



VALORE PRASSI

VADEMECUM

PROTOCOLLO SUL RITO LOCATIZIO

dall'intimazione per convalida
alla fase di cognizione piena

*Il Direttivo di Valore Prassi
ringrazia
il Gruppo di lavoro sul rito locatizio
e la Tipografia Milani*

Verona, 24 febbraio 2012

Il protocollo recepisce le indicazioni emerse dal 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 procedimen-

to 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 cpc 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 norme 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 cpc 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 cpc 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. Decreto ingiuntivo

Poiché non sempre, nonostante l'istanza effettuata nell'atto di intimazione, viene poi effettivamente chiesta l'emissione del decreto ingiuntivo, si è ritenuto che chi sia realmente interessato all'emissione del decreto ingiuntivo a seguito di convalida, predisponga il decreto, con il seguente contenuto:

“ Il Giudice,
vista l'ordinanza
di convalida che precede;
visto l'art. 664 c.p.c.
INGIUNGE
a”,

e le ulteriori prescrizioni comuni ai decreti ordinari, da allegare con un timbro di congiunzione alla copia autentica dell'intimazione e della convalida e da depositare in cancelleria.

Con il decreto ingiuntivo a seguito di convalida può essere chiesto il pagamento esclusivamente dell'importo indicato nell'intimazione e dei canoni successivamente scaduti e a scadere fino all'esecuzione dello sfratto, come previsto dall'art. 664 c.p.c., non anche degli oneri accessori, spese di registrazione e altro.

Nel decreto ingiuntivo vengono liquidate sia le spese dell'intimazione che quelle del decreto ingiuntivo, compresi gli onorari.

10. 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

11. 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.

12. 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

sommatoria non è necessario chiedere lo spostamento dell'udienza.

13. 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.

14. Procedimento sommario di cognizione

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

Coordinamento
Valore Prassi 2011- 2013

Componenti dell'Avvocatura

Elena Beltramini, Matteo Cavazzini, Leonardo Scardigli, Leonardo Pasetto, Carlo Trentini

Componenti della Magistratura

Gianfranco Gilardi, Lara Ghermandi, Carmelo Sigillo e Massimo Vaccari

Portavoce

Avv. Carlo Trentini

Segretario

Avv. Elena Beltramini

Tesoriere

Avv. Leonardo Pasetto

I protocolli disponibili sul sito

www.valoreprassi.it

Articoli 91, 96 e 614 bis cpc

Giudice di Pace

Locazioni

Modifiche al Codice Di Procedura Civile (L. 80/05)

Prassi Codificate del Tribunale Di Soave

Procedimento Sommario di Cognizione

Processi Civili

Processo Di Famiglia

Tablelle per la liquidazione del danno non patrimoniale (extra L. 57/01)

I Protocolli degli altri Tribunali

Rassegna Stampa



dal 1955

Stampa offset e digitale

Libri - giornali - brochure
cataloghi - depliant ...

Stampati personalizzati per studi Legali

500 BIGLIETTI DA VISITA a 1 colore

500 BUSTE 11 X 23 a 1 colore

250 FASCICOLI cliente

250 FASCICOLI di parte

in cartoncino colorato a seconda dei colori disponibili
in tipografia stampate a 1 colore

a Euro 410,00 + iva

(Rimaniamo a disposizione per qualsiasi richiesta di preventivo)

(valida fino al 31
maggio 2012)

TIPOGRAFIA MILANI srl

Via Schiaparelli 11 - Verona

tel. 045 8204421 - fax 045 8204995

www.tipografiamilanisrl.it - info@tipografiamilanisrl.it