

DISEGNO DI LEGGE

Disposizioni in materia di rilascio di immobili

ART. 1

(Modifiche al codice di procedura civile)

1. All'articolo 142, primo comma, dopo il primo periodo è aggiunto, in fine, il seguente: «Se non sono conosciuti la residenza, la dimora e il domicilio all'estero del destinatario, si applica l'articolo 143.».
2. All'articolo 148, secondo comma, dopo il primo periodo è aggiunto il seguente: «Nel caso previsto dall'articolo 143 l'ufficiale giudiziario attesta di avere ricercato il destinatario nei luoghi, espressamente indicati, in cui è ragionevole ritenere che lo stesso possa essere reperito e attesta altresì che le ricerche effettuate, delle quali dà analiticamente atto nella relazione, non hanno avuto esito.».
3. All'articolo 474, terzo comma, dopo le parole «numeri 1 e 3 del secondo comma» sono inserite le seguenti: «, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 474-bis».
4. Dopo l'articolo 474 è inserito il seguente:

«Art. 474-bis

(Altri titoli per il rilascio di immobili occupati senza titolo)

L'esecuzione forzata per rilascio degli immobili occupati senza titolo può aver luogo in virtù degli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli che costituiscono o trasferiscono il diritto di proprietà o i diritti di usufrutto, uso o abitazione, purché trascritti. L'efficacia esecutiva degli atti di cui al primo periodo è limitata al caso in cui l'occupazione degli immobili che ne formano l'oggetto è stata effettuata in assenza di alcun titolo.

Nei casi di cui al primo comma il precetto deve contenere, a pena di nullità, la dichiarazione, proveniente dal titolare del diritto reale, che l'occupazione dell'immobile è avvenuta in assenza di alcun titolo.».

5. All'articolo 543 del codice di procedura civile sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) al sesto comma, le parole «il deposito della nota di iscrizione» sono sostituite dalle seguenti: «l'iscrizione»;
 - b) al settimo comma, dopo il primo periodo sono inseriti i seguenti: «Il creditore notifica al terzo l'avviso di avvenuta iscrizione a ruolo con indicazione del numero di ruolo della procedura oppure il decreto con il quale il giudice ha fissato l'udienza per l'audizione del creditore e del debitore e deposita l'avviso nel fascicolo dell'esecuzione. Si applicano le disposizioni di cui al quinto comma, secondo e terzo periodo e gli obblighi del terzo cessano alla scadenza del termine di centoventi giorni dalla notifica del verbale.».
6. All'articolo 605, primo comma, dopo il primo periodo è aggiunto, in fine, il seguente: «Il precetto per rilascio di beni immobili deve altresì contenere l'avvertimento che il rilascio è eseguito il giorno

successivo a quello di scadenza del termine in esso indicato e l'ulteriore intimazione a liberare l'immobile da beni mobili estranei all'esecuzione entro la conclusione del rilascio, con avviso che, se entro quest'ultimo termine l'asporto non è eseguito o non viene indicato il soggetto al quale appartengono i beni mobili, questi ultimi, in assenza di istanza, saranno considerati abbandonati ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 609, secondo comma, terzo periodo.».

7. All'articolo 608 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) il primo comma è abrogato;
- b) al secondo comma, le parole «Nel giorno e nell'ora stabiliti» sono sostituite dalle seguenti: «Decorso il termine indicato nel precetto» e dopo il primo periodo è aggiunto, in fine, il seguente: «Se non è possibile eseguire il rilascio nel giorno successivo a quello di scadenza indicato nel precetto, l'ufficiale giudiziario lo esegue non oltre il quindicesimo giorno successivo.»;
- c) dopo il secondo comma è aggiunto il seguente: «Eseguito l'accesso, l'ufficiale giudiziario può differire l'esecuzione una sola volta se la parte esecutata, residente nell'immobile, ha compiuto i settantacinque anni di età o è persona con disabilità grave o è malata terminale. Nello stesso modo procede quando, da almeno un anno prima del giorno fissato nel precetto per l'esecuzione del rilascio, la famiglia anagrafica della parte esecutata che risiede nell'immobile comprende almeno una persona con disabilità grave o malata terminale. Il differimento non può essere superiore a centottanta giorni.».

8. L'articolo 657 è sostituito dal seguente:

«Art. 657

(Ingiunzione di rilascio per finita locazione)

Prima della scadenza del contratto, rispettando i termini prescritti dal medesimo, dalla legge o dagli usi locali, su domanda del locatore o del concedente, il giudice competente pronuncia ingiunzione di rilascio per finita locazione, senza dilazione e a decorrere dalla scadenza del contratto, al conduttore, al comodatario di beni immobili, all'affittuario di azienda, all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al colono.

