MAURIZIO ANDREOTTI

PRESENTAZIONE DEL PROTOCOLLO SFRATTI – 21 NOVEMBRE 2013

PUNTO 16 - EMISSIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO EX ART 664 CPC

Il procedimento speciale di ingiunzione, previsto dagli artt 658 e 664 cpc, è sicuramente la procedura più utilizzata al fine di recuperare crediti da corrispettivi di locazione.

Le alternative sono: la proposizione di un giudizio a cognizione piena, da svolgersi con le forme e le cadenze del rito locatizio; l'attivazione di una procedura monitoria di tipo ordinario, da depositarsi ove sussistano i requisiti di cui agli artt 633 ss cpc.

La scelta del procedimento da adottare è del tutto libera, rimessa alle valutazioni del locatore e del suo difensore.

Il principio è normato dall'art 669 cpc , laddove è previsto che *"Se nel caso previsto nell'art 658 il locatore non chiede il pagamento dei canoni, la pronuncia sullo sfratto risolve la locazione, ma lascia impregiudicata ogni questione sui canoni stessi":* detta in altro modo ne discende, evidentemente, che il locatore, pur avendo ottenuto la convalida dello sfratto per morosità, per ottenere il pagamento dei canoni scaduti può sempre, se così preferisce, proporre un giudizio separato.

Oggi, chiaramente, trattiamo l'ipotesi che si sia scelto di chiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo in contestualità con la richiesta di convalida di uno sfratto per morosità.

Leggendo insieme - a beneficio di chi non riuscisse a vedere le slides proiettate - l'articolo 16 del protocollo, troviamo innanzitutto che

IL DIFENSORE, SE FA RICHIESTA NELL'ATTO DI INTIMAZIONE ANCHE DI EMISSIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO, ALL'ATTO DELL'ISCRIZIONE A RUOLO DEPOSITA UNA ULTERIORE COPIA DELL'ATTO DI INTIMAZIONE

E' qui evidenziata una prima peculiarità del procedimento per convalida di sfratto per morosità: per aversi ingiunzione bisogna farne richiesta nell'atto di citazione e intimazione, il quale atto svolge in sostanza la stessa funzione di un normale ricorso per decreto ingiuntivo, ancorchè con un meccanismo di instaurazione preventiva del contraddittorio.

Come si fa la richiesta?

L'art 658 cpc, parlando dell'intimazione di sfratto per morosità, dice che il locatore può "*chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti".* Ma l'art 664 precisa che il giudice, quando emette il decreto, lo fa *"per l'ammontare dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto"* oltre che per le spese relative all'intimazione.

Da ciò ne consegue che, pur non essendo previsto alcun particolare requisito di forma, logica vuole che il locatore intimante chieda l'emissione di un decreto ingiuntivo *"per canoni scaduti e da scadere".*

Secondo l'art 664, Il giudice "*adito"* per la convalida, *"pronuncia separato decreto di ingiunzione"*, il quale viene *"steso in calce ad una copia dell'atto di intimazione presentata dall'istante".*

Nulla dice la norma sui tempi di emissione e anzi sovente si ritiene che il decreto vada emesso in un momento successivo, estraendosi la copia che l'istante deve presentare dall'intimazione già convalidata.

Sino ad ora questa era anche la prassi adottata a Bologna.

A beneficio dei colleghi che esercitano da meno di quindici anni, può ricordarsi che, quando ancora esisteva la Pretura, il legale dell'intimante

ordinava una copia autentica della convalida e la depositava in Cancelleria, dove si dava vita ad un sub procedimento che veniva sottoposto al medesimo Pretore che aveva emesso la convalida.

Questo meccanismo è proseguito sostanzialmente identico anche dopo la soppressione della Pretura, grazie all'introduzione del Giudice Unico e grazie al fatto che ad occuparsi delle convalide e dei conseguenti decreti erano chiamati soltanto alcuni magistrati di una sola sezione.

