



Roberto Francesco IANNONE

CODICE DI PROCEDURA CIVILE 2025 E LEGGI COMPLEMENTARI

COMMENTATO E ANNOTATO CON LA GIURISPRUDENZA

*Aggiornato al Decreto correttivo 13 settembre 2024, n. 136,
e con il Decreto correttivo alla Riforma Cartabia del processo civile
(D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164)*

Scheda tecnica

Titolo: CODICE DI PROCEDURA CIVILE 2025 E LEGGI COMPLEMENTARI

Sottotitolo: Commentato e annotato con la giurisprudenza

Editore: EDIZIONI DUEPUNTOZERO

Autore: Roberto Francesco IANNONE

Anno pubblicazione: maggio 2025

Libro: 976 Pagine

ISBN: 9788833271743



Quest'Opera fornisce ad avvocati e magistrati il testo aggiornato del Codice di procedura civile e delle principali leggi complementari. La selezione delle leggi complementari comprende materie fra le quali segnaliamo: Locazioni, Matrimonio; Mediazione; responsabilità sanitaria.

Il testo è aggiornato al Decreto correttivo 13 settembre 2024, n. 136, e con il Decreto correttivo alla Riforma Cartabia del processo civile (D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164).

Il codice annotato con la giurisprudenza rilevante e commentato, è strutturato per rispondere al meglio alle esigenze degli avvocati e dei professionisti del diritto, garantendo la soluzione immediata del caso concreto e offrendo un percorso ragionato per la redazione di atti giudiziari.

Roberto Francesco Iannone, avvocato del Foro di Bari, svolge la propria attività professionale in ambito civile e penale, occupandosi in particolare di responsabilità sanitaria e diritto ambientale. Dottore di ricerca in Diritto ed Economia dell'ambiente presso l'Università degli Studi di Bari "Aldo Moro". È stato cultore della materia presso il Dipartimento di Diritto Privato della Facoltà di Giurisprudenza di Bari.

Tra le numerose pubblicazioni in ambito scientifico:

Il danno ambientale, Tutela ambientale, responsabilità, determinazione del danno, Pacini editore, 2023; *La nuova responsabilità sanitaria: riflessioni a posteriori sulle sentenze di San Martino 2019, anno 2020*; LA NUOVA PROCEDURA CIVILE; *La responsabilità della scuola e dell'insegnante*, in «Danno e responsabilità». DANNO E RESPONSABILITÀ, vol. II, ISSN: 1125-8918, 2017; *Omessa o tardiva diagnosi prenatale: profili risarcitori*, Milano, Giuffrè, 2016; *Gli incerti confini del sistema risarcitorio dopo le Sezioni Unite, il contrasto giurisprudenziale sul danno alla persona*, in «Nuova Rassegna di Legislazione, Dottrina e Giurisprudenza», 2009, n. 13-14, Firenze, p. 1586 ss.; *Disastro ambientale, va risarcito il timore di ammalarsi: nuove conferme sull'autonomia ontologica del danno morale sul danno biologico all'indomani delle Sezioni Unite*, nota a Cass., 13 maggio 2009, n. 11059, in «Diritto e giurisprudenza agraria, alimentare e dell'ambiente», 2010, n. 2, Roma, p. 111; *Nesso causale: alla ricerca di un modello unitario (rilievi critici)*, nota a Cass., 30 ottobre 2009, n. 23059, in «La Responsabilità civile», 2010, n. 8, UTET, Torino, p. 606; *La cura del paziente e l'acquisizione del consenso informato: la Cassazione estende l'obbligo di informazione alle variazioni effettuate nel corso dell'intervento chirurgico*, nota a Cass., 2 luglio 2010, n. 15698, in «Giustizia civile», 2011, n. 2, Milano, p. 171; *Il confine tra soggetto e persona nella legalità costituzionale: la soggettività del concepito e il diritto a nascere sano*, nota a Cass., 31 marzo 2009, n. 7875, in «Rassegna di diritto civile», 2011, n. 1, Napoli, p. 603. 23. Con Duepuntozero editore, 2017, pubblica il volume *La responsabilità medica dopo la riforma Gelli-Bianco (legge 24/2017), Codice civile e Leggi complementari*, edizione 2020, il *Codice Superiore per le professioni e i Concorsi* "Codice Civile e Codice di procedura Civile e Leggi Complementari", edizione 2022.



