

# IL PROCEDIMENTO DI CONVALIDA DI SFRATTO NEL CONTESTO NORMATIVO DETTATO DALLA EMERGENZA SANITARIA DA COVID-19

1

Avv. Cesare Angelo Coroneo  
per **Libera Associazione Forense**  
Milano, 20.05.2020

# IL PROCEDIMENTO DI CONVALIDA DI SFRATTO NEL CONTESTO NORMATIVO DETTATO DALLA EMERGENZA SANITARIA DA COVID - 19

- Il procedimento di convalida
- Lo stato delle procedure nel contesto emergenziale con caso pratico.
- I provvedimenti “Covid”
- Possibili rimedi

# IL PROCEDIMENTO DI CONVALIDA

Si tratta di procedimento speciale, regolamentato dagli artt. 657 cpc e seguenti:

- promosso con atto di citazione;
- il termine di comparizione è di soli venti giorni liberi tra la data di notifica e la data di udienza (convalida);
- l'udienza, fissata in citazione, viene sempre confermata, salvo casi eccezionali;
- in molti Tribunali vige un sistema di prenotazione telematica delle udienze;
- il conduttore può comparire in udienza senza l'assistenza di un avvocato;
- se nessuno compare per il conduttore, il Giudice verifica la regolarità di notifica. In caso di irregolarità ordina la rinnovazione e rinvia l'udienza di un paio di mesi.
- Per le locazioni ad uso abitativo, se il conduttore si presenta personalmente può chiedere “termine di grazia” per sanare la morosità. **Può chiederlo per tre volte nel corso di quattro anni di conduzione dell'immobile.**

- Se il conduttore si presenta e contesta la morosità, il Giudice è obbligato a convertire il rito da speciale in ordinario secondo il Rito del Lavoro.
- Contestualmente concede, se richiesta e se ne ricorrono i presupposti, una ordinanza di immediato rilascio dell'immobile.
- Nel semplice caso in cui il conduttore, regolarmente intimato, non compare o, comparendo, non si opponga alla convalida, il Giudice convalida lo sfratto. In tale caso concede -per prassi- il termine di un mese (non previsto dalla Legge) prima che lo sfratto divenga eseguibile.
- Questo mese distanzia solo il momento della convalida da quello in cui il locatore potrà notificare un atto di precetto intimando il rilascio.
- La vera e propria "esecuzione" ha invece inizio soltanto con la notifica dell'avviso di soggio da parte dell'Ufficiale Giudiziario.
- E bene infine ricordare che il "*termine di grazia*" non è invocabile nell'ambito dei procedimenti di sfratto che facciano riferimento a contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo.

## LO STATO ATTUALE DELLE PROCEDURE (SIA DI CONVALIDA SIA DI ESECUZIONE) NEL CONTESTO EMERGENZIALE.

- Nel periodo Covid, uno degli aspetti più frequentemente giunti all'attenzione dei giuristi riguarda le comunicazioni inviate dal conduttore al locatore, con le quali il primo chiede al secondo una sospensione del pagamento del canone di locazione o una sua temporanea riduzione.
- Numerosi sono altresì i casi nei quali il conduttore semplicemente “comunica” al proprio locatore di aver deciso autonomamente una sospensione del pagamento o una riduzione del canone, motivata dallo stato di necessità e di emergenza sopravvenuti.
- La attività giudiziaria, comprendente i procedimenti di convalida di sfratto, è sospesa da oltre due mesi e, allo stato, tutte le udienze fissate sino alla data dell'11 maggio 2020 sono già state o saranno oggetto di rinvio in là nel tempo.
- Centinaia di prime udienze già fissate per la convalida o meno dello sfratto sono in attesa di essere fissate a nuova data dopo il 12 maggio 2020.
- A tali udienze si aggiungeranno quelle generate dalle notifiche di intimazione di sfratto nel frattempo richieste o che saranno promosse dopo il 12 maggio 2020.

- Poiché l'udienza di convalida ha la caratteristica di prevedere la presenza personale del conduttore convenuto, senza avvocato, a tale genere di udienza non sarà applicabile l'utilizzo di strumenti di comunicazione a distanza. Non sarà quindi utilizzabile l'udienza cosiddetta telematica.
- Termini di grazia già concessi al conduttore precedentemente all'entrata in vigore dei provvedimenti di sospensione dell'attività giudiziaria. Taluni si sono domandati se questa sospensione, disposta dall'art.83 del Decreto-Legge 17 marzo 2020 n.18, possa riguardare anche tali termini. La risposta è **NO** poiché si tratta di termini essenziali concessi quale rimedio speciale all'inadempimento da parte del conduttore e non di termini processuali .

- Nel corso dei mesi di marzo e aprile 2020 si è già di fatto realizzato un, pur parziale, pregiudizio in danno della parte locatrice come da caso che segue.