Il meccanismo ha poi cominciato ad incepparsi - e a dar vita a prassi talvolta non del tutto omogenee fra loro - allorquando, da un lato si è aggravata la carenza di personale delle cancellerie, dall'altro si è dato corso alla turnazione settimanale dei giudici designati all'emissione dei decreti, senza alcuna distinzione di materia.

Per ovviare all'inconveniente, nell'ultimo biennio si era adottata una procedura molto simile a quella della Pretura di un tempo, facendo in modo che il giudice della convalida emettesse anche il decreto ingiuntivo eventualmente richiesto.

Operativamente, accadeva che il giudice della convalida si riservasse l'emissione del decreto ingiuntivo, invitando il difensore dell'intimante al deposito di copia autentica della convalida stessa: ma ciò costringeva l'avvocato del locatore a sottoporsi ai necessari passaggi burocratici e d'altra parte stressava le cancellerie.

Con il nuovo protocollo si è invece data attuazione ad un'idea che per la verità circolava da un po' di tempo, prevedendosi che il difensore che intenda ottenere il decreto ingiuntivo depositi, al momento dell'iscrizione a ruolo, una copia in più dell'atto di intimazione.

Cercando di non sottrarre troppo spazio all'intervento programmato della dott.ssa Rosalba Palazzi, non direi per ora nient'altro e mi limiterei a segnalare il dato che così facendo avremo inserito nel fascicolo d'ufficio, nel modo più semplice possibile, un atto che possa assolvere la medesima funzione che normalmente assolve il ricorso nel procedimento di ingiunzione per così dire ordinario.

IN QUESTO CASO (cioè allorquando l'intimante abbia fatto richiesta *del* decreto e abbia depositato la copia in più dell'atto introduttivo), **DOPO LA CONVALIDA, SE IL DIFENSORE HA RIBADITO TALE ISTANZA, VERRA' EMESSO ALL'ESITO DELL'UDIENZA IL RICHIESTO DECRETO INGIUNTIVO, SULLA BASE DEL MODULO ALLEGATO AL PRESENTE PROTOCOLLO, PER LA MOROSITA' COME MATURATA SINO A QUELLA DATA IN RELAZIONE A CANONI, ONERI ACCESSORI EX ART 9 DELLA LEGGE N 392/1978 E SPESE DI REGISTRAZIONE , OLTRE CHE PER I CANONI A SCADERE.**

E' forse opportuno un minimo di inquadramento delle questioni.

Come sappiamo, gli artt 658 e 664 cpc permettono al locatore di utilizzare un procedimento speciale, unitario e particolarmente veloce, allo scopo di ottenere, assieme alla condanna al rilascio dell'immobile, una condanna al pagamento dei corrispettivi della locazione.

Fra le due domande, di risoluzione del contratto e di pagamento dei corrispettivi, sussiste una relazione di pregiudizialità, nel senso che l'ingiunzione di pagamento presuppone necessariamente che prima sia stata emessa la convalida dello sfratto e ciò evidentemente perché quest'ultima presuppone a propria volta la mancata contestazione da parte del conduttore (il che significa, in buona sostanza, che in caso di opposizione alla convalida non potrà mai aversi il decreto ingiuntivo).

Però le due domande sono anche autonome fra loro, come risulta dal terzo comma dell'art 664, il quale prevede che *"L'opposizione* (al decreto ingiuntivo) *non toglie efficacia all'avvenuta risoluzione del contratto".* Quindi le due domande sono autonome e possono portare a risultati diversi (in teoria potrebbe aversi revoca del decreto ingiuntivo pur in presenza di conferma della convalida di sfratto).

Fra le tante particolarità dell'ingiunzione in sede di sfratto per morosità, quella più rilevante sta nell'oggetto del decreto ingiuntivo, il quale, come abbiamo visto anche prima, riguarda *"l'ammontare dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto"* (oltre alle spese del procedimento, beninteso).