COMMENTO



La disposizione in commento è volta ad individuare la competenza per materia e valore del giudice di pace, istituito dall'art. 1 l. n. 374/1991, che ha sostituito le norme del codice di rito sul conciliatore. La competenza per valore, con riguardo alle controversie, di natura reale o personale, concernenti beni mobili, è fissata nel massimo a € 10.000,00.

È pertanto esclusa la competenza del giudice di pace nelle controversie immobiliari.

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo dinanzi al giudice di pace, ove venga proposta dall'opposto domanda **riconvenzionale** eccedente i limiti di valore della competenza del giudice adito, questi non è tenuto a separare le due cause, trattenendo quella relativa all'opposizione e rimettendo l'altra al tribunale, in quanto detta domanda è inammissibile e, pertanto, inidonea ad incidere sia sulla competenza per valore del giudice adito, sia sulle sorti del processo (Cass. n. 18863/2017).

Resta però fermo che, in relazione alle pretese creditorie che hanno fonte in un contratto di locazione, ancorché di importo non eccedente il limite di cui all'art. 7, comma 1, c.p.c., **deve escludersi la competenza del giudice di pace**, trattandosi di materia da ritenersi riservata alla competenza del tribunale (Cass. n. 15639/2024).

Bibliografia: Segrè, *Della competenza per materia e valore*, in *Comm. c.p.c. Allorio*, I, 1, Torino, 1973; **Trisorio Liuzzi**, *Le novità in tema di competenza, litispendenza, continenza e connessione*, in *Foro it.* 2009, 255 ss.

□ S suggerimenti

- **quote e spese condominiali:** competenza Giudice di Pace per valore sino a 10.000.00 euro;
- **canoni locatizi:** mai competenza Giudice di Pace. Solo Tribunale competente anche per importo irrisorio.
- **spese straordinarie figli:** competenza Giudice di Pace per valore sino a 10.000 euro;
- **risarcimento danni immobile:** competenza Giudice di Pace per valore sino a 10.000 euro.



□ Giurisprudenza

1. *Non rientrano nella competenza del giudice di pace le controversie relative al diritto del condomino ad un determinato uso della cosa comune.*

Le controversie che vedono messo in discussione il diritto del condomino ad un determinato uso della cosa comune (nella specie, la realizzazione di un cancello scorrevole nell'androne condominiale ed in adiacenza a tre appartamenti di proprietà di altro condomino, al fine di delimitare la proprietà comune da quella privata), non rientrano nella competenza del giudice di pace ex art. 7 c.p.c., ma sono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore, atteso che in esse non si controverte sui limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, relativi al modo più conveniente ed opportuno con cui detta facoltà debba esercitarsi, venendo piuttosto in gioco un vero e proprio conflitto tra proprietà individuale e proprietà condominiale.

(Cassazione civile sez. VI, 26/11/2021, n. 36967).

2. *Domanda di risarcimento davanti al giudice di pace e generica richiesta alternativa di somma maggiore o minore della somma indicata nelle conclusioni: conseguenze.*

In tema di determinazione della competenza per valore, nell'ipotesi in cui una domanda di risarcimento danni venga proposta avanti al giudice di pace con la richiesta della condanna della controparte al pagamento di un importo indicato in una somma inferiore (o pari) al limite della giurisdizione equitativa del giudice di pace ovvero della somma maggiore o minore che risulti dovuta all'esito del giudizio, la formulazione di questa seconda richiesta alternativa non può essere considerata - agli effetti dell'art. 112 c.p.c. - come meramente di stile, in quanto essa (come altre consimili), lungi dall'aver un contenuto meramente formale, manifesta la ragionevole incertezza della parte sull'ammontare del danno effettivamente da liquidarsi e ha lo scopo di consentire al giudice di provvedere alla giusta liquidazione del danno senza essere vincolato all'ammontare della somma determinata che venga indicata nelle conclusioni specifiche.).

