

NUOVA LEGGE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE

L'opposizione ex art. 6 comma 4 L. 431/98, avendo ad oggetto un atto esecutivo (il decreto emesso da giudice competente per l'esecuzione), deve senz'altro inquadrarsi nello schema dell'opposizione agli atti esecutivi e deve, pertanto, essere proposta entro il termine perentorio di cinque giorni dalla conoscenza del decreto emesso dal pretore adito per la rifissazione della data di esecuzione.

* *Trib. civ. Catania, ord. 11 novembre 1999, Marchesa c. Scamarda e Salemi, in Arch. loc. e cond. 2000, 99.*

Ai fini dell'ottenimento del differimento del termine dell'esecuzione di cui ai commi 3 e 4 L. 431/98 nella misura prevista dal comma 5 del medesimo articolo citato, non è equiparabile all'acquisto di un alloggio in costruzione l'acquisto di un terreno edificabile su cui non si è ancora iniziato a costruire.

* *Trib. civ. Catania, ord. 11 novembre 1999, Marchesa c. Scamarda e Salemi, in Arch. loc. e cond. 2000, 99.*

L'istanza del conduttore ex art. 6 L. 9 dicembre 1998, n. 431, deve essere notificata al locatore << nei termini >>.

* *Trib. civ. Napoli, ord. 28 settembre 1999, Cenni c. Del Sorbo, in Arch. loc. e cond. 2000, 102.*

Non è manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dei commi 3, 4, 7 e 8 dell'art. 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente <<Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti a uso abitativo>>, per violazione delle potestà legislative ed amministrative di cui all'art. 8, nn. 10) e 25) nonché all'art. 16 dello statuto e delle relative norme di attuazione, e, in particolare, dell'art. 15, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 19 novembre 1987, n.526 (come modificato dal D. L.vo 28 luglio 1997, n. 275), nonché dell'autonomia funzionale e finanziaria provinciale di cui al titolo VI del D.P.R. 31 agosto 1972, n. 670, come modificato dalla legge 30 novembre 1989, n. 386, e, in particolare dell'art. 5, comma 2, della legge 30 novembre 1989, n.386; per i profili e nei modi di seguito illustrati.

* *Prov. Aut. Trento, Ric., 11 gennaio 1999, Provincia autonoma di Trento c. Presidente del Consiglio dei ministri, in Arch. loc. e cond. 1999, 580.*

Stante il disposto dell'art. 14, comma quinto, L. n. 431/1998 relativa alla nuova disciplina delle locazioni abitative, ai giudizi per danni da ritardato rilascio in corso alla data dell'entrata in vigore della legge citata non si applica l'art. 6 della novella.

* *Pret. civ. Roma, ord. 15 gennaio 1999, Cogliandro c. Fachini Bartoli, in Arch. loc. e cond. 1999, 297.*

L'art. 6, comma primo, L. n. 431/1998 il quale, con riferimento ai comuni di cui all'art. 1 D.L. n. 551/1988, prevede una sospensione generalizzata, a partire dalla data di entrata in vigore della legge stessa, di tutti i provvedimenti di rilascio per un periodo continuativo di 180 giorni, deve ritenersi applicabile anche ai titoli formati precedentemente al 30 dicembre 1998, posto che la disposizione ha natura processuale, incidendo sul procedimento esecutivo e, quanto tale, appare suscettibile di immediata applicazione ai processi in corso che pongano riferimento a rapporti precedentemente insorti.

* *Pret. civ. Salerno, sez. dist. Eboli, decr. 21 gennaio 1999, Diodati c. Volpe, in Arch. loc. e cond. 1999, 296.*

L'art. 6, comma sesto, L. n. 431/1998, relativo alla limitazione del risarcimento del danno subito dal locatore dopo la cessazione del rapporto locativo in conseguenza della mancata riconsegna del bene locato, costituisce norma speciale rispetto alla disciplina generale dettata dall'art. 14, comma quinto, avente efficacia anche per il passato.

* *Pret. civ. Firenze, ord. 17 marzo 1999, Nocentino c. Sileo, in Arch. loc. e cond. 1999, 634.*

Le disposizioni di cui all'art. 7 L. n. 431/1998 sono applicabili solo alle nuove esecuzioni di rilascio.

