

CAMERA DEI DEPUTATI ^{N. 2611}

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa della deputata BUONGUERRIERI

Modifiche al codice di procedura civile, all'articolo 5 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, nonché agli articoli 55 e 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di tutela della proprietà di immobili, di procedimento per la convalida di sfratto e di modalità di rilascio dell'immobile

Presentata il 22 settembre 2025

ONOREVOLI COLLEGHI! — Le disposizioni oggetto della presente proposta di legge hanno l'obiettivo di garantire una tutela più efficace ai proprietari di immobili nei casi di morosità, di termine del contratto di locazione, di affitto o di comodato d'uso gratuito ovvero di abbandono senza riconsegna delle chiavi, al fine di rendere maggiormente rapida ed efficace la restituzione degli immobili medesimi e l'eventuale recupero del credito.

Lo scopo è quello di aumentare le tutele in favore dei proprietari di immobili rispetto alla frequente e oggettiva difficoltà che gli stessi hanno nel recuperare beni per i quali sia venuto meno il titolo per la detenzione da parte del conduttore o che siano oggetto di provvedimenti esecutivi di rilascio. Tali beni costituiscono, infatti, in un gran numero di casi, uno strumento

essenziale per assicurare al proprietario i mezzi di sussistenza, tanto più nell'ipotesi, non infrequente, in cui l'acquisto dell'immobile locato sia stato effettuato attraverso l'accensione di finanziamenti. Un ulteriore scopo è quello di evitare richieste di risarcimento allo Stato ed eventuali condanne per i tempi prolungati dell'esecuzione di rilascio. Tali tempi generano sfiducia verso le istituzioni da parte dei cittadini e dei proprietari di immobili, i quali, dopo avere atteso a lungo per rientrare nel possesso del proprio immobile, difficilmente sono portati a reimmettere nel mercato delle locazioni lo stesso immobile. Al contrario, un procedimento di esecuzione rapido ed efficiente incoraggia, senza ombra di dubbio, i proprietari a immettere nel mercato un numero maggiore di immobili, risolvendo, se pur parzialmente, le difficoltà dei

cittadini di reperire un'abitazione in locazione.

Al contempo, si intende continuare ad assicurare adeguati strumenti di garanzia a presidio dei diritti del conduttore e dell'esecutato, come avvenuto con il rifinanziamento del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

Attraverso alcune modifiche alla legislazione vigente la presente proposta di legge, che si compone di tre articoli, realizza dunque un equo bilanciamento degli interessi di tutte le parti.

L'articolo 1, comma 1, lettere da *a*) a *h*), apporta numerose novelle al codice di procedura civile.

In particolare, la lettera *a*) modifica l'articolo 142 del codice di procedura civile relativo alle notifiche a persona di residenza, dimora e domicilio sconosciuti. Tale disposizione riguarda i casi in cui il soggetto è stato cancellato per irreperibilità dall'anagrafe del previo comune di residenza e non si hanno informazioni di altri luoghi di dimora o lavoro. In tali casi si procede al deposito dell'atto nella casa comunale dell'ultima residenza o del luogo di nascita. Con l'introduzione di un ulteriore comma si specifica che ove il luogo di residenza o nascita sia all'estero e le notifiche all'estero (regolamenti e convenzioni internazionali) non vadano a buon fine si applica il principio del deposito in casa comunale dell'ultima residenza nota in Italia.

La lettera *b*) modifica l'articolo 474 del codice di procedura civile, comprendendo tra i titoli esecutivi in forza dei quali può avere luogo l'esecuzione forzata anche i contratti di locazione, di comodato e di affitto di azienda debitamente registrati, i cui immobili non siano stati rilasciati alla scadenza contrattuale. La disposizione si applica solo in ipotesi di finita locazione e prevede che il titolo e la comunicazione di disdetta, ove prevista dal contratto, siano trascritti integralmente nell'atto di precetto ai fini di trasparenza e verificabilità immediata del diritto e del titolo azionato. Tale

previsione è particolarmente importante poiché determina un risparmio di tempo e di costi che, nel quadro legislativo attuale che prevede l'attivazione della procedura di sfratto per finita locazione, incombono sul proprietario dell'immobile.