Ne discende che la suddetta richiesta alternativa si risolve in una mancanza di indicazione della somma domandata, con la conseguenza che la domanda, ai sensi della seconda proposizione dell'art. 14 c.p.c., si deve presumere di valore eguale alla competenza del giudice adito e che, ai sensi del comma 3 della stessa norma, in difetto di contestazione da parte del convenuto del valore così presunto, quest'ultimo rimane "fissato, anche agli effetti del merito, nei limiti della competenza del giudice adito", cioè nel massimo della competenza per valore del giudice di pace sulla tipologia di domande fra cui rientra quella proposta.

(Cassazione civile sez. II, 25/08/2021, n. 23434).

3. **Procedimenti davanti al giudice di pace: la sentenza che accolga l'eccezione di incompetenza territoriale del giudice adito è soggetta ad appello e non a regolamento di competenza.** In tema di procedimenti davanti al giudice di pace, la sentenza che, a definizione del giudizio di opposizione, accolga l'eccezione di incompetenza territoriale del giudice adito in sede monitoria e, conseguentemente, revochi il decreto ingiuntivo opposto, pur non integrando una decisione nel merito della vertenza, contenendo solo statuizioni in rito, non può essere impugnata con il regolamento di competenza, espressamente escluso dall'art. 46 c.p.c., ma è soggetta ad appello, secondo quanto previsto dall'art. 339 c.p.c. (Cassazione civile sez. VI, 12/10/2020, n. 21975).
4. **Il rapporto locativo è materia da ritenersi riservata alla competenza del tribunale.** In tema di controversie aventi ad oggetto il pagamento di canoni di locazione, ancorché di importo non eccedente il limite di cinquemila euro di cui all'art. 7, comma 1, c.p.c., resta esclusa la competenza del giudice di pace, atteso che la pretesa creditoria ha la propria fonte in un rapporto locativo, materia da ritenersi riservata alla competenza del tribunale (Cassazione civile sez. III, 31/10/2019, n. 28041).
- In relazione alle pretese creditorie che hanno fonte in un contratto di locazione, ancorché di importo non eccedente il limite di cinquemila euro di cui all'art. 7, comma 1, c.p.c., deve escludersi la competenza del giudice di pace, trattandosi di materia da ritenersi riservata alla competenza del tribunale. (Nella specie, la S.C. ha affermato la competenza del tribunale in relazione ad azione di ripetizione di indebito relativa a oneri condominiali versati dal conduttore). (Cassazione civile sez. I, 04/06/2024, n. 15639).
5. **Controversie su immobile aventi ad oggetto rapporti obbligatori.** È competente il giudice di pace (nei limiti della sua competenza per valore) in ordine alle controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile, salvo che la questione proprietaria non sia stata oggetto di una esplicita richiesta di accertamento incidentale di una delle parti e sempre che tale richiesta non appaia, "ictu oculi", alla luce delle evidenze probatorie, infondata e strumentale - siccome formulata in violazione dei principi di lealtà processuale - allo spostamento di competenza dal giudice di prossimità al giudice togato. (Principio di diritto enunciato ai sensi dell'art. 363 c.p.c.). (Cassazione civile sez. un., 19/10/2011, n. 21582).

8. ⁽¹⁾ *Competenza del pretore.* Il pretore è competente per le cause, anche se relative a beni immobili, di valore non superiore a lire cinquanta milioni, in quanto non siano di competenza del giudice di pace (7) ⁽²⁾.