* *Trib. civ. Roma, sez. V, ord. 29 marzo 1999, Vergili c. Bottaro, in Arch. loc. e cond. 1999, 1000.*

Poiché la disciplina di cui al comma sesto dell'art. 6 L. n. 431/1998 costituisce atto di c.d. interpretazione autentica, finalizzata a chiarire l'ambito di operatività del principio della limitazione del risarcimento dei danni per ritardata consegna dell'immobile locato, essa si applica retroattivamente e, quindi, anche nei giudizi in corso, senza porsi in contrasto con la regola di carattere generale di cui al comma quinto dell'art. 14 legge cit.

* *Trib. civ. Milano, 29 Aprile 1999, Albarello c. Tola, in Arch. loc. e cond. 1999, 634.*

E' rilevante e non manifestamente infondata, in riferimento agli artt. 3, 24 e 42 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 6, comma sesto, L. 9 dicembre 1998, n. 431, nella parte in cui esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno ai sensi dell'art. 1591 c.c., una volta corrisposta la maggiorazione del venti per cento della misura del canone pagato all'epoca di cessazione del contratto, così come aumentato dall'applicazione degli aggiornamenti Istat.

* *Pret. civ. Napoli, ord. di rinvio 29 aprile 1999, Fiengo c. Triola, in Arch. loc. e cond. 1999, 579.*

L'art. 6, comma sesto, L. n. 431/1998 in tema di quantificazione forfettaria del risarcimento dovuto dal conduttore a titolo di maggior danno per il ritardo nel rilascio dell'immobile ha, sebbene con il limite del giudicato, efficacia retroattiva né alcun ostacolo a tale interpretazione può essere tratto dal disposto dell'art. 14 L. n. 431/1998.

* *Pret. civ. Bologna, ord. 4 maggio 1999, Barattini c. Vedruccio, in Arch. loc. e cond. 1999, 634.*

La maggiorazione del venti per cento dell'ultimo canone, così come prevista dall'art. 1 bis D.L. n. 551/1988, non quantifica l'entità dell'indennità di occupazione in maniera risarcitoria esaustiva, né in senso contrario può invocarsi l'art. 6, comma sesto, L. n. 431/1998, disposizione che nulla autorizza a qualificare come precetto di interpretazione autentica, con conseguente efficacia della stessa in via retroattiva.

* *Trib. civ. Firenze, 16 giugno 1999, n. 232, Corsini c. Piccoli, in Arch. loc. e cond. 1999, 634.*

E' rilevante e non manifestamente infondata, in riferimento agli artt. 3 e 42 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 6, sesto comma, L. 9 dicembre 1998, n. 431, nella parte in cui forfettizza nella misura del venti per cento del canone dovuto all'epoca della cessazione del contratto di locazione il pregiudizio sofferto dal locatore a causa della mancata restituzione dell'immobile.

* *Trib. civ. Milano, ord. di rinvio 2 luglio 1999, Albertoni c. Cadamosti, in Arch. loc. e cond. 1999, 881.*

La rappresentatività richiesta ai fini degli Accordi territoriali attuativi della legge 431/98 è locale.

* *Tar Lombardia, ord. 16 luglio 1999, A.N.I.A. Associazione Nazionale Inquilini ed Assegnatari c. Comune di Pavia, in Arch. loc. e cond. 1999, 855.*

La morosità relativa al mancato pagamento della maggiorazione del 20% del canone pattuito (sanabile ai sensi del comma 6 dell'art. 6 L. n. 431/98) fa decadere il conduttore dal beneficio della sospensione dell'esecuzione dopo la concessione del medesimo e non per il periodo relativo alla sospensione legale degli sfratti (fino al 27 giugno 1999), dato che anche in questo caso la morosità può essere sanata.

* *Trib. civ. Novara, decr. 23 luglio 1999, D'Arrigo, in Arch. loc. e cond. 1999, 1005.*

Deve essere fissato a breve il nuovo termine per l'esecuzione del rilascio a fronte di una istanza di rifissazione della stessa non motivato da alcuna particolare esigenza del conduttore e in costanza, viceversa, della assoluta necessità del locatore di rientrare in possesso dell'immobile per andare ad abitarvi.

* *Trib. civ. Novara, decr. 30 Luglio 1999, Di Lorenzo, in Arch. loc. e cond. 1999, 1004.*

La locuzione <<formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica>> di cui all'art. 6, comma quinto, L. n. 431/1998, non può essere intesa letteralmente, dovendo essere interpretata nel senso di utile collocazione del conduttore istante nella graduatoria dei bandi dell'istituto assegnante, con effettiva assegnazione prevista entro il termine massimo di differimento di 18 mesi.

