

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2718

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MOLINARI, BISA, MATONE, MORRONE, SUDANO, ANDREUZZA, BENVENUTO, BOF, CAPARVI, CARRÀ, CAVANDOLI, CECCHETTI, COMAROLI, GIGLIO VIGNA, IEZZI, LAZZARINI, LOIZZO, MACCANTI

Modifiche al codice di procedura civile, alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e all'articolo 5 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, in materia di disciplina delle notificazioni e dei pignoramenti, di esecuzione del precetto per rilascio dei beni immobili e di procedimento per convalida di sfratto

Presentata il 27 novembre 2025

ONOREVOLI COLLEGHI! — Gli sfratti e le esecuzioni di rilascio sono la fase finale di un procedimento legale per recuperare un immobile occupato senza titolo, che inizia con la convalida del giudice e prosegue con la notifica del precetto (atto che intima il rilascio dell'immobile entro dieci giorni) e la notifica di accesso da parte dell'ufficiale giudiziario, che fissa la data per il rilascio forzato, con possibili interventi di un fabbro o della forza pubblica se l'inquilino non collabora, e può richiedere diversi mesi, con tempi variabili a seconda della complessità e dell'eventuale necessità di più accessi o opposizioni.

Le linee guida per un intervento normativo in materia di sfratti vanno individuate, da un lato, nello snellimento delle procedure già esistenti eliminando, o quantomeno riducendo, le possibilità di abusi volti solo a prolungare i tempi di convalida dello sfratto e, dall'altro, all'introduzione di alcuni correttivi per rendere il più possibile certi i tempi delle esecuzioni, anche mutuando procedure che si sono rivelate positive in altri settori delle esecuzioni forzate; il tutto senza oneri aggiuntivi per lo Stato.

Per quanto riguarda le previsioni in materia di notificazioni, gli articoli 1 e 2 della presente proposta di legge, al fine di

velocizzare le procedure di notificazione allorché ci si trovi di fronte a soggetti che si siano resi irreperibili o quantomeno difficilmente individuabili, prevedono l'introduzione di alcuni correttivi nelle modalità di notifica effettuate ai sensi degli articoli 140 e 143 del codice di procedura civile, con il perfezionamento della notifica con la mera giacenza o presso l'ultima residenza conosciuta in Italia, ferme restando le garanzie di conoscibilità dell'atto.

All'articolo 3 si prevedono norme per il coordinamento dell'articolo 513 del codice di procedura civile con le norme in materia di rilascio degli immobili. Le fasi di esecuzione forzata per rilascio spesso vengono rallentate per difficoltà pratiche che gli ufficiali giudiziari incontrano, non ultime situazioni anche di violenza, non solo verbale, che l'esecutato pone in essere.

L'intervento della forza pubblica (articolo 4), già previsto dall'articolo 513 del codice di procedura civile, espressamente richiamato dall'articolo 608 del medesimo codice, il più delle volte ha lo scopo di conferire autorevolezza all'intervento dell'ufficiale giudiziario e assai raramente emerge la necessità di utilizzo da parte degli agenti di pubblica sicurezza di poteri coercitivi. Più frequenti, invece, sono i casi in cui gli esecutati ricorrono a minacce e talvolta anche a violenze fisiche verso gli ufficiali giudiziari con tutti i rischi conseguenti. Anche al fine di ridurre i rischi di reazioni inconsulte da parte dell'esecutato durante gli accessi degli ufficiali giudiziari, si è prevista la possibilità dell'intervento eventuale delle guardie giurate volontarie in luogo della forza pubblica mediante una modifica dell'articolo 513 del codice di procedura civile, norma di portata generale nelle esecuzioni, al quale, come detto, fa rinvio anche l'articolo 608 del codice di procedura civile. La modifica o, meglio, l'integrazione, riguarda la precisazione della necessità di allontanare soggetti che pongono in essere condotte, anche passive, che ostacolano l'esecuzione, avvalendosi di istituti di vigilanza privata a spese della parte istante senza alcuna attribuzione alle guardie giurate medesime di prerogative esclusive degli ufficiali e degli agenti di pubblica

sicurezza o di polizia giudiziaria. Oltre ad agevolare la procedura esecutiva e renderla più sicura dal punto di vista dell'incolumità degli ufficiali giudiziari, la partecipazione delle guardie giurate consentirebbe una riduzione degli obblighi in capo alle Forze di polizia senza oneri per lo Stato.