È competente qualunque ne sia il valore (10):

1) per le azioni possessorie (1168 ss. c.c.), salvo il disposto dell'art. 704, e per le denun-

- ce di nuova opera e di danno temuto, salvo il disposto dell'art. 688, secondo comma;
- 2) per le cause relative ad apposizione di termini e osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi⁽³⁾;
- 3) per le cause (447 bis) relative a rapporti di locazione (1571 c.c.) e di comodato (1803 c.c.) di immobili urbani e per quelle di affitto di aziende, in quanto non siano di competenza delle sezioni specializzate agrarie;
- 4) per le cause relative alla misura e alle modalità di uso dei servizi di condominio di case⁽³⁾.

(1) Articolo dapprima sostituito dall'art. 3 della L. 26 novembre 1990, n. 353, a decorrere dal 30 aprile 1995 e poi abrogato dall'art. 49 del D.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, recante l'istituzione del giudice unico, a decorrere dal 2 giugno 1999.

(2) Comma così sostituito dall'art. 18 della L. 21 novembre 1991, n. 374, recante l'istituzione del giudice di pace, a decorrere dal 1° maggio 1995 e poi di nuovo così sostituito dall'art. 2 del D.L. 18 ottobre 1995, n. 432, convertito, con modificazioni, nella L. 20 dicembre 1995, n. 534.

(3) Numero abrogato dall'art. 47 della L. 21 novembre 1991, n. 374, recante l'istituzione del giudice di pace, a decorrere dal 1° maggio 1995.

9. ⁽¹⁾ *Competenza del tribunale.* Il tribunale è competente per tutte le cause che non sono di competenza di altro giudice.

Il tribunale è altresì esclusivamente competente per le cause in materia di imposte e tasse, per quelle relative allo stato e alla capacità delle persone e ai diritti onorifici, per la querela di falso, per l'esecuzione forzata e, in generale, per ogni causa di valore indeterminabile.

(1) Questo articolo è stato così sostituito dall'art. 50 del D.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, recante l'istituzione del giudice unico, a decorrere dal 2 giugno 1999.

10. *Determinazione del valore.* Il valore della causa, ai fini della competenza, si determina dalla domanda a norma delle disposizioni seguenti.

A tale effetto le domande proposte nello stesso processo contro la medesima persona si sommano tra loro, e gli interessi scaduti (1282, 1284 c.c.), le spese e i danni (1223 ss., 2043 ss. c.c.) anteriori alla proposizione si sommano col capitale (31, 104).

11. *Cause relative a quote di obbligazione tra più parti.* Se è chiesto da più persone o contro più persone (102, 103) l'adempimento per quote di un'obbligazione (1314 ss. c.c.), il valore della causa si determina dall'intera obbligazione.

12. *Cause relative a rapporti obbligatori, a locazioni e a divisioni.* Il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio (1173 ss. c.c.) si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione (35).



SEZIONE II. DELL'ASSEGNAZIONE E DELLA VENDITA.

552. *Assegnazione e vendita di cose dovute dal terzo.* Se il terzo si dichiara (547) o è dichiarato (549) possessore di cose appartenenti al debitore, il giudice dell'esecuzione ⁽¹⁾, sentite le parti, provvede per l'assegnazione (2925 ss. c.c.) o la vendita (2919 ss. c.c.) delle cose mobili a norma degli artt. 529 ss., o per l'assegnazione dei crediti a norma dell'articolo seguente.

⁽¹⁾ *La parola: «pretore» è stata sostituita dalle parole: «giudice dell'esecuzione» dall'art. 93 del D.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, recante l'istituzione del giudice unico, a decorrere dal 2 giugno 1999.*

553. ⁽¹⁾ *Assegnazione e vendita di crediti.* Se il terzo si dichiara (547) o è dichiarato (549) debitore di somme esigibili immediatamente o in termini non maggiori di novanta giorni, il giudice dell'esecuzione ⁽²⁾ le assegna in pagamento, salvo esazione, ai creditori concorrenti (530, 551; 2928 c.c.). La notifica dell'ordinanza di assegnazione è accompagnata da una dichiarazione nella quale il creditore indica al terzo i dati necessari per provvedere al pagamento previsti dall'articolo 169 *septies* delle disposizioni per l'attuazione del presente codice ⁽³⁾. L'obbligo di pagamento decorre, per il terzo, dalla notifica dell'ordinanza di assegnazione e della dichiarazione di cui al secondo periodo ⁽³⁾.