Relativamente ai canoni a scadere siamo quindi in presenza di una condanna non compiutamente determinata e pro futuro, che presuppone l'esatta indicazione del credito ad opera del creditore stesso, che la completerà in sede di redazione del precetto

Può aggiungersi che l'ingiunzione in discorso sembra comportare una deroga al principio previsto dal 2° comma dell'art 1453 cc, secondo cui il contraente che abbia chiesto la risoluzione del contratto non può più chiedere l'adempimento. Ma In realtà la Corte di Cassazione ha avuto modo di chiarire che la richiesta di pagamento dei canoni non collide con il 2° comma del 1453 in quanto il locatore, nel formulare tale richiesta, non postula che il rapporto si protragga fino alla scadenza, ma semplicemente esige di essere soddisfatto di quanto dovutogli a titolo di corrispettivo per il godimento. Il tutto, peraltro, appare in linea con il principio dettato dall'art 1591 cc, laddove è previsto che *"Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo*

convenuto fino alla riconsegna" e con la regola dettata dall'art 1458, laddove è previsto che nei contratti ad esecuzione continuata o periodica (quali sono considerati i contratti di locazione) gli effetti della risoluzione non si estendono alle prestazioni già eseguite.

Il punto 16 del protocollo e il modulo allegato tengono conto dei principi appena evidenziati e cercano di chiarire il maggior numero possibile dei più diffusi problemi applicativi.

Per aversi ingiunzione occorrerà che, rilevata la persistenza della morosità, sia stata emessa la convalida ed occorrerà altresì che il difensore del locatore ribadisca la propria istanza e compili la prima parte del modulo.

La seconda parte del modulo è invece di spettanza dell'ufficio e consiste nella parte dispositiva del decreto ingiuntivo.

Il decreto comprenderà anche gli oneri accessori e le eventuali spese di registrazione del contratto: il riferimento del protocollo all'art 9 della legge 392/78 non è casuale, ma vuole ricordare le regole là previste e sempre vigenti, dettate ai fini della identificazione delle spese a carico del conduttore e della loro esigibilità.

Molto rilevante appare la regola del protocollo secondo cui l'ingiunzione avrà ad oggetto, oltre ai canoni a scadere fino all'esecuzione dello sfratto, la morosità come maturata sino alla data della convalida: sarà quindi onere e cura del locatore indicare in udienza l'ammontare esatto, a quel momento, della morosità (nel caso di concessione del termine di grazia andranno computati anche tutti i corrispettivi maturati durante il termine in questione).

Il decreto ingiuntivo emesso, come trovasi scritto anche nel modello allegato al protocollo, è provvisoriamente esecutivo.

Attenzione pertanto, perchè una volta fatta la richiesta, se essa non viene desistita in udienza, il procedimento ingiuntivo parte in automatico, con tutto quel che ne consegue in termini di spese e di imposte: il decreto andrà direttamente all'ufficio del registro e sconterà il 3% di imposta previsto (salvo il caso di contratti soggetti ad IVA, nel qual caso sconterà la relativa tassa fissa).

E' dunque opportuno che gli avvocati arrivino in udienza preparati sull'argomento, dopo aver discusso con il proprio cliente i pro e i contro dell'opzione; nel dubbio, comunque, sarà sempre possibile rinunciare all'istanza, cosa che non pregiudica in alcun modo la possibilità di depositare, in seguito e in separata sede, un ricorso per decreto ingiuntivo in via per così dire ordinaria.

Ovviamente il modello di decreto ingiuntivo contiene anche l'avviso che può essere proposta opposizione nel termine di 40 giorni.

Come abbiamo già ricordato in precedenza, la proposizione dell'opposizione non toglie efficacia alla risoluzione contrattuale pronunciata con la convalida e l'ambito del giudizio sarà limitato alle contestazioni circa esistenza e misura del debito per corrispettivi.

Vale sempre la pena di ricordare, inoltre, che l'eventuale opposizione andrà proposta nelle forme del rito locatizio e quindi con ricorso ex art 447 bis cpc; è peraltro pacifica la possibilità di proporla anche con un atto di citazione, ma a condizione che l'iscrizione a ruolo della causa avvenga entro il termine dei 40 giorni.