La lettera *c*) modifica l'articolo 480 del codice di procedura civile, proponendo una soluzione a un altro problema che sorge spesso nella fase esecutiva riguardante i beni mobili estranei all'esecuzione. In particolare, si prevede che l'intimazione « allo sgombero » sia prevista non in sede di primo accesso, come prevede la norma vigente, ma sia inserita nell'atto di precetto. Con tale modifica, nell'atto di precetto si intima all'esecutando, oltre al rilascio dell'immobile entro dieci giorni dalla notificazione anche, entro lo stesso termine, lo sgombero dei beni mobili di sua proprietà, con avviso che in difetto si procede ad esecuzione forzata nonché che detti beni si riterranno abbandonati e il proprietario potrà smaltirli.

La lettera *d*) integra l'articolo 547 del codice di procedura civile, stabilendo un termine di dieci giorni per il terzo pignorato per rendere la dichiarazione. Con l'introduzione di un ulteriore comma, si prevede che in caso di pignoramento presso terzi, eseguito personalmente dall'ufficiale giudiziario, il terzo pignorato sia tenuto a rendere immediatamente all'ufficiale la dichiarazione relativa all'entità delle proprie obbligazioni nei confronti dell'esecutato. Tale attività consentirebbe un notevole risparmio di tempo e spese sia per i creditori sia per i debitori nonché per lo Stato in relazione agli atti esenti. Tale disposizione agevola la possibilità di conoscere l'esistenza o meno di un credito da pignorare, presso ad esempio un soggetto che sia, a sua volta a vario titolo, debitore nei confronti del debitore pignorato, entro il termine per l'iscrizione a ruolo del pignoramento, evitando così spese inerenti all'iscrizione non recuperabili in ipotesi di esito negativo del pignoramento.

La lettera *e*) modifica l'articolo 608 del codice di procedura civile stabilendo che l'esecuzione inizia decorso il termine indicato nel precetto ed entro trenta giorni

dalla notifica del precetto stesso. Con l'abrogazione della notifica del preavviso di rilascio, l'esecutato non viene avvertito su una data precisa di esecuzione, ma ne viene a conoscenza con la notifica dell'atto di precetto pertanto, una volta decorso il termine dell'intimazione indicato nel precetto (dieci giorni) l'esecuzione può avere inizio. Sempre per ragioni di tempestività, si propone che l'ufficiale giudiziario dia corso all'esecuzione dall'undicesimo giorno ed entro un termine di trenta giorni dalla notifica del precetto. La stessa disposizione impone regole più stringenti sulla possibilità per l'ufficiale giudiziario di differire l'esecuzione del rilascio dell'immobile, prevedendo che la stessa può essere differita una sola volta e in presenza di situazioni familiari di particolare delicatezza, ma il differimento non può essere superiore a sessanta giorni.

La lettera *f*) introduce l'articolo aggiuntivo 659-*bis* del codice di procedura civile, in materia di abbandono di immobile senza restituzione delle chiavi.

La lettera *g*), al fine di prevedere la presenza in udienza del conduttore con l'assistenza obbligatoria di un legale, abroga il sesto comma dell'articolo 660 del codice di procedura civile e modifica i commi primo e terzo.

La lettera *h*), infine, modifica il primo comma dell'articolo 663 del codice di procedura civile al fine di prevedere la liquidazione delle spese a carico dell'intimato, da applicare a tutti i provvedimenti.

L'articolo 2 della presente proposta di legge modifica l'articolo 5 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, escludendo l'obbligatorietà della procedura di mediazione nelle procedure di sfratto per morosità e finita locazione, anche successivamente al mutamento di rito ai sensi dell'articolo 667 del codice di procedura civile. Tale modifica determina un risparmio di costi e di tempo per il proprietario dell'immobile, tenuto conto che sia prima di procedere con l'intimazione di sfratto per morosità o finita locazione sia successiva-

mente all'avvio delle procedure le parti hanno il tempo sufficiente per trovare un accordo, qualora abbiano tale volontà, anche attraverso l'ausilio dei rispettivi legali e che spesso, in tali casi, la mediazione rappresenta soltanto uno strumento utilizzato dal conduttore per guadagnare ulteriore tempo e posticipare la data di liberazione effettiva dell'immobile.