Se le somme dovute dal terzo sono esigibili in termine maggiore, o si tratta di censi o di rendite perpetue o temporanee (1861 c.c.), e i creditori non ne chiedono d'accordo l'assegnazione, si applicano le regole richiamate nell'articolo precedente per la vendita di cose mobili (529 ss.).

Il valore delle rendite perpetue e dei censi, quando sono assegnati ai creditori, deve essere ragguagliato in ragione di € 0,052 di capitale per € 0,00258 di rendita (13; 1866 c.c.). I crediti assegnati cessano di produrre interessi nei confronti del debitore e del terzo se l'ordinanza di assegnazione non è notificata al terzo entro novanta giorni dalla sua pronuncia o dalla sua comunicazione, unitamente alla dichiarazione di cui al primo comma, secondo periodo. Gli interessi riprendono a decorrere dalla data della notifica dell'ordinanza e della dichiarazione ⁽⁴⁾.

L'ordinanza di assegnazione, pronunciata entro il termine previsto dall'articolo 551 *bis*, primo comma, diventa inefficace se non è notificata al terzo entro i sei mesi successivi alla scadenza del medesimo termine di cui all'articolo 551 *bis*, primo comma ⁽⁴⁾.

Fermo quanto previsto dal primo comma, terzo periodo, l'ordinanza di assegnazione è comunicata dalla cancelleria ai terzi pignorati i cui indirizzi di posta elettronica certificata risultano dai pubblici elenchi o che hanno eletto domicilio digitale speciale ai sensi dell'articolo 3 *bis*, comma 4 *quinquies*, del codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 ⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ *A norma dell'art. 25, comma 4, del D.L. 2 marzo 2024, n. 19, convertito, con modi-*

ficazioni, nella L. 29 aprile 2024, n. 56, i crediti già assegnati ai sensi di questo articolo, alla data di entrata in vigore del presente decreto cessano di produrre interessi se l'ordinanza di assegnazione, che non sia stata antecedentemente notificata, non è notificata al terzo entro novanta giorni dalla data medesima unitamente alla dichiarazione di cui all'articolo 553, primo comma, secondo periodo, introdotto dal comma 1, lettera c), numero 1), del presente articolo. Gli interessi riprendono a decorrere dalla data della notifica dell'ordinanza e della dichiarazione.

(²) La parola: «pretore» è stata sostituita dalle parole: «giudice dell'esecuzione» dall'art. 93 del D.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, recante l'istituzione del giudice unico, a decorrere dal 2 giugno 1999.

(³) Questo periodo è stato aggiunto dall'art. 25, comma 1, lett. c), n. 1), del D.L. 2 marzo 2024, n. 19, convertito, con modificazioni, nella L. 29 aprile 2024, n. 56.

(⁴) Questo comma è stato aggiunto dall'art. 25, comma 1, lett. c), n. 2), del D.L. 2 marzo 2024, n. 19, convertito, con modificazioni, nella L. 29 aprile 2024, n. 56.

554. Pegno o ipoteca a garanzia del credito assegnato. Se il credito assegnato o venduto è garantito da pegno (512, 544; 2784 c.c.), il giudice dell'esecuzione (¹) dispone che la cosa data in pegno sia affidata all'assegnatario o aggiudicatario del credito oppure ad un terzo (65) che designa, sentite le parti.

Se il credito assegnato o venduto è garantito da ipoteca (512, 544; 2808 c.c.), il provvedimento di assegnazione o l'atto di vendita va annotato nei libri fondiari (2843 c.c.).

