

SCHEDA SINTETICA
Legge 9 dicembre 1998, n. 431
"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"

SCOPO E OBIETTIVO

La Legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la riforma delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo, ha lo scopo di rendere più chiara la normativa delle locazioni e di disciplinare diverse forme contrattuali.

L'obiettivo che la legge in esame ha perseguito è stato quello di abolire il regime vincolistico in precedenza previsto dalla legge 392/78 (conosciuta come "equo canone") che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito e ha soppresso i patti in deroga statuendo la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

SOGGETTI DESTINATARI

I soggetti destinatari della legge in esame sono tutti coloro che rivestono nel caso in oggetto la qualità di locatario o conduttore (inquilino nel caso in cui la locazione abbia ad oggetto una casa per abitazione art. 1607 c.c.) e di locatore (proprietario dell'immobile, colui che consegna la cosa al conduttore affinché questi possa iniziarne il godimento).

BENEFICI

Oggi, chi decide di concedere o prendere in affitto una casa ha a disposizione varie tipologie di contratti, interviene quindi una **maggiore autonomia contrattuale**.

Per le famiglie meno abbienti è stato costituito un **fondo di sostegno all'affitto** erogato dai Comuni presso il Ministero dei lavori pubblici, è il c.d. Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria. Per ottenere i suddetti contributi i conduttori devono dichiarare sotto la propria responsabilità che il contratto di locazione è stato registrato.

Le somme assegnate al Fondo sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti minimi, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili di proprietà sia pubblica sia privata, nonché, qualora le disponibilità del Fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative

edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati.

Il Ministro dei lavori pubblici, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce, con proprio decreto, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito medesimo del canone di locazione.

Anche il fisco interviene con l'introduzione, per la prima volta nel nostro ordinamento, della possibilità per l'**inquilino** di portare in detrazione l'affitto dal proprio reddito (in caso di contratto concordato e per determinate fasce di reddito).

Sempre in casi circostanziati anche ai **proprietari** sono riconosciuti **incentivi di carattere fiscale**: detrazione dell'Irpef o dell'Irpeg, riduzione dell'imposta di registro, diminuzione dell'Ici nei Comuni che lo prevedono.

La **trasparenza dei contratti** è legata alla necessità di sconfiggere l'evasione fiscale ed il mercato nero delle locazioni: sono validi solo i contratti scritti e vi è l'obbligo di registrazione. Solo in questi casi proprietario e inquilino possono usufruire delle agevolazioni fiscali. Anche per ottenere lo sfratto l'immobile deve essere in regola con il fisco.

Indipendentemente dal Comune in cui si trovano gli immobili, sono previste **agevolazioni fiscali** per i **proprietari di immobili locati** (successivamente al 13 settembre 2004 ma entro il 31 marzo 2005, salvo proroghe) **a persone in condizioni di disagio abitativo** conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio che siano, o abbiano nel proprio nucleo familiare, ultrasessantacinquenni o portatori di handicap gravi, a condizione che:

- non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di una nuova unità immobiliare;
- siano beneficiari della sospensione della procedura esecutiva di rilascio ai sensi dell'art. 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e successivi differimenti e proroghe;
- siano in possesso dei requisiti economici previsti dal Ministero dei lavori pubblici ai sensi della legge n. 388 del 2000, e successivi differimenti e proroghe.

CONDIZIONI DI APPLICABILITA' DELLA LEGGE

La legge si applica a tutte le locazioni abitative, indipendentemente dall'anno di costruzione dell'immobile e dall'ubicazione dello stesso in qualsiasi parte del territorio nazionale, fatta esclusione per i contratti che abbiano come oggetto immobili vincolati per il loro interesse storico e artistico, così come previsto dalla Legge 1 giugno 1939 n°1089, le abitazioni di tipo signorile (categoria catastale A1), le ville (categoria catastale A8), i castelli ed i palazzi eminenti (categoria catastale A9).

