

CODACONS



Co-funded by  
the European Union

# GET ACTIVE ABOUT DEBT



COME EFFETTUARE UNA CONSULENZA  
SULLA GESTIONE DEI CANONI DI  
LOCAZIONE PAGATI IN RITARDO.

*Avv. Valeria Calviello*

# LA LOCAZIONE

## ○ DISCIPLINA SOSTANZIALE

- Artt. 1571 - 1614 Cod. Civ.
- Legge n. 431/1998
- Legge n. 392/1978

## ○ DISCIPLINA PROCEDURALE

«Del procedimento della convalida di sfratto»

Artt. 657- 669 c.p.c.

## Art. 1571 Cod. Civ. NOZIONE

« La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo».

# LE FASI DELLA PROCEDURA DI SFRATTO



**FASE GIUDIZIARIA**



**FASE ESECUTIVA**



**EVENTUALE FASE INNANZI AD UN ORGANISMO DI MEDIAZIONE**

# Art. 658 c.p.c. INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITÀ



**Intimazione di sfratto per morosità e  
contestuale atto di citazione per convalida**



**Contestuale richiesta di  
emissione di decreto ingiuntivo  
per canoni scaduti e da scadere**

# ART. 660 c.p.c. Forma dell'intimazione

Le intimazioni di licenza o di sfratto indicate negli articoli precedenti debbono essere notificate a norma degli articoli 137 e seguenti, esclusa la notificazione al domicilio eletto.

Se l'intimazione non è stata notificata in mani proprie, l'ufficiale giudiziario deve spedire avviso all'intimato dell'effettuata notificazione a mezzo di lettera raccomandata, e allegare all'originale dell'atto la ricevuta di spedizione.

L'atto deve contenere l'avvertimento che se non compare o se comparare (anche senza avvocato), e non si oppone il Giudice convalida lo sfratto.

20 giorni liberi tra notifica e prima udienza.

Costituzione consentita fino al giorno dell'udienza. Ai fini dell'opposizione è sufficiente la comparizione personale dell'intimato senza assistenza di un Avvocato.

**FORO COMPETENTE: luogo in cui si trova il bene locato.**

# UDIENZA DI CONVALIDA

MANCATA COMPARIZIONE  
DELL'INTIMANTE O DI TUTTE E  
DUE LE PARTI.



ESTINZIONE DEL GIUDIZIO

MANCATA COMPARIZIONE  
DELL'INTIMATO.



IL GIUDICE CONVALIDA LO  
SFRATTO E ASSEGNA IL  
TERMINE PER L'INIZIO  
DELL'ESECUZIONE.

# UDIENZA DI CONVALIDA

L'INTIMATO COMPARE E  
NON SI OPPONE.



IL GIUDICE CONVALIDA LO  
SFRATTO E ASSEGNA IL  
TERMINE PER L'INIZIO  
DELL'ESECUZIONE.

L'INTIMATO COMPARE E SI  
OPPONE (art. 665 c.p.c.)



prova scritta  
(gravi motivi)

**NON CONVALIDA**



senza prova scritta

**ORDINANZA DI CONVALIDA**

In ogni caso  
MUTAMENTO DEL RITO

## ART. 55 Legge 392/78 - Termine di grazia

SANATORIA DELLA MOROSITA' IN SEDE GIUDIZIALE  
ENTRO 90 GIORNI E NON PIU' DI TRE VOLTE IN 4 ANNI  
ENTRO 90 GIORNI E NON PIU' DI QUATTRO VOLTE IN 4 ANNI  
(morosità massimo 2 mesi e precarie condizioni successive)



ESATTO ADEMPIMENTO



MANCATO ADEMPIMENTO

# ESITI DELLA FASE SOMMARIA

- 1) EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI CONVALIDA E DEL DECRETO INGIUNTIVO.
- 2) EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI CONVALIDA E DEL DECRETO INGIUNTIVO E **MUTAMENTO DEL RITO**.
- 3) MANCATA EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI CONVALIDA E DEL DECRETO INGIUNTIVO E MUTAMENTO DEL RITO.

# IL GIUDIZIO DI MERITO

## RITO SPECIALE: RITO LAVORO

ORDINANZA CON TERMINE  
PERENTORIO PER INTEGRARE L'ATTO  
INTRODUTTIVO CON MEMORIA E  
DOCUMENTI.

## MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

PENA DI IMPROCEDIBILITA'

# LA FASE ESECUTIVA

- 1) **NOTIFICA TITOLO ESECUTIVO E ATTO DI PRECETTO (10-90GG)**
- 2) **NOTIFICA PREAVVISO DI RILASCIO (data e ora dell'accesso)**
- 3) **PRIMO ACCESSO SENZA FORZA PUBBLICA**
- 4) **SECONDO, TERZO, QUARTO ACCESSO (fabbro, forza pubblica, medico ed eventuale veterinario).**
- 5) **Verbale dello sfratto redatto dall'Ufficiale Giudiziario**

## **Art. 609 c.p.c. Provvedimenti circa i mobili estranei all'esecuzione.**

L'ufficiale Giudiziario assegna un termine allo sfrattato per asportare i beni di sua proprietà



valore dei beni è superiore alle spese di custodia e di asporto



valore dei beni è inferiore alle spese di custodia e di asporto

# Art. 663 c.p.c. mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato (v.f.)

*“Se l'intimato non comparisce o comparendo non si oppone, il giudice convalida **la licenza o lo sfratto e dispone con ordinanza in calce alla citazione l'apposizione su di essa della formula esecutiva**; ma il giudice deve ordinare che sia rinnovata la citazione, se risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore.*

**Nel caso che l'intimato non sia comparso, la formula esecutiva ha effetto dopo trenta giorni dalla data dell'apposizione.**

*Se lo sfratto è stato intimato per mancato pagamento del canone, la convalida è subordinata all'attestazione in giudizio del locatore o del suo procuratore che la morosità persiste. In tale caso il giudice può ordinare al locatore di prestare una cauzione”.*

## Art. 663 c.p.c. mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato (n.f.)

*Se l'intimato non compare o comparendo non si oppone, il giudice convalida **con ordinanza esecutiva la licenza o lo sfratto**. Il giudice ordina che sia rinnovata la citazione, se risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore.*

*Se lo sfratto è stato intimato per mancato pagamento del canone, la convalida è subordinata all'attestazione in giudizio del locatore o del suo procuratore che la morosità persiste. In tale caso il giudice può ordinare al locatore di prestare una cauzione".*