* *Trib. civ. Bologna, ord. 3 agosto 1999, Ronchi, in Arch. loc. e cond. 1999, 1002.*

Poiché in tema di concessione del maggior termine di 18 mesi previsto dal quinto comma dell'art. 6 L. n. 431/1998 è necessario che il conduttore risulti formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica, a tal fine non può ritenersi sufficiente la sola presentazione della domanda di assegnazione, senza che consti alcuna deliberazione in merito da parte degli organi competenti.

* *Trib. civ. Biella, ord. 11 agosto 1999, X, in Arch. loc. e cond. 1999, 1002.*

Non è legittimato a proporre istanza per il differimento dell'esecuzione colui che non sia mai stato conduttore dell'immobile per il rilascio del quale si procede, per essere la morte del conduttore avvenuta dopo la risoluzione dell'originario contratto di locazione, con conseguente impossibilità di successione nel medesimo.

* *Trib. civ. Roma, sez. IV, ord. 14 agosto 1999, Liberatori, in Arch. loc. e cond. 1999, 1011.*

Tra le ipotesi previste dal quinto comma dell'art. 6 L. n. 431/1998 non rientra il mero stato di disoccupazione del conduttore. Conseguentemente è necessario provare l'iscrizione nelle liste di mobilità ovvero la percezione di un trattamento di disoccupazione o integrazione salariale, che sono qualcosa di ulteriore rispetto allo stato di disoccupazione.

* *Trib. civ. Benevento, ord. 24 agosto 1999, Solito, in Arch. loc. e cond. 1999, 1012.*

L'istanza di fissazione di un nuovo termine per il rilascio dell'immobile locato non notificata regolarmente al locatore è inammissibile, stante la decadenza del conduttore dal beneficio della sospensione dell'esecuzione ai sensi dell'art. 11, comma quarto, D.L. n. 9/1982.

* *Trib. civ. Novara, decr. 25 agosto 1999, Noubir Mohamed, in Arch. loc. e cond. 1999, 1008.*

Stante la perentorietà del termine di cui all'art. 6, comma terzo e primo, L. n. 431/1998 è inammissibile l'istanza di nuova fissazione della data di esecuzione depositata oltre il termine di trenta giorni dalla scadenza della sospensione ex lege.

* *Trib. civ. Novara, decr. 30 agosto 1999, Rampone, in Arch. loc. e cond. 1999, 1009.*

Le previsioni di cui all'art. 7 L. 431/1998 afferiscono alla fase dell'esecuzione e non rilevano ai fini della fissazione del nuovo termine.

* *Trib. civ. Benevento, ord. 6 settembre 1999, Pontillo, in Arch. loc. e cond. 1999, 1000.*

Stante la rubrica del capo III della L. n. 431/1999 <<Esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo>>, l'art. 7 della legge citata non è applicabile nel caso di immobile destinato all'esercizio di un'impresa.

* *Trib. civ. Roma, ord. 6 settembre 1999, Marietti, in Arch. loc. e cond. 1999, 1000.*

Nel silenzio della norma di cui all'art. 6 L. n. 431/1998, la quale non indica il dies a quo dell'intervallo entro cui rifissare il giorno dell'esecuzione, deve ritenersi che il termine che il giudice ritenga di concedere debba decorrere dal momento finale (27 luglio 1999) in cui è stata data al conduttore la facoltà di presentare l'istanza.

* *Trib. civ. Venezia, sez. II, ord. 7 settembre 1999, Bortolotti A., in Arch. loc. e cond. 1999, 1006.*

L'istanza ex art. 6, comma 3, L. 9 dicembre 1998 n. 431 può essere presentata anche a proposito di provvedimenti non ancora esecutivi.

* *Trib. civ. Piacenza, ord. 7 settembre 1999, Tromba c. Moia Ramponi, in Arch. loc. e cond. 1999, 833.*

L'art. 6 L. n. 431/1998 si riferisce unicamente ai contratti di locazione ed in nessun modo può ritenersi applicabile ad un rapporto di comodato.

* *Trib. civ. Lucca, ord. 16 settembre 1999, Mazzei, in Arch. loc. e cond. 1999, 1011.*

Con riferimento al ricorso proposto ai sensi dell'art. 6, comma terzo e quarto, L. n. 431/1998, è infondata l'eccezione opposta dal locatore relativamente alla mancata attivazione da parte del conduttore della procedura di cui al secondo comma del medesimo articolo, non derivandone alcuna improcedibilità.