Con l'articolo 5, che introduce l'articolo 608-ter del codice di procedura civile, in alternativa alla procedura per rilascio ordinaria, viene prevista la facoltà del procedente di avvalersi di una procedura di rilascio gestita da un custode giudiziario di nomina giudiziale. Viene, in altre parole, applicata anche ai provvedimenti di rilascio l'esperienza maturata nel campo delle esecuzioni immobiliari dove tutte le fasi di rilascio sono appunto gestite da un custode sotto il controllo del giudice dell'esecuzione; tale misura avrebbe peraltro l'effetto di alleggerire gli organici degli ufficiali giudiziari senza oneri per lo Stato in quanto i costi sarebbero integralmente a carico del procedente.

All'articolo 6 si prevedono le modalità del rilascio e di liberazione dell'immobile dai mobili estranei all'esecuzione. Viene previsto uno snellimento della procedura di rilascio con la possibilità di inserire fin dall'avviso di saggio l'intimazione prevista nell'articolo 609 del codice di procedura civile relativa ai mobili estranei all'esecuzione, in modo da accelerare le procedure di sgombero che molto spesso provocano l'impossibilità di riutilizzo effettivo dell'immobile pur a saggio avvenuto. Vengono inoltre previste delle limitazioni alle facoltà di differimento dell'esecuzione (spesso rimessa alla discrezionalità dell'ufficiale giudiziario) e dei termini acceleratori per cercare di conferire una maggiore certezza ai tempi di esecuzione.

L'articolo 7 contempla l'estensione dell'applicazione della procedura di sfratto per morosità anche ai casi di mora dei soli oneri accessori. Viene prevista l'estensione della procedura di sfratto per morosità anche nel caso di mancato pagamento delle sole spese accessorie a carico del conduttore, essendo assai frequenti i casi di mora nei pagamenti delle sole spese condominiali a carico del conduttore che il proprie-

tario è costretto ad anticipare e, soprattutto, i casi in cui il proprietario è costretto ad esperire un procedimento ordinario o monitorio per ottenere un titolo.

L'articolo 8 prevede l'obbligo di difesa tecnica nei procedimenti di convalida di sfratto o licenza e precisazioni in materia di notificazione. A tal fine è abrogata la norma che prevede la facoltà di comparire all'udienza di convalida senza il legale, rendendo obbligatoria la difesa tecnica con il superamento delle tattiche dilatorie che spesso si verificano nell'udienza di convalida con il conseguente coordinamento della normativa anche con le recenti novelle al codice di rito. È, altresì, specificata la possibilità di notificazione al domicilio eletto allorché detta elezione risulti da contratto, in ossequio al disposto dell'articolo 141 del codice di procedura civile, e inoltre viene stabilito che, nei casi di notificazione *ex* articolo 143 del codice di procedura civile a soggetti irreperibili con dimora, domicilio o residenza sconosciuti, non si applichi l'obbligo di invio della raccomandata previsto nei casi di mancata notificazione in mani proprie dell'intimato.

L'articolo 9 prevede la condanna alle spese nei procedimenti di sfratto. È precisato l'obbligo di pronunzia sulle spese di lite anche in sede di convalida dello sfratto, in ossequio ad un consolidato orientamento giurisprudenziale.

Gli articoli 10 e 11 statuiscono la sanatoria della morosità e la concessione dei termini per il pagamento dei canoni scaduti.

In tal senso, è prevista una limitazione nella concessione del cosiddetto termine di grazia con alcuni accorgimenti per evitare un suo utilizzo strumentale o un automatismo nella concessione e, pertanto, con obbligo del giudice di contemperare le esi-

genze del locatore con quelle del conduttore e di motivare la concessione del termine e la sua entità, superando una prassi ormai consolidata per cui è sufficiente la mera richiesta del termine, anche non suffragata da documenti, per ottenere la concessione nei termini massimi di legge.

Viene, inoltre, prevista la riduzione dell'entità dei termini massimi concedibili. Si prevede un doveroso coordinamento con le norme processuali della legge 27 luglio 1978, n. 392, e segnatamente degli articoli 55 e 56, con previsione di nuovi limiti alla sanatoria giudiziale, circoscrivendola ad un massimo di due volte in un quadriennio, a condizione che il pagamento avvenga in udienza. 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. Da ultimo, al fine di evitare utilizzi strumentali della concessione del termine di grazia e soprattutto l'elusione del limite di due volte nel quadriennio, si prevede l'obbligo di dichiarazioni formali in capo al conduttore. Viene prevista la riduzione dei termini massimi di rilascio, spesso, nella prassi, concessi nei limiti massimi senza alcuna valutazione circa le esigenze delle parti.

