

# Ddl sgomberi Ingiunzione di rilascio per locazioni scadute ed esecuzioni delegabili

Tra le novità anche la riduzione dei termini per liberare l'immobile e l'estensione dell'iter di sfratto a stranieri con dimora sconosciuta

**Carlo del Torre**

Riprendendo elementi di altre iniziative legislative, così come alcune indicazioni di carattere tecnico della Confedilizia, il disegno di legge 1896/2026 (Ddl sgomberi), presentato al Senato dal Governo, interviene non solo sulle norme relative alla fase esecutiva di un provvedimento di rilascio, ma anche nella fase preventiva di merito e nei diversi casi di occupazioni abusive senza titolo.

## Stranieri e profili irreperibili

Innanzitutto, si tenta di ottimizzare alcune norme del Codice di procedura civile in materia di notifica agli stranieri con dimora sconosciuta e di notifica a soggetti irreperibili, con la conseguente possibilità di adottare, anche nei confronti di costoro, la procedura sommaria di sfratto per morosità. Senza costringere il locatore a lunghi giudizi ordinari nei confronti di quei soggetti che hanno, di fatto, abbandonato l'immobile e non partecipano nemmeno al processo.

## Domicilio digitale

Nella stessa direzione va la facoltà riconosciuta alle parti di istituire un domicilio digitale specifico per il contratto di locazione, con riflessi indubbiamente positivi in materia di notificazioni degli atti giudiziari ed esecutivi.

In altre parole, le parti possono concordare di convogliare tutte le comunicazioni contrattuali e le notifiche giudiziali su un domicilio digitale specifico e dedicato solo a quel rapporto di locazione.

## Locazioni concluse

Novità rilevante, anche se non si tratta di una rivoluzione copernicana, riguarda la fase di accertamento della risoluzione del contratto di locazione, dove viene mutuata, per la sola finita locazione e non anche per la morosità, la collaudata procedura del decreto ingiuntivo di pagamento, quindi con l'emissione del provvedimento, peraltro provvisoriamente esecutivo *ex lege*, sulla base di prova scritta e con contraddittorio solo eventuale in caso di opposizione.

Questa previsione può considerarsi quasi un adeguamento all'attuale dinamica del settore locatizio, ben diversa da quelle dei decenni passati: i contratti di locazione abitativa, infatti, da quasi trent'anni devono rivestire *ad substantiam* la forma scritta e anche quelli a uso diverso, sebbene in linea teorica potrebbero perfezionarsi verbalmente, di fatto sono stipulati quasi esclusivamente per iscritto, se non altro per esigenze fiscali.

La documentazione che oggi si pone a fondamento di un'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione, pertanto, è sostanzialmente la stessa che verrebbe posta alla base dell'ingiunzione di rilas-

scio. Si tratta, quindi, di un'opportunità per snellire la procedura evitando un'udienza il più delle volte superflua, restando solo l'incognita delle tempistiche di emissione dell'ingiunzione, le quali, al di là del termine ordinatorio di 15 giorni posto dal disegno di legge, rischiano di essere alquanto diverse a seconda dei tribunali aditi: in Italia, oggi, ci sono uffici che emettono ingiunzioni nell'arco di pochi giorni e altri che necessitano di mesi, causa carichi di lavoro alti e penuria di personale.

## Titolo esecutivo

Altra novità riguarda l'attribuzione della valenza di titolo esecutivo per il rilascio agli atti di acquisto di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione.

Sul punto il disegno di legge, che riguarda le sole occupazioni senza titolo e non le locazioni, cita gli atti ricevuti da notaio o altro pubblico ufficiale autorizzato purché debitamente trascritti, escludendo altri titoli di acquisto della proprietà, come la successione o l'acquisto dopo una procedura esecutiva.

In merito, un intervento correttivo in sede parlamentare potrebbe essere auspicabile, magari riconoscendo come titolo esecutivo genericamente tutti gli atti di acquisizione della proprietà o di altro diritto reale, purché debitamente trascritti, evitando così disparità di trattamento tra chi acquista la proprietà per atto tra vivi e chi la acquista per successione.