* *Trib. civ. Lucca, ord. 16 settembre 1999, Rossi, in Arch. loc. e cond. 1999, 1007.*

Giusta la previsione di cui all'art. 7 L. n. 431/1998 in tema di condizioni per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio, a fronte di un atto di precetto carente della specificazione degli elementi relativi agli adempimenti fiscali, il giudice deve disporre la sospensione dell'esecuzione in via provvisoria sino alla data dell'udienza di comparizione delle parti.

* *Trib. civ. Bologna, decr. 16 settembre 1999, Y, in Arch. loc. e cond. 1999, 1000.*

Presupposto di ammissibilità dell'istanza di differimento del termine ex art. 6 L. n. 431/1998 non è tanto la presenza di una procedura esecutiva attuale quanto l'esistenza di un titolo esecutivo potenzialmente azionabile, analogamente a quanto previsto dall'art. 56 L. n. 392/1978.

* *Trib. civ. Pisa, ord. 16 settembre 1999, Mei R., in Arch. loc. e cond. 1999, 1004.*

L'istanza di fissazione di nuovo termine per l'esecuzione è ammissibile pur in carenza di un'esecuzione in senso tecnico del provvedimento di rilascio, posto che l'art. 6 L. n. 431/1998 tende ad offrire a tutti i conduttori la possibilità di un ulteriore periodo di differimento del rilascio.

** Trib. civ. Pisa, ord. 21 settembre 1999, Mei M., in Arch. loc. e cond. 1999, 1003.*

In tema di ricorso proposto dal conduttore ex art. 6, comma terzo e quarto, L. n. 431/1998, è infondata l'eccezione sollevata dal locatore relativamente alla notifica effettuata presso il domicilio eletto nel procedimento di sfratto, e non presso la residenza del locatore medesimo, posto che l'art. 11, comma terzo, D.L. 9/1982 non impone tale ultima forma di notifica, e comunque in quanto la costituzione del locatore sana ogni eventuale vizio di notifica.

** Trib. civ. Lucca, ord. 22 settembre 1999, Karmas, in Arch. loc. e cond. 1999, 1008.*

Devono ritenersi inammissibili sia le istanze di rifissazione del termine di rilascio presentate dal conduttore non notificate, giusta la previsione di cui all'art. 11, comma terzo, D.L. n. 9/1982, entro cinque giorni (termine a carattere perentorio) che le deduzioni del locatore non presentate nel termine di dieci giorni dalla notifica dell'istanza.

** Trib. civ. Udine, ord. 27 settembre 1999, Rossi, in Arch. loc. e cond. 1999, 1008.*

L'istanza di sospensione dell'esecuzione deve essere rigettata in presenza di una sentenza di finita locazione che abbia accertato la necessità del locatore di abitare l'immobile locato (ex art. 11, comma 2 bis, L. n. 359/1992), escludendo l'applicazione della proroga biennale ivi prevista.

** Trib. civ. Milano, ord. 28 settembre 1999, Soderlund, in Arch. loc. e cond. 1999, 1007.*

Il tribunale collegiale può differire l'esecuzione del provvedimento di rilascio fino alla comparizione delle parti avanti a sé, a seguito di ricorso avverso il provvedimento del tribunale monocratico sull'istanza del conduttore ex art. 6 L. n. 431/1998.

** Trib. civ. Roma, sez. IV, ord. 30 settembre 1999, X, in Arch. loc. e cond. 1999, 1012.*

Il tenore letterale della norma non consente di ritenere sussistente la condizione di cui all'art. 6, comma quinto, L. n. 431/1998, laddove il conduttore istante, anziché formalmente assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, sia stato solo invitato a produrre dichiarazione relativa al possesso dei requisiti, con conseguente assegnazione solo quando vi sarà comunicazione di disponibilità degli alloggi.

** Trib. civ. Benevento, ord. 2 ottobre 1999, Castaldi, in Arch. loc. e cond. 1999, 1002.*

Laddove il comune nel quale è sito l'immobile locato non rientri tra quelli indicati dall'art. 1 D. L. n. 551/1988 non sussiste la condizione prevista dall'art. 6, comma primo, L. n. 431/1998 per l'applicazione della disciplina in tema di differimento dell'esecuzione dello sfratto.