In ultimo, l'articolo 12, che modifica l'articolo 5 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, prevede l'abrogazione dell'obbligo di esperire la procedura di mediazione a seguito dell'opposizione alla convalida di sfratto allorché venga emessa l'ordinanza provvisoria di rilascio dell'immobile. Trattasi, infatti, di un incombente praticamente sempre infruttuoso, soprattutto in caso di concessione dell'ordinanza provvisoria di rilascio, oltre che foriero di una rilevante lievitazione dei costi.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Modifica all'articolo 140 del codice di procedura civile in materia di irreperibilità o rifiuto di ricevere la copia)

1. All'articolo 140 del codice di procedura civile è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« La notificazione si perfeziona per il destinatario con il ricevimento della raccomandata. In caso di mancato ricevimento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 143, la notificazione si perfeziona decorsi dieci giorni dalla relativa spedizione, anche in caso di irreperibilità del destinatario indicato dall'agente postale ».

Art. 2.

(Modifica all'articolo 143 del codice di procedura civile in materia di notificazione a persona di dimora, residenza e domicilio sconosciuti)

1. All'articolo 143 del codice di procedura civile, dopo il secondo comma è inserito il seguente:

« Se sono noti la residenza e il luogo di nascita, ma si trovano fuori dal territorio italiano e risulta impossibile eseguire la notificazione ai sensi della normativa dell'Unione europea, delle convenzioni internazionali e degli articoli 37 e 77 del decreto legislativo 3 febbraio 2011, n. 71, l'ufficiale giudiziario deposita l'atto nella casa comunale dell'ultima residenza o domicilio conosciuto nel territorio italiano ».

Art. 3.

(Modifiche all'articolo 513 del codice di procedura civile in materia di ricerca delle cose da pignorare)

1. Al secondo comma dell'articolo 513 del codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo le parole: « oppure allontanare persone che disturbano » sono inserite

le seguenti: « o impediscono anche con condotte passive »;

b) dopo le parole: « l'ufficiale giudiziario provvede secondo le circostanze, » sono inserite le seguenti: « avvalendosi, su richiesta del precedente e a spese dello stesso, dell'assistenza e della collaborazione di un ufficio di vigilanza privata, ovvero ».

Art. 4.

(Modifiche all'articolo 608 del codice di procedura civile in materia di modi di rilascio)

1. All'articolo 608 del codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Su richiesta della parte istante, l'avviso può contenere tutte le avvertenze previste dall'articolo 609 in caso di mancato asporto dei beni estranei all'esecuzione nel termine indicato »;

b) dopo il secondo comma è aggiunto il seguente:

« L'esecuzione, salva richiesta della parte istante, può essere differita per non più di trenta giorni, nel caso in cui l'ufficiale giudiziario giustifichi nel processo verbale la mancata esecuzione per motivi strettamente legati a difficoltà materiali nonché per mancata assistenza da parte dei soggetti di cui all'articolo 513 o di persone idonee a portare a compimento l'esecuzione ».

Art. 5.

(Introduzione dell'articolo 608-ter del codice di procedura civile in materia di esecuzione del rilascio mediante nomina di un custode giudiziario)

1. Dopo l'articolo 608-bis del codice di procedura civile è inserito il seguente:

« Art. 608-ter. — (Esecuzione del rilascio mediante nomina di un custode giudiziario)
— In alternativa a quanto previsto dall'ar-

ticolo 608 e su istanza del precedente, i provvedimenti di rilascio, comunque denominati, sono attuati dal custode giudiziario secondo le disposizioni del giudice, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

Il giudice, contestualmente al provvedimento che dispone il rilascio, se richiesto, ovvero il giudice dell'esecuzione su istanza del precedente nomina quale custode un professionista iscritto negli elenchi di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del presente codice.

Il giudice può autorizzare il custode di cui al secondo comma ad avvalersi della forza pubblica e a nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68.

Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non devono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnandole un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale, ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato a cura del custode. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice, ne cura lo smaltimento o la distruzione.

Il custode immette la parte istante o una persona da lei designata nel possesso dell'immobile, consegnandone le chiavi e ingiungendo agli eventuali detentori di riconoscere il nuovo possessore.