E' presente però un'eccezione: anche per questi immobili è applicabile la normativa per il canale contrattato, qualora le parti lo decidano.

La legge non si applica inoltre agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica costruiti o acquisiti con tale finalità dagli Istituti Autonomi Case Popolari, dagli Enti locali e da altre Pubbliche Amministrazioni.

Sono poi sottratti alla nuova disciplina anche gli alloggi affittati esclusivamente per finalità turistiche, intendendosi per tali le locazioni stagionali di breve periodo, le quali anche ai fini dell'imposta di registro quando la durata contrattuale è inferiore ad un mese, non hanno obblighi.

La legge ha previsto quattro possibilità contrattuali :

CONTRATTO LIBERO:

La prima, completamente **libera**, prevede come unico vincolo una durata contrattuale di quattro anni, rinnovabile automaticamente per altri quattro, qualsiasi durata inferiore è nulla. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Con riferimento al canone questo deve essere contrattualmente definito, tra inquilino e proprietario, deve risultare esclusivamente dal contratto scritto e registrato. Di conseguenza saranno nulli ed impugnabili tutti quei patti volti ad aggirare in vario modo questi principi di certezza, determinatezza e trasparenza del corrispettivo, ed a riconoscere al locatore un vantaggio. Questo tipo di contratto è soggetto all'obbligatorietà della forma scritta per essere validamente stipulato. Va ricordata inoltre l'obbligatorietà della registrazione del contratto, da effettuarsi presso il locale ufficio del registro, perché il canone indicato nella registrazione è l'unico canone legale, ed è quello del quale il giudice si avvarrà in caso di contenzioso. La legge esclude dai benefici fiscali, previsti al successivo

articolo 8, tutti i contratti stipulati all'interno di questa tipologia contrattuale. Quindi chi opererà per questa soluzione non avrà l'ulteriore riduzione dell'imponibile IRPEF o IRPEG del 30 per cento non avrà la riduzione del 30 per cento sull'imponibile relativo all'imposta di registro, ne potrà beneficiare della riduzione di aliquota dell'ICI che i Comuni potranno decidere.

CONTRATTO DI AFFITTO “CONCORDATO”

Il contratto definito **ad affitto concordato**, prevede una durata contrattuale di tre anni, ulteriormente prorogata di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo. Ancora come per la prima tipologia, la richiesta o la rinuncia all'ulteriore rinnovo alla scadenza del secondo periodo (3+2) deve avvenire, anche in questo caso, 6 mesi prima della scadenza. La mancata risposta entro 60 gg. determina automaticamente la cessazione del contratto al momento della scadenza. La mancata comunicazione della disdetta determina invece l'automatico rinnovo. Il valore del canone ed altre condizioni contrattuali sono stabilite tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della Proprietà e degli Inquilini di concerto con le Istituzioni interessate (Ministero dei Lavori Pubblici e Comuni). Questo canale è il solo che prevede sgravi fiscali per la Proprietà e per gli Inquilini che risiedono nei Comuni ad alta tensione abitativa.

L'obbligatorietà della forma scritta, insieme alle regole che la convenzione nazionale e il decreto ministeriale adotteranno, saranno una garanzia per entrambe le parti autenticamente interessate a questo tipo di contratti.

Indubbiamente queste regole riguarderanno possibili durate, livelli dei canoni, motivi oggettivi in una o entrambe le parti che giustificano il ricorso a questa locazione. Sono previste agevolazioni fiscali se l'immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.

CONTRATTO DI AFFITTO TRANSITORIO

La terza tipologia contrattuale disciplinata dalla legge in esame è quella del contratto di affitto transitorio, con una durata che è compresa tra sei ai diciotto mesi, e che nei capoluoghi di provincia sia per i modelli contrattuali che per la determinazione dei canoni segue quanto stabilito negli accordi territoriali. Il canone è libero ad eccezione dei contratti aventi per oggetto immobili siti nei Comuni delle 11 aree metropolitane di cui alla L. 61/89 e nei Comuni capoluogo di provincia. Per queste eccezioni vige il vincolo del canone stabilito in sede locale. E' necessario stipulare i contratti utilizzando un'apposita modulistica e non sono previste agevolazioni fiscali.