** Trib. civ. Como, ord. 4 ottobre 1999, Y, in Arch. loc. e cond. 1999, 1004.*

L'invalidità civile non è equiparabile puramente e semplicemente allo stato di <<portatore di handicap>> di cui all'art. 6, quinto comma, L. n. 431/1998, stato che deve essere formalmente accertato, ai sensi dell'art. 4 L. n. 104/92, dalla apposita commissione medica.

** Trib. civ. Bologna, ord. 4 ottobre 1999, Buronzi, in Arch. loc. e cond. 1999, 1010.*

Deve essere dichiarato inammissibile il ricorso inviato a mezzo posta invece che depositato in cancelleria.

** Trib. civ. Lucca, 4 ottobre 1999, Cinquini, in Arch. loc. e cond. 1999, 1006.*

Posto che l'art. 6, comma primo, L. 392/1978 prevede la successione del contratto di locazione dei parenti ed affini abitualmente conviventi con il conduttore solo in caso di morte di quest'ultimo, non è legittimato a proporre ricorso ex art. 6, comma quarto, L. n. 431/1998 colui che sia rimasto nella detenzione dell'immobile a seguito dell'abbandono dello stesso da parte del titolare del contratto.

** Trib. civ. Lucca, ord. 8 ottobre 1999, Bianchi, in Arch. loc. e cond. 1999, 1011.*

Vanno valutate con cautela le risultanze reddituali derivanti dall'esercizio da parte del conduttore di attività imprenditoriale.

** Trib. civ. Lucca, ord. 21 ottobre 1999, Bargellini, in Arch. loc. e cond. 1999, 1013.*

Il termine massimo di differimento dell'esecuzione concedibile ex art. 6 comma 3 L. 431/1998 è quello di mesi sei previsto dal successivo comma 4, a far tempo dalla scadenza del periodo di sospensione di cui al precedente comma 1 e quindi a decorrere dal 28 giugno 1999.

* *Trib. civ. Lucca, ord. 22 ottobre 1999, Tafuro, in Arch. loc. e cond. 1999, 1013.*

Poiché l'invalidità civile non è menzionata espressamente nel testo della legge n. 431/1998, per quanto si possano ipotizzare situazioni di piena sovrapposibilità nei presupposti di fatto tra stato di <<portatore di handicap>> ed invalidità, quest'ultima, sotto il profilo giuridico, non è puramente e semplicemente equiparabile a tale stato, che deve essere pur sempre formalmente accertato ai sensi dell'art. 4 L. n. 104/92 dalla apposita commissione medica.

* *Trib. civ. Bologna, ord. 22 ottobre 1999, X, in Arch. loc. e cond. 1999, 1009.*

Il differimento del termine delle esecuzioni previsto dal quinto comma dell'art. 6 L. n. 431/1998 non è applicabile laddove il conduttore non sia assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica, ma solo concorrente all'assegnazione ed inserito in graduatoria.

* *Trib. civ. Lucca, ord. 22 ottobre 1999, Zanasi, in Arch. loc. e cond. 1999, 1002.*

Salvo il diritto del locatore di richiedere il pagamento della maggiorazione di canone ai sensi dell'art. 6, sesto comma, L. n. 431/98 per il periodo antecedente l'entrata in vigore della legge stessa, la sanzione della decadenza del conduttore dal beneficio della sospensione dell'esecuzione del provvedimento di rilascio è ipotizzabile limitatamente agli adempimenti riferibili al periodo successivo alla entrata in vigore della legge.

* *Trib. civ. Bologna, ord. 22 ottobre 1999, Demo, in Arch. loc. e cond. 1999, 1005.*

La norma di cui all'art. 6, comma quinto, L. n. 431/1998, disposizione di carattere eccezionale volta ad ampliare il periodo di proroga dell'esecuzione del provvedimento di rilascio, deve essere interpretata in senso restrittivo, in particolare con riferimento alla nozione di portatore di handicap, per la quale non può che applicarsi l'art. 3 L. n. 104/1992. Conseguentemente la minorazione dovrà essere documentata nelle forme previste dalla legge da ultimo citata.

* *Trib. civ. Lucca, ord. 22 ottobre 1999, Guidi, in Arch. loc. e cond. 1999, 1010.*

L'obbligo di allegazione della denuncia dei redditi e del contratto registrato, ai fini della dichiarazione di improcedibilità, attiene alla fase esecutiva del rilascio e non al processo di cognizione.

* *Trib. civ. Piacenza, ord. 4 novembre 1999, Opera Pia Rapari Pallavicini c. Zilli, in Arch. loc. e cond. 1999, 1000.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA](#).