- CASO PRATICO

- Il locatore citato in giudizio il proprio conduttore moroso, non avendo egli provveduto al pagamento del canone di locazione dovuto per il primo trimestre dell'anno.
- Udienza fissata nel mese di marzo. Procedura già iscritta a ruolo.
- L'udienza di convalida sarà rinviata a data futura.
- In tal modo il conduttore potrà presentarsi a tale nuova udienza e chiedere termine di grazia per sanare la morosità. Morosità, si badi bene, limitata a quella dedotta nell'atto di intimazione e cioè il primo trimestre dell'anno.
- Nel frattempo è tuttavia maturato il successivo trimestre e il locatore, in caso di persistente morosità da parte del conduttore, sarà costretto a notificare un nuovo atto di intimazione di sfratto con riferimento alla nuova morosità.
- Il locatore che, viceversa, non aveva fatto a tempo a notificare l'atto di intimazione di sfratto relativo al primo trimestre, attenderà presumibilmente a notificare un atto nella seconda metà del mese di maggio, nel quale dedurrà due trimestralità non corrisposte.
- Il conduttore potrà quindi beneficiare di un termine di grazia "cumulativo" e così "risparmiare" un termine di grazia da utilizzare in futuro.

## I PROVVEDIMENTI “COVID”

- Nonostante il numero esorbitante di provvedimenti assunti, sotto varie forme, nell’arco di pochi mesi, il tema delle Locazioni non è stato affrontato se non con qualche sporadico intervento.
- L’articolo 103 comma 6 del decreto-legge in data 17 marzo 2020 n.18 ha intanto stabilito che: **“l’esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020”**.
- Da parte di alcuni si è invocata la “morosità incolpevole”. Inapplicabile. Riguarda stati di morosità già accertati in precedenza, con sfratti convalidati e in fase di esecuzione (esecuzione peraltro sospesa in virtù dell’articolo 103 di cui al punto precedente).
- Nello stesso decreto si è previsto un credito di imposta pari al 60% del canone di affitto per il solo mese di marzo 2020 riservato tuttavia, esclusivamente, ai contratti di locazione ad uso diverso dall’abitativo.



- Ancora: il D.L. “Cura Italia” ha introdotto, all’art.91, un indirizzo secondo il quale, in caso di inadempimento di un obbligo contrattualmente previsto (come: rilascio dell’immobile a seguito di disdetta o mancato puntuale/integrale pagamento del canone di locazione), **il rispetto delle misure di contenimento dovrà essere tenuto in considerazione nel momento in cui il giudicante dovesse essere chiamato a valutare la responsabilità del debitore ai sensi degli articoli 1218 e 1223 c.c.** Tali articoli tuttavia riguardano soltanto la valutazione del risarcimento del danno a fronte dell’inadempimento.
- Il Ministero delle Infrastrutture, in data 2 aprile 2020, ha annunciato di avere destinato alle Regioni italiane risorse pari a 46 milioni di euro da trasferire ai Comuni e, tramite questi, agli inquilini in difficoltà nel pagamento del canone di locazione. In realtà, si tratta di un provvedimento predisposto prima dell’emergenza sanitaria e risalente al dicembre dell’anno 2019, al quale si sarebbe deciso di dare ora attuazione, della quale non risulta notizia.
- Sempre nel mese di aprile 2020 è stata altresì annunciata la destinazione di oltre 60 milioni di euro, contenuti nel “Fondo inquilini morosi incolpevoli”, agli inquilini in difficoltà nel pagamento del canone. Anche di tale annunciato provvedimento, che dovrebbe evitare la maturazione di stati di morosità, non è dato reperire, allo stato attuale, alcuna notizia.

- Il **D.L. 31/2020 “Rilancio”** ha dedicato due articoli al tema delle locazioni prevedendo delle agevolazioni.
- **Articolo 28 (Locazioni ad uso diverso dall'abitativo)**
- **Destinatari:** strutture alberghiere e agrituristiche. Esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a cinque milioni di euro nel periodo di imposta “precedente a quello in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto“. Il DL Rilancio aggiunge Enti non commerciali quali enti terzo settore o religiosi se civilmente riconosciuti.
- **Agevolazione:** credito d'imposta nella misura del 60% del canone di locazione, di leasing o di concessione di immobili ad uso non abitativo destinati ad attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.
- Caso di **contratti di servizi a prestazioni complesse o affitto d'azienda**, che comprendano almeno un immobile destinato allo svolgimento della attività industriale, commerciale, artigianale, agricola, di interesse turistico o all'esercizio abituale e professionale dell'attività di lavoro autonomo.
- **Agevolazione:** credito d'imposta nella misura del 30% dei relativi canoni.
- **Limitazione temporale:** l'agevolazione è limitata al periodo d'imposta 2020 per i mesi di **aprile, maggio e giugno 2020 per “le strutture turistico ricettive con attività solo stagionale”** e **marzo, aprile e maggio 2020** per tutti gli altri soggetti.
- **Condizione:** occorre che i conduttori abbiano subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi, rispetto allo stesso mese del periodo d'imposta precedente, pari almeno al 50%.

