consiglia di fissare l'udienza di convalida a distanza non inferiore a 50/60 giorni dall'inizio dell'attività di notifica, intervallo stimato necessario per consentire la restituzione dell'avviso di ricevimento.

### **5. L'iscrizione a ruolo**

Al fine di assicurare che l'intimato possa prendere conoscenza della data e dell'ora di udienza è opportuno che la causa sia iscritta a ruolo entro il giorno prima.

A tal fine nell'elenco delle cause che viene affisso all'ingresso dell'aula dovrà essere espressamente menzionato che *"l'elenco non è completo"*, ad evitare disguidi con il pubblico.

E' altresì opportuno che nella citazione venga indicata l'ora dell'udienza (ore 9.00 e seguenti) e non la formula *"ore di rito"*: in quest'ultimo caso la causa verrà, chiamata per ultima per assicurare l'effettiva presenza dell'intimato.

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

L'intimato può farsi assistere in udienza da un difensore anche se munito del solo mandato scritto, non è necessario che sia stata predisposta anche la comparsa di costituzione e risposta.

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

Non sono ammesse deleghe informali e in ogni caso la delega vale solo per chiedere un breve rinvio, che il giudice valuterà caso per caso.

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

All'udienza di convalida l'avvocato dovrà precisare l'importo a quella data dovuto dall'intimato, comprensivo di oneri accessori.

Il giudice concede il termine per sanare la mora sulla base dell'esposizione delle ragioni di difficoltà da parte dell'intimato o del suo difensore.

Nel caso di richiesta del termine di grazia, l'intimato dovrà pagare tutte le somme dovute a titolo di canoni, interessi (se richiesti) e oneri accessori (non le spese di registrazione del contratto) maturati fino all'udienza in cui viene concesso il termine.

Il mancato pagamento delle sole spese processuali o il pagamento avvenuto oltre il termine di grazia non legittima la convalida, ma il giudice disporrà il mutamento del rito.

### **9. La condanna alle spese**

La condanna alle spese in caso di convalida di sfratto per morosità è emessa in udienza se l'intimante non ha richiesto l'emissione del decreto ingiuntivo, altrimenti le spese vengono liquidate con il decreto ingiuntivo.

Ai fini della liquidazione si tiene conto della morosità maturata fino all'udienza di convalida.

Nel caso di sfratto per finita locazione le spese vengono liquidate in base all'importo del canone e al tempo trascorso dalla scadenza del contratto.

In caso di convalida di licenza per finita locazione le spese non vengono liquidate.

## **IL MUTAMENTO DEL RITO E LA FASE A COGNIZIONE PIENA**

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

Quando viene disposto il mutamento del rito, il giudice fissa l'udienza di discussione ex art. 420 c.p.c. assegnando termine perentorio per l'eventuale integrazione degli atti.

### **11. Domande riconvenzionali**

Con la memoria integrativa possono essere proposte domande nuove e riconvenzionali, previa richiesta, a pena di decadenza, di differimento dell'udienza ai sensi dell'art. 418 c.p.c.

Se la domanda riconvenzionale era già stata avanzata dall'intimato nella fase sommaria non è necessario chiedere lo spostamento dell'udienza.

### **12. La chiamata di terzo**

Nel caso di istanza di chiamata in causa di un terzo deve essere richiesto il differimento dell'udienza. La notifica è a cura di parte.

### **13. Procedimento sommario di cognizione**

Il procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c. non si applica alle controversie previste dall'art. 447 bis c.p.c.

Si sottoscrive per intervenuta modifica dell'originario Protocollo sul Rito Locatizio consistente nella eliminazione del precedente articolo 9 concernente il Decreto Ingiuntivo.

Verona,

LA PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI VERONA  
Dott.ssa Antonella Magaraggia

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI VERONA  
Avv. Barbara Bissoli

Valore Prassi  
Avv. Stefania Migliori