**PROTOCOLLO PER IL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA DI SFRATTO DELL'OSSERVATORIO SULLA GIUSTIZIA CIVILE DI BOLOGNA**

**Relazione Avv. Giovanni Delucca**

Il nucleo essenziale dell'attività dell'Osservatorio sulla Giustizia Civile del Tribunale di Bologna è quello di creare un luogo di incontro, confronto, e a volte scontro tra le componenti del servizio Giustizia: il Presidente del Tribunale ed i Presidenti di sezione; la Dirigente e i Direttori di cancelleria; l'Avvocatura, nelle sue componenti istituzionale (il Consiglio dell'Ordine) ed associativa (sia il Sindacato Avvocati, che le associazioni specialistiche)
In quel luogo spesso si affrontano novità, altre volte la faticosa ordinaria amministrazione, per cercare di migliorare la qualità del servizio e mettendo in campo le rispettive capacità, idee, ed intelligenze.
Spesso non solo il lavoro dell'Osservatorio, ma anche l'attività degli operatori è soffocata dalle novità, che raramente sono belle novità: normalmente se qualcosa cambia è per divenire più costoso, o più difficile, o per richiedere più tempo.
Ma sappiamo che, nella nostra normalità, più che di novità, abbiamo bisogno certamente di risorse, e soprattutto di stabilità, perché i diritti (che non sono merce) sono, ed hanno bisogno di essere, stabili e non variabili.
Questi sono i giorni della legge di stabilità e davvero ne avremmo proprio necessità: ad un nostro precedente incontro sul "*decreto del fare*" si invocava da questo palco, per il legislatore, una sorta di fermo biologico, ed esattamente in questo senso servirebbe oggi una legge di stabilità.
Quella della quale il Parlamento si sta occupando, purtroppo, è un'altra legge di stabilità, e da cittadini – perché siamo anche cittadini nonostante siamo Avvocati, Magistrati e Cancellieri - sappiamo che si tratta di alcuni articoli (per ora 26), che in parte ci riguardano come operatori del diritto (la marca da 8€ che diventerebbe da 27€, gli onorari per le difese d'ufficio ridotti di un terzo), sui quali sono stati presentati migliaia di emendamenti, e con gli emendamenti una possibile valanga di possibili spese non controllate.
Un tempo, quando c'erano le leggi finanziarie, che regalavano i debiti ai tempi futuri, e per essi, in concreto, alle generazioni future, si usava l'espressione "*assalto alla diligenza*".
L'assalto alla diligenza è però proprio quello che anche noi siamo chiamati a fare qui: faremmo bene anche noi a voler assaltare la diligenza, ma non quella che trasporta il bottino, quella diligenza del west, coi soldi dentro, ma quella con la "D" maiuscola: la Diligenza intesa come virtù.
Virtù non molto di moda, forse, ma è quella che fa fare le cose bene ed una volta sola, quella che fa risparmiare tempo, quella che ci consente di impiegare il tempo sugli aspetti importanti e principali, e non su quelli accessori, che possono essere sbrigati presto e bene.
La riflessione di oggi matura crediti deontologici perché dovrebbe servire a rendere l'Avvocato diligente.
Attenzione a capirci però!
Diligente non vuol dire perfettino, asettico, inodore, incolore ed insapore!

**PROTOCOLLO PER IL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA DI SFRATTO DELL'OSSERVATORIO SULLA GIUSTIZIA CIVILE DI BOLOGNA**