- **Utilizzo del credito d'imposta:** compensazione, successivamente all'avvenuto pagamento del canone.
- Nelle varie bozze del DL Rilancio era stata prevista l'ipotesi specifica che l'avente diritto potesse cedere, anziché utilizzarlo direttamente, il credito d'imposta al locatore o al concedente a fronte di uno sconto sul canone pari al credito d'imposta.
- L'avente diritto al credito avrebbe potuto cederlo anche ad altri soggetti (esempio: istituti di credito, finanziarie).
- Nella versione definitiva del decreto-legge 34/2020, invece, le varie ipotesi di credito d'imposta sono state estrapolate dal contesto specifico nel quale sorge il credito e raggruppate nel seguente articolo.
- **Art.122 Cessione dei crediti d'imposta** riconosciuti da provvedimenti emanati per fronteggiare l'emergenza da COVID-19 .
- In virtù di tale articolo, fino al 31 dicembre 2021, tutti coloro che beneficiano di un credito d'imposta in virtù di precedenti articoli dello stesso decreto (compreso l'art.28) e riassunti al secondo comma dell'articolo "*possono, in luogo dell'utilizzo diretto, optare per la cessione, anche parziale, degli stessi ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari*". La cedibilità del credito, dunque, rimane; verso chiunque; dunque anche al locatore ma è rimessa ovviamente ad una trattativa privata fra conduttore e locatore/terzo (che potrà essere interessato o meno ad acquisire un credito di imposta).
  
- **Articolo 29 (locazioni ad uso abitativo)**
  
- **Strumento:** Fondo Nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, previsto dall'articolo 11 della Legge 431/98
- **Sostegno:** incremento del Fondo di 140 (centoquaranta) milioni di euro per l'anno 2020.

- Osservazione: l'ipotesi accennata nella diapositiva 9) aveva originariamente trovato spazio nella bozza del decreto-legge, prevedendo un incremento di 20 milioni di euro del "Fondo inquilini morosi incolpevoli" destinato a inquilini in difficoltà per evitare azioni di sfratto da parte dei proprietari. Il contributo sarebbe stato del 70% dell'importo complessivo di canone e spese accessorie per una durata massima di sei mensilità da erogare direttamente al proprietario.
- Tale disposizione non è stata poi inserita nel D.L.
- **PRIMI CASI IN GIURISPRUDENZA**
- - Ordinanza Tribunale Venezia del 14.04.2020 GU Dr.ssa Daniela Bruni RG 3071/2020
- - Ordinanza Tribunale Bologna del 12.05.2020 GU Dr.Marco Gattuso RG 5503/2020
- Trattasi di ordinanze inibitorie su ricorso d'urgenza presentato dal conduttore che ancora, pur paralizzando temporaneamente l'incasso del canone da parte del locatore, non hanno espresso alcuna pronuncia di merito.

## POSSIBILI RIMEDI

- La miglior soluzione, nel caso in cui il conduttore comunichi la propria difficoltà ad adempiere regolarmente al contratto di locazione, risulta quella di reperire un **accordo temporaneo tra le parti**, dettato dal buon senso, che rispetti l'equilibrio contrattuale. Il locatore risulta infatti, comunque, adempiente fintantoché il conduttore utilizza e ha a sua disposizione l'immobile.
- Nel caso in cui le parti, pur desiderandolo, non trovino i termini di un accordo soddisfacente per entrambi, potranno ricorrere alla **negoziazione assistita** attraverso i propri avvocati.
- Potranno inoltre rivolgersi ad un **Organismo di Mediazione** accreditato. La circostanza che il procedimento di mediazione non sia obbligatorio nella fase che precede l'intimazione di sfratto, infatti, non impedisce che le parti chiedano una mediazione volontaria.
- Se il conduttore non si limita a comunicare la propria difficoltà ad adempiere ma pone il locatore di fronte al fatto compiuto (cioè: scelta di non pagare o di ridursi autonomamente il canone) appare opportuno per il locatore replicare prontamente, per iscritto.

- Il locatore replicherà di non poter accettare tali unilaterali decisioni. Potrà far presente di essere disponibile ad un accordo.
- Potrà altresì dichiararsi disponibile ad accogliere il **recesso del conduttore**, fermo restando l'obbligo di rispetto del periodo di preavviso (sei mesi) e di pagamento, durante tale periodo, del corrispettivo dovuto.
- In difetto, non resterà altra strada se non quella di procedere con l'intimazione di sfratto per morosità.