Il locatore o il concedente può altresì domandare l'ingiunzione, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita riconduzione.

Si applicano gli articoli 638 e 640.».

9. Dopo l'articolo 657 sono inseriti i seguenti:

«Art. 657-bis

(Accoglimento della domanda e opposizione)

Se la domanda è fondata, il giudice, con decreto motivato da emettere entro quindici giorni dal deposito del ricorso, ingiunge all'altra parte il rilascio senza dilazione a decorrere dalla scadenza del contratto. Se il contratto è già scaduto, il giudice ingiunge il rilascio senza dilazione a decorrere dalla data che stabilisce entro il termine minimo di trenta giorni e massimo di sessanta giorni. Fermo quanto

previsto dall'articolo 1591 del codice civile, su istanza di parte il giudice provvede ai sensi dell'articolo 614-*bis*, determinando l'ammontare della somma di cui al quarto comma del medesimo articolo 614-*bis* nella misura dell'uno per cento del canone mensile di locazione per ogni giorno di ritardo nel rilascio. Il decreto contiene l'espresso avvertimento che entro venti giorni può essere fatta opposizione secondo le disposizioni di cui all'articolo 447-*bis*, per le controversie in materia di locazione, di comodato e di affitto, o secondo le disposizioni di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 1° settembre 2011, n. 150, per le controversie agrarie.

Il decreto è provvisoriamente esecutivo. Si procede all'esecuzione senza l'osservanza del termine di cui all'articolo 482.

Se l'ingiunto risiede in Stati diversi da quelli membri dell'Unione europea, il termine per proporre opposizione è di trenta giorni.

Se l'ingiunzione è domandata dopo la scadenza del contratto, nel decreto il giudice liquida le spese e le competenze e ne ingiunge il pagamento.

Si applicano gli articoli 643, 644 e 645, primo comma.

Il giudice, su istanza dell'opponente che oppone eccezioni fondate su prova scritta, quando ricorrono gravi motivi può sospendere l'esecuzione provvisoria con ordinanza non impugnabile.

Art. 657-ter

(Esecutorietà per mancata opposizione)

Se non è stata fatta opposizione nel termine stabilito, il giudice che ha pronunciato il decreto, su istanza anche verbale del ricorrente, lo dichiara esecutivo. Il giudice deve ordinare che sia rinnovata la notificazione, quando risulta o appare probabile che l'ingiunto non abbia avuto conoscenza del decreto.

Quando il decreto è stato dichiarato esecutivo a norma del presente articolo, l'opposizione non può essere più proposta né proseguita, salvo il disposto dell'articolo 657-*quinquies*.

Art. 657-quater

(Iscrizione di ipoteca)

Il decreto esecutivo a norma degli articoli 657-*bis* e 657-*ter* costituisce titolo per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale per le spese e competenze.

Art. 657-quinquies

(Opposizione tardiva)

L'ingiunto può fare opposizione anche dopo scaduto il termine fissato nel decreto, se prova di non averne avuta tempestiva conoscenza per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o forza maggiore.

In questo caso l'esecutorietà può essere sospesa a norma dell'articolo 657-*bis*.

L'opposizione non è più ammessa decorsi dieci giorni dal primo atto di esecuzione.

Art. 657-sexies

(Conciliazione)

Se nel giudizio di opposizione le parti si conciliano, il giudice, con ordinanza non impugnabile, conferma l'esecutorietà del decreto e riduce la somma per le spese e le competenze a quella stabilita dalle parti. In quest'ultimo caso, rimane ferma la validità degli atti esecutivi compiuti e dell'ipoteca iscritta, fino a concorrenza della somma ridotta. Della riduzione deve effettuarsi apposita annotazione nei registri immobiliari.

Art. 657-septies

(Rigetto o accoglimento parziale dell'opposizione)

Se l'opposizione è rigettata oppure è dichiarata con ordinanza l'estinzione del processo, il decreto che è stato sospeso a norma dell'articolo 657-bis, acquista efficacia esecutiva.

Se l'opposizione è accolta solo in parte, il titolo esecutivo è costituito esclusivamente dalla sentenza, ma gli atti di esecuzione già compiuti in base al decreto conservano i loro effetti nei limiti dei beni da rilasciare o della somma ridotta per le spese e le competenze.

Art. 657-octies

(Impugnazioni)

In caso di mancata opposizione, il decreto esecutivo può impugnarsi per revocazione nei casi indicati nei numeri 1, 2, 5 e 6 dell'articolo 395 e con opposizione di terzo nei casi previsti nell'articolo 404, secondo comma.».