**Relazione Avv. Giovanni Delucca**

Se ci pensiamo bene, e guardiamo ai cartoni animati, quello è Beep Beep, che corre veloce, scappa da Wile Coyote, ma che è un po' fine a sé stesso, non ha nerbo né sostanza: a ben vedere è inutile.
Noi, invece, per stare a quel cartone, a volte siamo e dobbiamo essere come Wile Coyote.
Non per fare l'apologia di un cartone, ma quello può essere sotto certi aspetti un modello virtuoso per perseveranza e coraggio.
Come lo sfortunato coyote, spesso proviamo e riproviamo, con cura, attenzione, pensandoci: mettendo tutte le nostre abilità e capacità in un obiettivo.
Questa cura e questo atteggiamento costituiscono l'essere diligenti.
E per rimanere nelle previsioni protocollari, l'Avvocato diligente, è quello che avvisa preventivamente il Giudice delle conciliazioni e dei rinvii ex art. 309 c.p.c., o che informa Giudice e Controparti che dichiarerà un evento introduttivo, quello il cui fascicolo è ordinato.
L'Avvocato diligente è quello del quale il Giudice ed il sistema giustizia hanno stima e considerazione, così come il Magistrato che ha cura degli orari dei suoi fascicoli, e che li conosce, gode di eguale stima e considerazione.
Ma parlare di diligenza e precisione serve anche a dire che qui non si crea nuovo diritto o nuove regole – visto che il contesto molte ce ne offre già e mutevoli - ma si prova soltanto a fare tutti un po' meglio, per avere magari qualche tempo risparmiato, ad esempio anche per rincorrere i nostri debitori!
Se, quindi, in questo protocollo c'è un po' più di diritto del solito, è perché si tratta di orientamenti consolidati e stabilizzati della fase sommaria, mentre numerose questioni aperte, o anche solo delicate, rimangono del tutto da discutere nella sede propria.
Che ci siano orientamenti conosciuti e messi a disposizione degli operatori, è per il Foro Bolognese un fatto non nuovo e risalente, ad esempio, proprio in materia processuale e locatizia, alla primigena esperienza di Prassi Comune, ad una Pretura dialogante ed operosa, all'instancabile entusiasmo di Carlo Verardi, che di essa ed in essa fu motore, lievito e talent scout.
È quindi necessario sottolineare che la chiarezza e la trasparenza di sapere che un orientamento esiste, e renderne note le fondamenta, non impedisce, né ha mai impedito il sostenere tesi diverse, ma anzi, consente all'Avvocato di farlo conoscendolo e contrastandolo adeguatamente.
E se come il coyote non abbiamo paura di provare e riprovare, la dialettica processuale è il mezzo principale per formarsi idee nuove o rinnovate.
Dobbiamo però entrare nel protocollo.

*Art. 1 Ambito di applicazione*
*Il procedimento di convalida di sfratto può avere luogo solo in relazione a contratto di locazione, del quale è necessaria la produzione con prova della*

*relativa registrazione.*
*Nel caso di titolo diverso (per es. locazione finanziaria, affitto di azienda, godimento di alloggio di cooperative o della Società Mutua per il Risanamento), il giudice dichiarerà l'inammissibilità del procedimento provvedendo sulle spese.*

Questo articolo non introduce grandi novità, ma costituisce un utile *pro memoria* di dati noti.
Sappiamo che il l'art. 447-bis c.p.c. e l'art. 657 c.p.c. pur presentando un'ampia sovrapposizione, non coincidono, visto che, come è noto nella previsione dell'art. 447 *bis* sono incluse in modo più ampio anche comodato, locazioni senza determinazione di tempo, edilizia residenziale pubblica e cooperativistica a proprietà indivisa, affitti di aziende, e possono rientrarvi le occupazioni senza titolo: tutte fattispecie che non accedono al rito sommario.
Di converso il perimetro di applicabilità dell'art. 657 è invece molto più circoscritto e limitato, basandosi su tre dati di partenza.
**a)** È necessario vi sia un contratto di locazione, che deve essere valido, e dunque scritto.
Quel contratto occorre sia registrato, visto che l'incombente oltre ad avere un valore fiscale, ha da tempo un rilevante valore sostanziale, anche in relazione alla esistenza stessa del documento contrattuale.
Del contratto scritto e (tempestivamente) registrato è poi necessaria la prova, essendo la verifica dell'esistenza del contratto uno degli elementi costitutivi della domanda, che il Giudice deve verificare in sede di cognizione sommaria: perché è pur vero che è sommaria, ma resta cognizione.
E d'altro canto, posto che tra gli elementi sui quali fa stato l'ordinanza di convalida vi sono proprio l'esistenza di un contratto e la sua validità, non può esservi dubbio circa la necessità e l'onere di offrire la produzione documentale della situazione sulla quale il Giudice è chiamato ad intervenire.
**b)** Il titolo della domanda di rilascio poi deve essere per "*finita locazione*" o per "*morosità*": quindi non è azionabile il procedimento in parola per fattispecie diverse (come ad esempio il recesso per necessità, la costanza di un inadempimento diverso dall'omesso pagamento di canoni ed oneri accessori, l'intervenuta decadenza dall'assegnazione di alloggio ERP, ovvero l'operatività di una clausola risolutiva espressa per motivi diversi).
**c)** Non sono ammissibili titoli diversi dalla locazione, anzi, della locazione valida, con la conseguenza che la domanda è quindi inammissibile, se il contratto è invalido (non scritto), o nullo (non registrato) o inefficace (il contratto non tempestivamente registrato e trasformato per effetto della registrazione tardiva).
Si tratta per la verità di principi consolidati che è utile ricordare, chiarire e tutto sommato anche leggere e poter far leggere a quel Cliente che dice che se c'è subaffitto si può fare lo sfratto, perché lo ha sentito dire, o lo ha visto in

TV, o letto su internet.