CONTRATTI PER GLI STUDENTI

La quarta è quella dei **contratti per gli studenti**, che sono regolati da appositi accordi territoriali in tutte le città sede di università, hanno una durata da 6 mesi a 3 anni con un rinnovo automatico della stessa durata, salvo disdetta dell'inquilino.

Sono previste agevolazioni fiscali se l'immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.

CASO SI DISDETTA DEL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATORE:

Alla prima scadenza dei contratti c.d. liberi a ed affitto concordato il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

- a)* quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b)* quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c)* quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
- d)* quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e)* quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- f)* quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- g)* quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

CAUZIONE

Al momento della costituzione del rapporto locativo, il locatore ha la facoltà di richiedere "il deposito cauzionale", ovvero, una somma o garanzia di adempimento delle obbligazioni che l'inquilino si assume contrattualmente.

Questa somma non può essere superiore a tre mensilità del canone ed è produttiva di interessi legali che devono essere corrisposti, ogni anno, dal locatore al conduttore (proprietario). Può essere

definita nulla, quindi contro la legge, qualsiasi clausola contrattuale che preveda il versamento di una somma maggiore oppure un interesse inferiore a quello legale. Il deposito cauzionale non potrà essere adeguato all'eventuale aumento del canone per effetto dell'aggiornamento ISTAT.

Al momento della cessazione del rapporto, se l'alloggio viene rilasciato nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato, il locatore dovrà restituire il deposito cauzionale oltre agli interessi.

COMMENTO ALLA LEGGE storico - normativo

Le norme giuridiche che disciplinano il contratto di locazione sono contenute nel codice civile, che riserva alla materia gli artt. che vanno dal 1571 al 1606. Ma vi sono due altre importanti fonti normative sull'argomento: si tratta della L. 27/7/1978, n. 392, intitolata "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" e meglio conosciuta come legge sull'"equo canone", e della legge in esame n.431, intervenuta a ridisegnare la materia anche attraverso l'abrogazione di ampie parti della legge sull'equo canone e di alcune norme del codice civile.

Successivamente è intervenuto il decreto 5/3/1999 emanato dal Ministro dei lavori pubblici (oggi delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle finanze (oggi dell'economia e delle finanze), che ha puntualizzato i criteri da adottare per la determinazione dei canoni.

Alla locazione, infine, s'interessano anche alcune norme del codice di procedura civile e dalla legge fallimentare, nonché i decreti-legge che, periodicamente, intervengono a prorogare l'esecuzione degli sfratti.

La recentissima legge n.2 del 2002 ha apportato, ulteriori, modifiche alla riforma sulle locazioni per quanto riguarda i contratti agevolati (3+2) e quelli di natura transitoria. La nuova Convenzione è stata recentemente promulgata con decreto del Ministro dei LL.PP.

Sarà ora possibile avere un contratto unico per tutto il territorio nazionale sia per gli agevolati che per i transitori.

ORGANI GIURISDIZIONALI COMPETENTI

I procedimenti speciali:

L'art. 447 bis c.p.c. dispone che alle locazioni sia applicato il rito del lavoro; il rito del lavoro è connotato da caratteristiche di oralità, e concentrazione, ciò significa che sono previste poche difese scritte e le tre fasi (introduzione, istruttoria e decisione) sono determinate da atti semplici e poco articolati; ad esempio la fase della decisione non contempla, di norma, scambio di difese e repliche scritte ma una discussione orale seguita da una sentenza il cui dispositivo viene letto in udienza dopo la discussione.