10. All'articolo 658, primo comma, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) le parole «Il locatore» sono sostituite dalle seguenti: «In caso di mancato pagamento del canone alle scadenze, il locatore»;
- b) le parole «con le modalità stabilite nell'articolo precedente anche in caso di mancato pagamento del canone di affitto alle scadenze» sono sostituite dalle seguenti: «con la contestuale citazione per la convalida»;
- c) dopo il primo periodo è aggiunto il seguente: «Si applica l'articolo 657-bis, primo comma, terzo periodo.».

11. All'articolo 659, primo comma, le parole «l'intimazione di licenza o di sfratto con la contestuale citazione per la convalida, a norma degli articoli precedenti, può essere fatta» sono sostituite dalle seguenti: «si può procedere all'intimazione di licenza per finita locazione o di sfratto per morosità e per finita locazione secondo le modalità dell'articolo 658,»

12. All'articolo 660 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al primo comma, dopo il primo periodo è aggiunto, in fine, il seguente: «Se la notificazione si perfeziona ai sensi dell'articolo 143, non si applica la disposizione di cui al settimo comma.»;
- b) al terzo comma, dopo le parole «o comparando,» sono inserite le seguenti: «anche senza difensore,».

13. All'articolo 663, primo comma, sono apportate le seguenti modificazioni.

- a) al primo periodo, dopo le parole «la licenza o lo sfratto» sono inserite le seguenti: «e, tranne che nel caso di intimazione di licenza ai sensi dell'articolo 659, provvede sulle spese»;
- b) dopo il secondo periodo, è aggiunto, in fine, il seguente: «La disposizione di cui al secondo periodo non si applica se la notificazione dell'intimazione si è perfezionata ai sensi dell'articolo 143, salvo che risulti o appaia probabile che l'intimato non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore.».

ART. 2

(Modifiche alla legge 27 luglio 1978, n. 392)

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

- a) all'articolo 55:
 - 1) al primo comma, la parola «tre» è sostituita dalla seguente: «due»;
 - 2) al secondo comma la parola «novanta» è sostituita dalla seguente: «quarantacinque»;
 - 3) al quarto comma la parola «centoventi» è sostituita dalla seguente: «sessanta»;
- b) all'articolo 56:
 - 1) al comma 1, le parole «sei mesi» sono sostituite dalle seguenti: «tre mesi» e le parole «dodici mesi» sono sostituite dalle seguenti: «sei mesi»;
 - 2) al comma 2, la parola «sessanta» è sostituita dalla seguente: «trenta»;
 - 3) il comma 3 è abrogato;
 - 4) dopo il comma 4 è aggiunto, in fine, il seguente: «4-bis. Su istanza del locatore il giudice, se non sussistono gravi motivi in contrario, designa l'istituto di cui all'articolo 159 delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, in sostituzione dell'ufficiale giudiziario, per il compimento delle operazioni e degli atti di cui agli articoli 606, 608, 608-bis, 609 e 611 del codice di procedura civile. In tal caso il compenso e le spese spettanti all'istituto sono liquidati dal giudice a norma del decreto del Ministro della giustizia 15 maggio 2009, n. 80, applicando le percentuali di cui all'articolo 2, comma 1, dello stesso decreto sul quintuplo del canone dovuto su base annuale.».

ART. 3

(Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431)

1. All'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, dopo il comma 1, è inserito il seguente:
«1-bis. Le parti del contratto che non ne sono dotate possono concordare di munirsi tutte di un domicilio digitale. In tale caso il domicilio digitale può essere quello risultante dai pubblici elenchi ovvero quello speciale per il contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui

all'articolo 3-*bis*, comma 4-*quiquies*, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82. Quando le parti si muniscono di domicilio digitale speciale, questo è equiparato a tutti gli effetti al domicilio digitale risultante da pubblici elenchi, limitatamente al rapporto e alle controversie relative al contratto di locazione per cui è stato eletto.».

ART. 4

(Modifiche al decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28)

1. All'articolo 5, comma 6, lettera b), del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, dopo le parole «procedura civile» sono inserite le seguenti: «, e nei procedimenti per ingiunzione di rilascio, fino all'opposizione di cui all'articolo 657-*bis* del codice di procedura civile».