L'INGIUNZIONE PUO' ESSERE EMESSA SOLO NEI CONFRONTI DEL CONDUTTORE E NON ANCHE DELL'EVENTUALE GARANTE, NE' NEL CASO DI CUI ALL'ART 36 DELLA LEGGE N 392/1978 NEI CONFRONTI DEL CEDENTE

Come ha già chiarito in apertura l'avvocato Delucca, lo sfratto per morosità può essere intimato solo ad un "*conduttore",* il che porta ad escludere la possibilità di convenire in giudizio altri soggetti, quali il garante degli obblighi contrattuali o l'ex conduttore che abbia ceduto il contratto ai sensi dell'art 36 L 392/78.

Nulla quaestio sul garante, il quale è per definizione colui che, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui: trattasi dunque di un terzo rispetto al contratto di locazione e non potrà essere convenuto in giudizio, né per la convalida, né tantomeno per l' ingiunzione contestuale.

Per il cedente, invece, la cosa può essere un po' discutibile.

Nell'uso diverso dall'abitativo, come è noto, cedendo l'azienda il conduttore può cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, ma in tal caso – se non ha liberato il cedente – il locatore può agire in via sussidiaria contro il medesimo in caso di inadempimento del cessionario: si potrebbe dunque pensare di convenire in giudizio il cessionario assieme al cedente, per poi, in caso di convalida, chiedere il decreto ingiuntivo contro entrambi.

Qui il protocollo ha però fatto una scelta: lo sfratto può esser convalidato solo nei confronti del conduttore del momento (il cessionario) e dunque, in difetto del presupposto della convalida, non potrà esservi decreto ingiuntivo contestuale nei confronti del cedente.

[Ciò non toglie che possa essere comunque buona regola notificare l'atto di intimazione di sfratto per morosità anche al cedente, sia pure al limitato fine di renderlo edotto dell'inadempimento del cessionario e così facilitare l'azione recuperatoria che contro di lui cedente si andrà separatamente ad intraprendere].

Il protocollo, per la verità, non prende in considerazione la fattispecie della cessione concordata del contratto (disciplinata dagli artt 1406 ss cc), la quale si differenzia dalla cessione ex art 36 L 392/78 perchè prevede il necessario consenso del locatore, ma in compenso può avvenire anch'essa senza la liberazione del cedente.

Pure in questi casi, valorizzando il rapporto di pregiudizialità che sussiste fra convalida ed ingiunzione, la risposta sembrerebbe dover essere uguale a quella proposta al riguardo della fattispecie di cessione di contratto a seguito di cessione d'azienda.

PUNTO 17 – SPESE PROCESSUALI

Con questo articolo il protocollo fa il punto un po' su tutto il tema delle spese nel procedimento di convalida.

IN CASO DI LICENZA PER FINITA LOCAZIONE LE SPESE RIMANGONO A CARICO DELL'INTIMANTE

La precisazione è quasi superflua, ma sgombra il campo da ogni possibile equivoco e da eventuali perdite di tempo.

Con il procedimento di licenza per finita locazione il locatore si precostituisce un titolo esecutivo valido per il futuro e quindi non può sussistere una soccombenza del conduttore.

IL VALORE DELLA CAUSA, AI FINI DELLA LIQUIDAZIONE DELLE SPESE, E' QUELLO DI UNA ANNUALITA' DI CANONE, IN CASO DI SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE, MENTRE, IN CASO DI SFRATTO PER MOROSITA', E' L'AMMONTARE DEL DEBITO ESPOSTO NELL'ATTO DI INTIMAZIONE.

Nello sfratto per finita locazione, a differenza della licenza, se il locatore ne fa richiesta e se non sussistono ragioni per una compensazione, il giudice pronuncia condanna del conduttore al rimborso delle spese di giudizio.

Per queste ipotesi, vista la inadeguatezza di ogni altro criterio, il protocollo fa rivivere la regola prevista dalla prima parte del secondo comma dell'art 12 cpc, da tempo abrogato [la medesima regola, peraltro, è stata reintrodotta, proprio ai fini dell'indicazione del valore della causa, dalla normativa in materia di contributo unificato].