I procedimenti di convalida

I procedimenti di convalida si dividono in **morosità e finita locazione**. (art.657 e seguenti C.P.C.; art.2 comma 1 e art.2 comma 5 della nuova legge).

Nel primo caso, qualora il conduttore non corrisponda il canone nei venti giorni oltre il termine il locatore può **intimare** al conduttore lo sfratto, citandolo a comparire davanti al tribunale competente.

Se non si presenta o non si oppone, allora lo sfratto è **convalidato** ed il Giudice fissa la data di esecuzione per il rilascio dell'immobile circa un mese dopo (se va bene) la data dell'udienza e manda l'atto alla Cancelleria per l'apposizione della formula esecutiva in cui si comanda a tutti gli Ufficiali Giudiziari di mettere in esecuzione l'atto di sfratto se richiesto, dando l'assistenza della forza pubblica.

Qualora il conduttore compaia e non si opponga, potrà chiedere **termine di grazia** fino a tre mesi per il pagamento (il termine non è ammesso per gli usi non abitativi), qualora paghi, il procedimento verrà estinto, qualora non paghi lo sfratto verrà convalidato; qualora il conduttore si opponga allo sfratto il giudice, se richiesto, potrà emettere **ordinanza provvisoria di rilascio** e, comunque, trasformerà il rito in procedura ex art. 447 bis c.p.c..

Anche lo sfratto per finita locazione segue la stessa procedura della morosità; in questo caso il conduttore, non opponendosi, può ottenere fino ad un anno di proroga ai sensi dell'art. 56 L.392/78.

L'esecuzione del rilascio: l'atto di precetto

A seguito di emissione di ordinanza di rilascio (o di sentenza se vi è stata opposizione) il locatore notifica il titolo esecutivo munito di precetto, che è un'intimazione di rilasciare l'immobile entro dieci giorni; qualora il rilascio non avvenga l'Ufficiale Giudiziario notificherà un avviso con la data dell'accesso forzato e procederà all'ingresso nei locali con un fabbro e con la forza pubblica.

Le proroghe

Mentre nello sfratto per morosità non sono ammesse proroghe (anche se di fatto l'Uff. Giud. non esegue mai al primo accesso, ma ne fissa solitamente un secondo e, se insorgono difficoltà, anche un terzo ed un quarto) nella finita locazione si sono succedute proroghe di vario genere.

Dapprima le proroghe vedevano l'interruzione della procedura esecutiva; oggi, nella legge 431/98, è previsto che il conduttore possa richiedere con ricorso, una sola volta, al giudice, una ulteriore proroga a quella di un anno di cui all'art. 56 L. 392/78; la proroga può essere, al massimo, di sei mesi, per i casi normali, da nove a diciotto mesi per casi particolari di disagio (anziani, malati, in attesa della propria casa ecc.); in questi ultimi casi gli sfratti sono stati bloccati con reiterate proroghe per legge.

Verbale di rilascio: A conclusione di tutta la trafila segue il "verbale di rilascio immobile" un atto in cui l'Ufficiale Giudiziario verbalizza l'avvenuto sfratto.

Inventario: Se nell'immobile sono rimasti i mobili dell'inquilino moroso, l'Ufficiale Giudiziario stilerà una dettagliata distinta di tutto quello che c'è e nominerà il proprietario custode e responsabile degli averi che l'inquilino non è riuscito a portare via.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA – INFORMAZIONI UTILI -

I contratti di locazione di immobili urbani, di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno, devono essere registrati.

La registrazione va effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate, dopo aver provveduto al versamento dell'imposta di registro.

L'omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, dà origine alla presunzione di esistenza, salva documentata prova contraria, del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

Tale presunzione opera solo in ambito fiscale e non anche a livello civilistico.

Tale disposizione non si applica per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone "concordato" cioè quelli stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/98 (art. 2, comma 3, e art. 4, commi 2 e 3).