*Art. 2 Legittimazione*
*La legittimazione attiva spetta anche solo a uno dei comproprietari dell'immobile locato, mentre sono litisconsorti necessari tutti i conduttori, salva prova scritta che il contratto di locazione sia risolto per uno di loro.*
*In caso di cessione del contratto di locazione ex art. 36 della legge n. 392/1978, la legittimazione passiva spetta al solo cessionario in relazione sia alla richiesta di convalida che alla richiesta di decreto ingiuntivo (cfr successivo art. 16).*

Il tema dell'articolo è quello delle parti del procedimento.
Sul lato dell'intimante la tradizionale interpretazione è che in presenza di più locatori l'azione ex art. 657 c.p.c. può proporsi da parte anche solamente di uno di essi, poiché si tratta di atto di ordinaria amministrazione per il quale deve presumersi il consenso degli altri, superabile solo dall'opposizione della maggioranza di essi.
La tesi, come è noto, è fondata sulla reciproca rappresentanza dei comunisti nell'ipotesi tipica della comproprietà,
Quanto alla legittimazione passiva, il problema di maggiore portata si è focalizzato nella sussistenza o meno del litisconsorzio nell'ipotesi di pluralità di conduttori, contemporanea o in successione (per cessione negoziale).
La tesi prevalente assunta nel protocollo è nel senso del litisconsorzio necessario passivo, non potendo utilmente rendersi la decisione di risoluzione del rapporto nei confronti di alcuni soltanto dei conduttori.
Alcune osservazioni pratiche sono comunque necessarie.
Se un conduttore, semplicemente "se ne è andato", senza formalizzazione alcuna, ebbene, rimane parte del contratto e parte del processo che è deputato a conoscere di quel contratto.
In un contesto di forma scritta obbligatoria e di elevazione della registrazione del contratto a requisito formale essenziale, è poi necessario avere contezza in ogni momento di chi sono esattamente le parti contrattuali.
Quindi la cessione del contratto, o la risoluzione parziale esistono se ed in quanto sono documentabili e documentate nel procedimento, con necessaria dimostrazione dell'estromissione dal rapporto di eventuali soggetti contraenti, ovvero della intervenuta successione nel contratto
Rispetto alla figura del subconduttore, invece, è chiaro che esso non è parte del contratto destinato a risolversi, mentre lo può essere il terzo a favore del quale il contratto è stipulato.
Quanto alla cessione del contratto, in caso di liberazione del conduttore cedente ex art. 36 L. 392/1978, va da sé che per costui non vi è legittimazione né per il rilascio (non detenendo l'immobile), né per il pagamento (non essendo

a ciò più tenuto).
Non per anticipare un tema successivamente meglio illustrato da altri, va comunque qui ricordato che, visto che l'ingiunzione della quale qua discutiamo consegue ad una convalida, se un soggetto non ha titolo per essere parte del procedimento per convalida, nemmeno può esserlo per l'ingiunzione.
Si badi, non per l'ingiunzione ordinaria in generale, certamente azionabile ove ne sussistano i requisiti, ma solo per quella specifica che consegue alla convalida, e che presuppone un titolo esecutivo preventivamente ottenuto.