(¹) La parola: «pretore» è stata sostituita dalle parole: «giudice dell'esecuzione» dall'art. 93 del D.lgs. 19 febbraio 1998, n. 51, recante l'istituzione del giudice unico, a decorrere dal 2 giugno 1999.

CAPO IV (¹). DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE.

(¹) Si veda l'art. 16, commi 1, 2, 2 bis e 3, del D.L. 14 febbraio 2016, n. 18, convertito, con modificazioni, nella L. 8 aprile 2016, n. 49, che si riportano:

«1. Gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili emessi, a favore di soggetti che svolgono attività d'impresa, nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni.

2. Ove non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una sanzione amministrativa del 30 per cento oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro,

di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

2 bis. Gli atti e i provvedimenti di cui al comma 1 emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna sempre che in capo all'acquirente ricorrano le condizioni di cui alla nota II bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota.

3. Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino al 31 dicembre 2016».

SEZIONE I. DEL PIGNORAMENTO.

555. ⁽¹⁾ *Forma del pignoramento* Il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione (137) al debitore e successiva trascrizione (2658, 2659, 2672 c.c.) di un atto (170 att.) nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato (2826, 2841 c.c.), i beni e i diritti immobiliari (812, 813 c.c.) che si intendono sottoporre a esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'art. 492.

Immediatamente dopo la notificazione l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione (2658, 2659 c.c.) al competente conservatore dei registri immobiliari (2663 c.c.), che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note (561; 2664 c.c.) ⁽²⁾.

Le attività previste nel comma precedente possono essere compiute anche dal creditore pignorante, al quale l'ufficiale giudiziario, se richiesto, deve consegnare gli atti di cui sopra (557).

⁽¹⁾ *A norma dell'art. 54 ter, comma 1, del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella L. 24 aprile 2020, n. 27, così come modificato dall'art. 4 del D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito, con modificazioni, nella L. 18 dicembre 2020, n. 176, al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, fino al 31 dicembre 2020 (*), ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui a questo articolo, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore. È inefficace ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui a questo articolo, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore, effettuata dal 25 ottobre 2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 137/2020 (25 dicembre 2020) (**).*

^(*) *Le parole: «fino al 31 dicembre 2020» sono state sostituite dalle seguenti: «fino*



Articolo 3 - Rinnovazione tacita

[Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.

La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza.] (1).

- 1) Articolo abrogato dall'art. 14, l. 9 dicembre 1998, n. 431.

Articolo 4 - Recesso del conduttore

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Articolo 5 - Inadempimento del conduttore

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

□ Giurisprudenza

1. Locazione: la valutazione della gravità dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata dalla legge.

- In materia di locazioni ad uso abitativo, la norma contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 27.07.1978, rubricata "inadempimento del conduttore", dispiega la propria efficacia nell'ambito dei rimedi contro le patologie funzionali del contratto. Essa ha per oggetto la disciplina della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento da parte del conduttore dell'obbligazione di pagamento del canone o di quella di corresponsione al locatore dei c.d. oneri accessori. Tale norma si configura come speciale rispetto a quella posta dall'art. 1455 c.c. in quanto permette al conduttore di adempiere tardivamente senza il rischio di incorrere nella sentenza di risoluzione del contratto, ed è ispirata alla ratio del favor nei confronti del conduttore, favor giustificato dall'interesse primario di mantenere l'abitazione. La norma, dettando una presunzione assoluta di gravità dell'inadempimento, ha inteso sottrarre alla discrezionalità del giudice l'apprezzamento della non scarsa importanza dell'inadempimento, ancorando tale valutazione a due presupposti oggettivi, uno di tipo quantitativo, consistente nel mancato pagamento di una rata del canone o di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, ed uno di ordine temporale, dato dal protrarsi dell'inadempimento per oltre venti giorni dalla scadenza del termine conve-

nuto o di due mesi in caso di oneri accessori (**Tribunale Roma sez. VI, 03/03/2020, n. 4696**).