Il compenso del custode è liquidato dal giudice dell'esecuzione con decreto immediatamente esecutivo e posto in via di anticipazione a carico del precedente ».

Art. 6.

(Modifiche all'articolo 609 del codice di procedura civile in materia di provvedimenti circa i mobili estranei all'esecuzione)

1. Al primo comma dell'articolo 609 del codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo periodo, dopo le parole: « l'ufficiale giudiziario » sono inserite le se-

guenti: « , qualora non sia stata inserita l'intimazione nell'avviso di cui all'articolo 608, »;

b) al terzo periodo, dopo le parole: « quando entro il termine assegnato » sono inserite le seguenti: « nell'avviso di cui all'articolo 608 o in quello di cui al primo periodo ».

Art. 7.

(Modifiche all'articolo 658 del codice di procedura civile in materia di intimazione di sfratto per morosità)

1. All'articolo 658 del codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, le parole: « del canone di affitto alle scadenze, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti » sono sostituite dalle seguenti: « del canone di affitto o di locazione alle scadenze ovvero anche dei soli oneri accessori, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni o anche per i soli oneri accessori scaduti »;

b) al secondo comma, le parole: « Se il canone consiste » sono sostituite dalle seguenti: « Se il canone o gli oneri accessori consistono ».

Art. 8.

(Modifiche all'articolo 660 del codice di procedura civile in materia di forma dell'intimazione)

1. All'articolo 660 del codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « , salvo che l'elezione del domicilio non sia stata dichiarata nel contratto per il quale si procede »;

b) al terzo comma sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « nonché l'avvertimento che è obbligatoria la difesa tecnica mediante avvocato »;

c) il sesto comma è abrogato;

d) al settimo comma è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « La disposizione di cui al presente comma non si applica nel caso di notifica ai sensi dell'articolo 143 ».

Art. 9.

(Modifiche all'articolo 663 del codice di procedura civile in materia di mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato)

1. All'articolo 663 del codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma:

1) al primo periodo, dopo le parole: « il giudice convalida con ordinanza esecutiva la licenza o lo sfratto » sono aggiunte le seguenti: « e, in quest'ultimo caso, lo condanna alle spese »;

2) è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « La disposizione di cui al presente comma non si applica nel caso di notifica ai sensi dell'articolo 143 »;

b) al secondo comma è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Qualora la morosità sia stata sanata entro l'udienza, il giudice, con il provvedimento che dispone l'estinzione del procedimento, condanna la parte intimata alle spese di lite ».

Art. 10.

(Modifiche all'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di termine per il pagamento dei canoni scaduti)

1. All'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, la parola: « tre » è sostituita dalla seguente: « due »;

b) al secondo comma:

1) dopo le parole: « comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, » sono inserite le seguenti: « previa motivazione che tiene conto anche delle esigenze del

locatore e delle concrete prospettive di sanatoria della morosità e che giustifica l'entità del termine concesso, »;

2) la parola: « novanta » è sostituita dalla seguente: « trenta »;

c) al quarto comma:

1) la parola: « quattro » è sostituita dalla seguente: « due »;

2) le parole: « è di centoventi giorni » sono sostituite dalle seguenti: « non può essere superiore a novanta giorni »;

d) dopo il quarto comma è inserito il seguente:

« I provvedimenti di concessione del termine di cui al presente articolo sono condizionati alla preventiva produzione in giudizio di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal conduttore ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesta il numero di sanatorie concesse ai sensi dei commi primo o quarto del presente articolo ottenute nel quadriennio precedente la data di notificazione dell'intimazione. I provvedimenti decadono e perdono efficacia, con conseguente obbligo di convalida dell'intimato sfratto su istanza del procedente, in caso di mancato pagamento nei termini da parte dell'intimato dei canoni e degli oneri accessori maturandi per tutto il periodo della dilazione ».

Art. 11.

(Modifiche all'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, in materia di modalità per il rilascio)

1. All'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: « di sei mesi ovvero, in casi eccezionali, di dodici mesi » sono sostituite dalle seguenti: « di tre mesi ovvero, in casi eccezionali, di sei mesi »;

b) al comma 2, la parola: « sessanta » è sostituita dalla seguente: « trenta ».

Art. 12.

(Modifica all'articolo 5 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, in materia di mediazione obbligatoria)

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: « e nell'eventuale successivo procedimento conseguente al mutamento del rito ».

PAGINA BIANCA



19PDL0171940