Infine, l'articolo 3 della presente proposta di legge apporta modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392. In particolare, al comma 1, lettera *a*), si sostituisce l'articolo 55, intervenendo sui termini previsti per legge per il pagamento dei canoni scaduti, al fine di evitare la risoluzione *ipso iure* del contratto di locazione. Si prevede infatti che la morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri accessori di cui all'articolo 5 della medesima legge n. 392 del 1978 può essere sanata in sede giudiziale per non più di due volte nel corso di un quadriennio, se il conduttore alla prima udienza fissata *ex* articolo 660 del codice di procedura civile versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese legali liquidate dal giudice. Il nuovo articolo 55 prevede, inoltre, che ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine per il pagamento non superiore a trenta giorni. In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato. Il pagamento nei termini esclude la risoluzione del contratto. In ipotesi di mancato pagamento nel termine assegnato, il giudice fissa la data del rilascio e consegna dell'immobile non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il pagamento. Trascorsa inutilmente la data fissata il locatore promuove l'esecuzione. Al comma 1, lettera *b*), invece si modifica l'articolo 56 nella parte in cui stabilisce i termini di esecuzione del rilascio e si abrogano i commi 2 e 3 del medesimo articolo.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

(Modifiche al codice di procedura civile)

1. Al codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 142, secondo comma, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Qualora sia sconosciuta la residenza all'estero del destinatario, l'ufficiale giudiziario deposita l'atto nella casa comunale dell'ultima residenza o domicilio conosciuto nel territorio italiano »;

b) all'articolo 474:

1) al secondo comma è aggiunto, in fine, il seguente numero:

« 3-*bis*) i contratti di locazione, di comodato, di affitto di azienda debitamente registrati, relativi a immobili non rilasciati alla data di definitiva scadenza del contratto »;

2) al terzo comma:

2.1) al primo periodo, le parole: « numeri 1) e 3) del secondo comma » sono sostituite dalle seguenti: « numeri 1), 3) e 3-*bis*) del secondo comma »;

2.2) al secondo periodo sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « nonché dei contratti di cui al numero 3-*bis*) del secondo comma e della relativa disdetta comunicata a mezzo di posta elettronica certificata ovvero mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, se prevista dal contratto »;

c) all'articolo 480, primo comma, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: « Nel caso di rilascio di un immobile, il precetto deve altresì contenere l'avviso che, una volta decorso il termine dell'intimazione indicato nel precetto medesimo, si procede all'esecuzione nonché l'intimazione di liberare l'immobile da tutti i beni mobili estranei all'esecuzione entro la conclusione del-

l'esecuzione dello sfratto con l'ulteriore avviso che, qualora entro tale termine l'asporto non sia stato eseguito, i beni mobili sono considerati abbandonati e il proprietario dell'immobile ne cura lo smaltimento o la distruzione. Alla fattispecie di cui al secondo periodo non si applicano le disposizioni dell'articolo 609 »;

d) all'articolo 547:

1) al secondo comma è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « La dichiarazione deve essere trasmessa dal terzo al creditore con le modalità indicate dal presente articolo entro dieci giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento »;

2) è aggiunto, in fine, il seguente comma: « Nell'ipotesi di notifica eseguita in mani proprie, il terzo è tenuto a dichiarare immediatamente all'ufficiale giudiziario l'entità delle proprie obbligazioni nei confronti dell'esecutato sottoscrivendo il processo verbale »;

e) all'articolo 608:

1) il primo comma è abrogato;

2) al secondo comma, le parole: « Nel giorno e nell'ora stabiliti » sono sostituite dalle seguenti: « Decorso il termine indicato nel precetto ed entro trenta giorni dalla notifica del precetto »;