## Termini dimezzati

La parte più rilevante, tuttavia, è costituita dagli interventi nella fase successiva al provvedimento di soggio emesso dal Tribunale: oltre a dimezzare i termini di grazia per il pagamento del canone, spesso richiesti nell'iter di sfratto per morosità a soli fini dilatori, sono stati dimezzati anche i termini per il rilascio fissati dal giudice che emette il provvedimento.

Queste riduzioni si traducono in una maggiore velocità dell'esecuzione e si uniscono all'abolizione dell'avviso di soggio, atto che, a oggi, indica giorno e ora precisa in cui avverrà l'accesso da parte dell'Ufficiale giudiziario. Il quale, invece, secondo il disegno di legge, avrà il potere\ dovere di procedere senza indugio fin dal giorno successivo al termine indicato nel precetto e con la possibilità di differire l'esecuzione una sola volta e solo in presenza di gravi motivi legati allo stato soggettivo degli sfrattati.

## Beni mobili

Ottimizzazioni anche in relazione ai beni mobili estranei alla esecuzione, la cui presenza all'interno dell'immobile spesso, di fatto, ritarda la conclusione della procedura: viene previsto che l'intimazione allo sgombero sia inserita direttamente nel precetto per rilascio e soprattutto viene introdotto il principio della presunzione di abban-

dono dei beni se non formalmente richiesti dall'esecutato, con conseguente possibilità per il proprietario di organizzare autonomamente lo smaltimento.

È auspicabile che questa presunzione di abbandono sia estesa anche agli animali d'affezione, spesso abbandonati in condizioni precarie nell'immobile al solo fine di ritardare l'esecuzione in spregio ai diritti degli animali stessi.

#### **Esecuzione delegabile**

Altro aspetto di rilievo rac-

chiuso nel disegno di legge in esame è la possibilità, non l'obbligo, di delegazione della attività esecutiva agli istituti vendite giudiziarie, consentendo di ovviare alle carenze di organico tra gli ufficiali giudiziari in certe circoscrizioni: può essere letta come ovvia e naturale conseguenza ai termini stringenti che ora vengono posti all'ufficiale esecutante.

Anche in questo caso potrebbe essere auspicabile un maggior coraggio del legislatore per estendere questa

facoltà anche ai professionisti abilitati a svolgere la funzione di custode giudiziario nelle esecuzioni immobiliari, i quali curerebbero il rilascio sotto le direttive del giudice dell'esecuzione, come da anni avviene con successo nelle procedure esecutive immobiliari.

Si eviterebbero così problemi nelle zone in cui gli istituti vendite giudiziarie non sono pienamente operativi, così come sarebbe di grande efficacia la possibilità di ovviare all'indisponibilità

della forza pubblica, consentendo nella fase di esecuzione forzata che l'ufficiale giudiziario, a spese del procedente, possa essere affiancato da istituti di vigilanza privata, nei limiti e nell'ambito delle facoltà riservate a questi soggetti.

Si alleggerirebbe così anche il peso che grava sulle forze di pubblica sicurezza la quali, soprattutto nelle grandi città, non sempre sono immediatamente disponibili. ●

*Responsabile coordinamento  
legali Confedilizia*

© RIPRODUZIONE RISERVATA



#### **Domicilio digitale**

Il disegno di legge riconosce, alle parti coinvolte, la possibilità di creare un domicilio digitale ad hoc per il contratto di locazione,

dove poter convogliare tutti gli avvisi contrattuali e le notifiche giudiziali. Uno strumento che agevolerà, senza dubbio, anche la notificazione di atti esecutivi.

## **BENI E ANIMALI**

Il ddl introduce ottimizzazioni in tema di beni mobili estranei all'esecuzione: è previsto che l'intimazione allo sgombero sia inserita nel precetto per rilascio e viene definito il principio di presunzione di abbandono dei beni se non richiesti dall'esecutato, con la possibilità di smaltirli in autonomia. Un principio che andrebbe esteso agli animali d'affezione, spesso abbandonati nell'immobile per ritardare la procedura.