*Art. 3 Giorno di udienza*
*I procedimenti di convalida vengono trattati solo di lunedì dinanzi ai giudici di volta in volta di turno. In caso di citazione per giorno diverso, sarà ordinata la rinnovazione della citazione.*

Da un biennio le prime udienze delle convalide si tengono in un giorno diverso da quello delle prime udienza ordinarie.
Si può quindi dire che l'opzione per il lunedì è ormai consolidata.
È utile ricordare che si è trattato di una scelta assunta nel contesto di un tavolo più ampio, quello del protocollo d'intesa promosso dalla Prefettura di Bologna, tra Tribunale di Bologna, Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comuni della Provincia di Bologna, Ordine degli Avvocati di Bologna, Sindacati ed Associazioni rappresentative dei Proprietari e degli Inquilini, Istituti di Credito e Fondazioni Bancarie, recante misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo.
A tale proposito segnalo due considerazioni ed un ragionamento.
La scelta di un diverso giorno dedicato alle convalide serve ad ottimizzare per prima cosa le altre udienze del giovedì.
Si tratta di alleggerire di qualche migliaio di fascicoli le prime udienze dei procedimenti ordinari, la cui trattazione trova da ciò un indubbio giovamento.
Oltre a questo serve a (ri)creare un contesto di civiltà.
Non è scontato per la storia delle convalide trattarle una per volta, secondo un ordine, stando seduti avendo il Giudice davanti, guardando i fascicoli e magari facendo bene i conteggi.
Per molto tempo lo svolgimento delle udienze è stato, ricorrendo ad un eufemismo riduttivo, non molto ordinato.
Come abbiamo detto e scritto in sede di protocollo generale, l'udienza è o deve essere un'attività utile: un luogo che deve consentire una decorosa disamina della causa.
Non è casuale che questo venga ribadito con concretezza proprio per le convalide, ove dolorosamente si scontrano posizioni che involvono due diritti fondamentali: quello della proprietà, certo, ma pure quello essenziale di

un'abitazione per sé e per la propria famiglia.
La valutazione dell'Osservatorio, dopo due anni, è che la scelta del lunedì è stata giusta.
Va invece ottimizzata l'organizzazione di quell'udienza, e le variabili sulle quali si può modulare sono il numero dei Magistrati (si iniziò con uno ed ora sono tre, peraltro e motivatamente con la presenza, se non esclusiva di certo sempre prevalente, di Giudici Togati), e l'articolazione degli orari dell'udienza per fasce.
Tutte le volte che si ipotizza qualcosa di nuovo sembra sempre di fare bene, e qualche volta è anche vero.
Ma è chiaro che osservare oggi il trend di un'udienza dove nella prima ora spesso succede poco, per ritardi, assenze, ore di contumacia etc. non va bene, soprattutto se poi si finisce molto tardi.
È quindi corretto ripensare quell'organizzazione.
Riproviamo! E ne parlo tra un po'.
Occorre però avere presente che la migliore organizzazione possibile è quella nella quale ognuno fa bene la propria parte.
Se quindi dopo due anni qualcuno cita ancora per il giovedì (o per i nostalgici della Pretura, addirittura il mercoledì) il rinnovo della citazione è coerente con la previsione dell'art. 663 c.p.c., che disciplina un potere molto più ampio del Giudice di ordinare la rinnovazione dell'intimazione.
Ciò detto, va evidenziato che d'ora in avanti l'udienza del lunedì sarà organizzata in 3 fasce.
Dalle ore 9 alle 11 per le morosità ad uso abitativo, anteponendo quelle ove sussistano i presupposti oggettivi (importo e risalenza della morosità) per poter aderire al già citato protocollo prefettizio per i finanziamenti ai casi di morosità incolpevole.
Si noti che questo rende utile la presenza delle parti, consente di assorbire l'ora di contumacia, ed anzi il difensore diligente - che avrà adottato gli accorgimenti che meglio verranno descritti nel prosieguo, avendo dato puntuale informativa al conduttore intimato – finirà per fruire di una trattazione prioritaria e celere.
Dalle ore 11 alle ore 12 le convalide riferite alle locazioni commerciali, per le quali la morosità non è sanabile *banco judicis*
Dalle ore 12 la trattazione dei fascicoli rinviati da precedenti udienze per verifiche o altro.
Si badi, è un tentativo di miglioramento nel quale il Presidente del Tribunale – cui compete in via esclusiva il provvedimento di organizzazione dell'udienza – si è dimostrato disponibile a ragionare in modo concreto, aperto e partecipato, dando tra l'altro applicazione al principio protocollare generale per il quale "*le parti interessate individuano nell'osservatorio la sede privilegiata e propria per la trattazione preliminare di valutazioni a carattere generale demandate e di*

*competenza di ciascuna componente"*.
In questo senso la preventiva condivisione delle finalità rende l'articolazione dell'udienza di convalida non certo un dogma, o una norma, ma una soluzione organizzativa, e cioè il *core business* degli Osservatori.