3) è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« L'esecuzione, salva richiesta della parte istante, può essere differita una sola volta, per un periodo non superiore a sessanta giorni, quando la parte esecutata, residente nell'immobile, abbia compiuto i settanta anni di età, sia disabile o sia affetta da una malattia terminale ovvero quando uno dei componenti il nucleo familiare della parte esecutata che risiede nell'immobile, convivente con essa da almeno un anno, sia disabile o sia affetto da malattia grave. Al di fuori dei casi previsti nel primo periodo, l'esecuzione può essere altresì differita, entro il medesimo termine, nel caso in cui l'ufficiale giudiziario giustifichi nel processo verbale la mancata esecuzione per impossibilità materiale ovvero per mancata

assistenza, tempestivamente richiesta, della forza pubblica, qualora necessaria, o di persone idonee a portare a compimento l'esecuzione medesima. L'esecuzione inizia con il primo accesso dell'ufficiale giudiziario »;

f) dopo l'articolo 659 è inserito il seguente:

« Art. 659-bis. — (*Abbandono di immobile senza restituzione delle chiavi*) — Qualora il conduttore o il comodatario abbandonino l'immobile locato o concesso in comodato ovvero l'affittuario abbandonino l'immobile ove era ubicata, anche solo in parte, l'azienda affittata, senza restituzione delle chiavi al locatore o al comodante o al concedente, su istanza di questi ultimi, l'ufficiale giudiziario del luogo in cui si trova l'immobile, assunte sommarie informazioni o effettuate sommarie indagini, redige il verbale di constatazione dell'abbandono dell'immobile senza restituzione delle chiavi nel quale dà avviso al conduttore, al comodatario o all'affittuario della possibilità di proporre opposizione ai sensi del secondo comma.

Il verbale di cui al primo comma è notificato, entro quindici giorni dalla data di redazione, al conduttore, al comodatario o all'affittuario, il quale può proporre opposizione a mezzo di ricorso entro quindici giorni dalla sua notifica. Si applica l'articolo 447-bis del codice di procedura civile. Il ricorso, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, deve essere notificato dal ricorrente entro dieci giorni dalla data di emissione del decreto.

In caso di mancata opposizione, l'ufficiale giudiziario, su istanza del locatore, del comodante o del concedente, redige un nuovo processo verbale con cui immette l'istante nel possesso dell'immobile e il contratto di locazione, di comodato o d'affitto, se ancora in corso, deve intendersi risolto per la parte relativa all'immobile abbandonato »;

g) all'articolo 660:

1) al primo comma, le parole: « degli articoli 137 e seguenti, esclusa la notificazione » sono sostituite dalle seguenti:

« degli articoli 137 e seguenti nonché ai sensi dell'articolo 143, esclusa la sola notificazione »;

2) al terzo comma, dopo le parole: « con l'invito a comparire » sono inserite le seguenti: « a mezzo di procuratore »;

3) il sesto comma è abrogato;

h) all'articolo 663, primo comma, primo periodo, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « con condanna alle spese a carico dell'intimato ».

Art. 2.

(Modifica all'articolo 5 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28)

1. All'articolo 5, comma 6, lettera b), del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, le parole: « fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile » sono sostituite dalle seguenti: « compresa la fase procedurale successiva al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile ».

Art. 3.

(Modifiche agli articoli 55 e 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. Alla legge 27 luglio 1978, n. 392, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) l'articolo 55 è sostituito dal seguente:

« Art. 55. — *(Termine per il pagamento dei canoni scaduti)* — 1. La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri accessori di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di due volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza fissata ai sensi dell'articolo 660 del codice di procedura civile versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato di interessi legali e delle spese legali liquidate dal giudice.

2. Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate

condizioni di difficoltà del conduttore, tenuto conto anche delle esigenze del locatore e delle concrete prospettive di sanatoria della morosità, può assegnare un termine per il pagamento dei canoni scaduti e a scadere non superiore a trenta giorni. In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

3. Il pagamento nei termini di cui ai commi 1 e 2 esclude la risoluzione del contratto.

4. Qualora il conduttore non ottemperi nel termine assegnato ai sensi del comma 3, il giudice fissa la data del rilascio e della consegna dell'immobile non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per il pagamento. Trascorsa inutilmente la data fissata il locatore promuove l'esecuzione »;

b) all'articolo 56:

1) al comma 1, le parole: « entro il termine massimo di sei mesi ovvero, in casi eccezionali, di mesi dodici dalla data del provvedimento » sono sostituite dalle seguenti: « entro il termine massimo di tre mesi ovvero, in casi eccezionali, di sei mesi dalla data del provvedimento »;

2) i commi 2 e 3 sono abrogati.