- In tema di locazioni di immobili urbani, adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul quantum, abbia omesso di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente ai sensi degli art. 5 e 55 della legge n. 392 del 27.07.1978 (**Tribunale Cassino, 11/12/2019, n. 1350**).

2. **La concessione di un termine per il pagamento di canoni scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, vale solo per le locazioni abitative.**

- Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla l. n. 392 del 1978, la concessione di un termine per il pagamento dei canoni locativi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, ex art. 55, non è contemplata relativamente ai contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, giacché il legislatore, nel disciplinare la sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere - in genere - che il conduttore, convenuto per la risoluzione del contratto, possa evitare tale effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ne ha limitato la portata alle sole ipotesi di inadempimento da morosità contemplate dall'art. 5 della stessa legge, sicché è lo stesso art. 55 - disposizione di natura processuale e, dunque, di per sé, inidonea a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a limitare la propria operatività alle sole locazioni abitative (**Cass., 20 gennaio 2017, n. 1428**).

3. **Qualora la condizione urbanistica dell'immobile locato sia stata accettata dal conduttore nessun inadempimento può essere addebitabile al locatore**

Non può ravvisarsi un inadempimento addebitabile al locatore qualora la condizione urbanistica dell'immobile locato, pur costituendo un impedimento al rilascio del certificato di agibilità necessario per lo svolgimento dell'attività commerciale, fosse già nota al conduttore al momento della stipula del contratto e da questi consapevolmente accettata. Nel caso in esame, la coincidenza soggettiva tra il locatore e il legale rappresentante della società conduttrice determina una presunzione di totale consapevolezza e accettazione dello stato dell'immobile. Conseguentemente, non può ritenersi fondata la domanda riconvenzionale volta alla risoluzione del contratto per inadempimento del locatore, qualora tale pretesa si fondi sull'asserita inidoneità del bene all'uso pattuito (**Tribunale Massa, 11/11/2024**).

4. **Locazione: sospensione pagamento canone ed eccezione di inadempimento**

In punto di legittimità della sospensione del pagamento del canone e di operatività dell'eccezione di inadempimento **ex art. 1460 cod. civ.**, la giurisprudenza è pacifica nell'affermare, che la sospensione è comunque legittima qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le pre-

stazioni delle parti. Infatti, il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento ai sensi dell'**art. 1460 c.c.** non solo quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte, ma anche nel caso in cui dall'inesatto adempimento del locatore consegua una riduzione del godimento del bene locato, purché la sospensione, totale o parziale, del pagamento del canone risulti giustificata dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, riguardata con riferimento al complessivo equilibrio sinallagmatico del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede (**Cassazione civile, sez. III, 17/04/2024, n. 10361**).

Articolo 6 - Successione nel contratto

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi (1).

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto (2) (3).

(1) La Corte costituzionale, con sentenza 7 aprile 1988, n. 404, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente more uxorio.

(2) La Corte costituzionale, con sentenza 7 aprile 1988, n. 404, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto.

(3) La Corte costituzionale, con sentenza 7 aprile 1988, n. 404, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente articolo, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale.

Articolo 7 - Clausola di scioglimento in caso di alienazione

È nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

Articolo 8 - Spese di registrazione

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Articolo 9 - Oneri accessori

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.