Per lo sfratto per morosità, viene invece seguito il criterio delle cause relative a somme di danaro (art 14 cpc) e quindi il valore si determinerà in base alla somma indicata dall'attore, a nulla rilevando l'aumento di valore "sopravvenuto" per effetto di un eventuale aggravamento della morosità.

IN CASO DI EMISSIONE DI DECRETO INGIUNTIVO, LO STESSO CONTERRA' LA LIQUIDAZIONE UNITARIA DELLE SPESE RELATIVE ALL'INTERO PROCEDIMENTO.

IN CASO DI CONVALIDA SENZA EMISSIONE DEL DECRETO INGIUNTIVO, IL RELATIVO PROVVEDIMENTO CONTERRA' LA CONDANNA DELL'INTIMATO AL PAGAMENTO DELLE SPESE.

I DIFENSORI SONO INVITATI A INDICARE IN UDIENZA L'ESATTO AMMONTARE DELLE ANTICIPAZIONI.

LA LIQUIDAZIONE DELLE SPESE SARA' EFFETTUATA SULLA BASE DEL TARIFFARIO ALLEGATO AL PRESENTE PROTOCOLLO.

L'argomento è sicuramente di grande interesse per gli avvocati, anche se non c'è molto da commentare, trattandosi per lo più di numeri.

Il protocollo ha fatto la scelta di liquidare assieme, e indistintamente, le spese di convalida e di ingiunzione; l'importo liquidato, logicamente, troverà collocazione nel decreto ingiuntivo.

Se invece l'intimante optasse per la sola convalida senza ingiunzione, allora le spese legali gli verranno liquidate, sempre in un'unica voce, con il provvedimento di convalida: in questo caso il titolo esecutivo sarà costituito da una copia del verbale d'udienza recante il provvedimento del giudice, in calce alla quale verrà apposta la formula esecutiva [la pronuncia di condanna alle sole spese non andrà al registro].

In occasione dell'udienza di convalida sarà interesse del difensore indicare le anticipazioni sostenute: onde evitare eccessive discussioni in argomento, l'intenzione è quella di riconoscere solo le anticipazioni ben documentate e strettamente necessarie, quali le spese di notifica e quelle per l'iscrizione a ruolo.

L'esame della tabella allegata al protocollo evidenzia la suddivisione in 5 scaglioni, gli ultimi due dei quali si riferiscono ad un numero poco rilevante di procedimenti, dato che riguardano le morosità da 15.000 a 25.000 euro e quelle oltre i 25.000 euro (di regola il locatore, prima di agire, non attende che la morosità raggiunga valori così elevati).

Si è fatta inoltre la scelta di non differenziare il compenso da liquidare, né in funzione di fasi diverse, né in considerazione dell'attività in concreto

svolta, per esempio la partecipazione ad un numero maggiore o minore di udienze.

Gli importi che verranno liquidati non sono certo elevati, ma sono pur sempre superiori a quelli utilizzati prima d'ora dai giudici bolognesi.

Ovviamente la tabella dei compensi potrà essere oggetto di rivisitazione, anzi a breve verosimilmente lo sarà, allorquando verranno finalmente emessi (essendo attesi ormai da un anno) i nuovi parametri ministeriali; anche se non va mai dimenticato che qui non si parla del compenso che l'avvocato può attendersi dal proprio cliente, ma della condanna alle spese che viene posta a carico di un soggetto che, in quanto colpito da sfratto per morosità, è "debole" per definizione.

Che altro dire, nelle procedure di sfratto è sempre stato così: nel provvedere alla convalida, il giudice liquidava le spese facendo uso di tabelle "riservate", elaborate dall'ufficio.

Con questo protocollo si è fatta la scelta di elaborare un'altra tabella, che ha il pregio di indicare i compensi in modo chiaro, facilitando i rapporti fra tutte le parti che entrano in gioco nel procedimento di sfratto (giudici e avvocati, creditori e debitori….)