ART. 5

(Modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115)

1. All'articolo 13 del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, il comma 3 è sostituito dal seguente: «3. Il contributo è ridotto alla metà nei seguenti casi:
 - a) per i processi speciali previsti nel libro IV, titolo I, del codice di procedura civile, compreso il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ed escluso il giudizio di opposizione avverso l'ingiunzione di rilascio per finita locazione. Ai fini del contributo dovuto, il valore dei processi di sfratto per morosità si determina in base all'importo dei canoni non corrisposti alla data di notifica dell'atto di citazione per la convalida e quello dei procedimenti di finita locazione si determina in base all'ammontare del canone per ogni anno;
 - b) per il reclamo contro la sentenza che dispone l'apertura della liquidazione giudiziale;
 - c) per le controversie individuali di lavoro o concernenti rapporti di pubblico impiego, salvo quanto previsto dall'articolo 9, comma 1-*bis*».

ART. 6

(Segnalazione ai servizi sociali nei procedimenti di rilascio di immobili ad uso abitativo)

1. Nei procedimenti esecutivi di rilascio degli immobili ad uso abitativo l'ufficiale giudiziario o l'istituto all'uopo designato segnala ai competenti servizi sociali la presenza di condizioni di disagio sociale, fragilità o vulnerabilità al fine di consentire l'attivazione degli strumenti previsti dalla normativa di settore a salvaguardia dell'unità familiare.

ART. 7

(Modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035)

1. Al decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 11:

1) il tredicesimo comma è sostituito dal seguente: «Contro il decreto l'interessato può proporre ricorso al tribunale del luogo in cui è situato l'alloggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del decreto stesso. Si applica l'articolo 447-*bis* del codice di procedura civile.»;

2) al quattordicesimo comma la parola «pretore» è sostituita dalla seguente: «giudice»;

3) il quindicesimo comma è abrogato.

b) all'articolo 18:

1) il terzo comma è sostituito dal seguente: «Al provvedimento si applicano il dodicesimo, il tredicesimo e il quattordicesimo comma dell'art. 11. Il termine per il rilascio non può essere superiore a trenta giorni.».

ART. 8

(Procedimenti di rilascio di immobili pubblici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione)

1. L'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, si applica anche al rilascio di immobili pubblici ad uso diverso da quello di abitazione gestiti dagli enti delle regioni e delle autonomie locali.

ART. 9

(Disposizioni transitorie)

1. L'esecuzione forzata per rilascio degli immobili occupati senza titolo può aver luogo, ai sensi dell'articolo 474-*bis* del codice di procedura civile, anche in virtù degli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli che costituiscono o trasferiscono il diritto di proprietà o i diritti di usufrutto, uso o abitazione su beni immobili, purché trascritti, formati prima dell'entrata in vigore della presente legge.
2. Nei procedimenti di espropriazione di crediti presso terzi nei quali alla data di entrata in vigore della presente legge è stato notificato il verbale ai sensi dell'articolo 492-*bis*, settimo comma, del codice di procedura civile, gli obblighi del terzo cessano e cessa l'efficacia del pignoramento se, entro il termine di centoventi giorni dalla medesima data di entrata in vigore, il terzo non ha ricevuto la notifica del decreto con il quale il giudice ha fissato l'udienza per l'audizione del creditore e del debitore o dell'avviso di avvenuta iscrizione a ruolo con indicazione del numero di ruolo della procedura. Qualora il pignoramento sia eseguito nei confronti di più terzi, l'inefficacia si produce solo nei confronti dei terzi che non hanno ricevuto la notifica dell'avviso o del decreto di fissazione dell'udienza nel termine di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.
3. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 7, si applicano alle procedure esecutive di rilascio iniziate sulla base di un precetto notificato successivamente all'entrata in vigore della presente

legge. Per le procedure esecutive di rilascio fondate su un atto di precetto notificato precedentemente, il rilascio è eseguito il giorno indicato dall'ufficiale giudiziario nell'avviso previsto dall'articolo 608, comma primo, del codice di procedura civile, nel testo antecedente all'entrata in vigore della presente legge, o alla data di rinvio fissata all'esito dell'ultimo accesso effettuato prima dell'entrata in vigore della presente legge. Successivamente all'entrata in vigore della presente legge, l'ufficiale giudiziario può differire l'esecuzione una sola volta se la parte esecutata, residente nell'immobile, ha compiuto i settantacinque anni di età o è persona con disabilità grave o è malata terminale. Nello stesso modo procede quando, da almeno un anno prima del giorno fissato nel precetto per l'esecuzione del rilascio, la famiglia anagrafica della parte esecutata che risiede nell'immobile comprende almeno una persona con disabilità grave o malata terminale. Il differimento non può essere superiore a centottanta giorni.

4. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), si applicano ai procedimenti per convalida di sfratto per morosità introdotti successivamente all'entrata in vigore della presente legge.

ART. 10

(Clausola di invarianza finanziaria)

1. Le amministrazioni interessate provvedono agli adempimenti previsti dalla presente legge nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

ART. 11

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quella della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.