Indice

CODICE DI PROCEDURA CIVILE	»	5
LIBRO PRIMO – Disposizioni Generali	»	7
[Artt. 1 – 162]		
LIBRO SECONDO – Del Processo di Cognizione	»	107
[Artt. 163 – 473 ter]		
LIBRO TERZO – Del Processo di Esecuzione	»	331
[Artt. 474 – 632]		
LIBRO QUARTO – Dei Procedimenti Speciali	»	455
[Artt. 633 – 840 <i>sexiesdecies</i>]		
Disposizioni per l’attuazione del Codice di procedura civile e disposizioni transitorie <i>Regio Decreto 18 dicembre 1941 n. 1368</i>	»	565
LEGGI COMPLEMENTARI	»	655
LEGGE 1 dicembre 1970, n. 898 - <i>Divorzio</i>	»	657
LEGGE 27 luglio 1978, n. 392 - <i>Locazioni, Equo canone</i>	»	669
LEGGE 9 dicembre 1998, n. 431 - <i>Locazioni, Riforma</i>	»	713
LEGGE 31 maggio 1995, n. 218 - <i>Diritto internazionale privato</i>	»	729
LEGGE 20 maggio 2016, n. 76 - <i>Unioni civili</i>	»	744
LEGGE 8 marzo 2017, n. 24 - <i>Responsabilità in materia di professioni sanitarie</i>	»	758
DECRETO 27 ottobre 2023, n. 151 - <i>Il mediatore familiare</i>	»	781
Schemi e tabelle	»	793
<i>Schema 1- Gerarchia delle fonti</i>	»	795
<i>Schema 1 bis - Contrasto tra ordinamento dell’Unione Europea e ordinamento interno</i>	»	797
<i>Schema 2 - Capacità giuridica</i>	»	798
<i>Schema 3 - Cause invalidità del matrimonio</i>	»	799
<i>Schema 4 - Successioni ereditarie</i>	»	800
<i>Schema 5 - Le quote di successione</i>	»	801
<i>Schema 6 - Coniuge e ascendenti</i>	»	802
<i>Schema 7 - Azioni petitorie</i>	»	803
<i>Schema 8 - Azioni a tutela del possesso</i>	»	804
<i>Schema 9 - Usucapione</i>	»	805
<i>Schema 10 - Contratti di alienazione</i>	»	806
<i>Schema 11 - Il contratto</i>	»	807
<i>Schema 12 - Rescindibilità del contratto</i>	»	808
<i>Schema 13 - Nullità</i>	»	809
<i>Schema 14 - La caparra confirmatoria</i>	»	810
<i>Schema 15 - Responsabilità precontrattuale</i>	»	811
<i>Schema 16 - Scala discendente del grado di certezza del nesso di causa esigibile</i>	»	812
<i>Schema 17 - Il danno non patrimoniale nell’evoluzione giurisprudenziale</i>	»	813

Indice

<i>Schema 18 - Il preliminare del preliminare</i>	»	814
<i>Schema 19 - Quantificazione giuridica del rapporto tra comproprietari nella locazione stipulata da uno solo di essi</i>	»	815
<i>Schema 20 - Le società</i>	»	816
<i>Schema 21 - (segue). Le società</i>	»	817
<i>Schema 22 - Società semplice</i>	»	818
<i>Schema 23 - Società in nome collettivo</i>	»	819
<i>Schema 24 - Società in accomandita semplice</i>	»	820
<i>Schema 25 - (segue). Società in accomandita semplice</i>	»	821
<i>Schema 26 - Corporate governance</i>	»	822
<i>Schema 27 - Società per azioni</i>	»	823
<i>Schema 28 - Società in accomandita per azioni</i>	»	824
<i>Schema 29 - Società a responsabilità limitata</i>	»	825
<i>Schema 30 - Termini per la prescrizione</i>	»	826
<i>Schema 31 - Tabella prescrizioni e decadenze</i>	»	827
<i>Schema 32 - Il giudizio ordinario dopo la riforma Cartabia</i>	»	828
<i>Schema 33 - Il nuovo giudizio di separazione e divorzio</i>	»	829
<i>Schema 34 - Controversie ex art. 409</i>	»	830
<i>Schema 35 - Rito ordinario: cosa accade dopo la prima udienza</i>	»	831
<i>Schema 36 - Le nuove norme in materia di persone e famiglia dopo la riforma Cartabia</i>	»	832
<i>Schema 37 - Il processo esecutivo correttivo Cartabia</i>	»	833
<i>Indice Analitico Alfabético</i>	»	835