DOMANDE FREQUENTI

1. Si possono stipulare contratti estranei alla disciplina della legge 431/98?

Sì. Quelli relativi agli immobili classificati catastalmente A/1, A/8, A/9, e agli immobili di interesse storico o artistico (c.d. vincolati) e i contratti aventi finalità esclusivamente turistiche.

2. Di quale genere sono le agevolazioni fiscali previste per il contratto agevolato? In tutti i Comuni sono previste le agevolazioni Irpef e Registro?

Le agevolazioni sono di natura erariale in materia Irpef e Imposta di Registro, di natura comunale in materia di Ici e sono previste solo, nei Comuni capoluogo di provincia, e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa contenuti in apposite tabelle.

3. Quali sono i comuni definiti ad alta "tensione abitativa"?

Si tratta dei Comuni indicati nell'art. 1 del D.L. n. 551/88: Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia, tutti i Comuni confinanti con le

sudette grandi città, tutti gli altri capoluoghi di provincia, i comuni individuati dal CIPE con apposite delibere, e i Comuni terremotati di Campania e Basilicata.

GIURISPRUDENZA

Il caso

Con contratto del 2 maggio 1987 Tizio concedeva in locazione a Caio un appartamento sito in Roma.

In data 26 ottobre 1995 il signor Tizio intimava lo sfratto a Caio per finita locazione, deducendo:

- che il contratto era stato stipulato per la durata di sei mesi;
- che lo stesso si era tacitamente rinnovato fino al 1° settembre 1995;
- che con riferimento a quest'ultima scadenza egli aveva inviato disdetta.

Tizio si opponeva alla convalida sostenendo che il contratto, avente ad oggetto un immobile destinato ad uso abitativo, aveva durata quadriennale ai sensi dell'art. 1 della legge n. 392 del 1978.

Chiedeva che al rapporto fosse applicata la proroga biennale di cui all'art. 11, comma 2 - bis, della legge n. 359 del 1992 e, in via riconvenzionale l'accertamento dell'equo canone.

Il Pretore ordinò il rilascio dell'immobile per la data del 27 marzo 1997 e successivamente, dopo aver proceduto alla istruzione della causa, con sentenza dichiarò il contratto non soggetto alla disciplina dell'equo canone, ne accertò la scadenza per la data del 1° settembre 1995, condannò il conduttore all'immediato rilascio dell'immobile e respinse la domanda riconvenzionale dallo stesso proposta.

La sentenza, impugnata da Caio, fu confermata dal Tribunale di Roma.

Caio proponeva ricorso in cassazione.

La Corte di Cassazione, accoglieva il ricorso stabilendo che:

In materia di locazioni di immobili ad uso abitativo, la mera indicazione di una durata inferiore al quadriennio, senza che risulti altrimenti esplicitata l'esigenza abitativa da soddisfare, non è di per sè idonea a far ricadere il contratto tra le locazioni per esigenze abitative transitorie determinate da motivi di studio e di lavoro, nè tra quelle per esigenze abitative non stabili e primarie, rimanendo invece essa assoggettata alla disciplina di cui al Capo primo del titolo primo della legge n. 392 del 1978 (c.d. dell'equo canone).

Cassazione civile, sezione III, 15 marzo 2004, n. 5233

RIFERIMENTI NORMATIVI E NORME COLLEGATE

Legge n. 392/78 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani -

art. 1607 c.c.

Legge 1 giugno 1939 n°1089 - Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico –

Legge 8 gennaio 2002, n. 2 - Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di tipi di contratto di locazione di immobili -

Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14/7/2004 - Il decreto stabilisce che anche nei Comuni dove le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini non hanno ancora concluso gli accordi territoriali, che in base alla legge 431 del 1998 avrebbero dovuto essere sottoscritti entro il mese di luglio del 1999, è ora possibile stipulare contratti di locazione con un canone concordato, anche per periodi transitori brevi (fino a 18 mesi).

Legge 12 novembre 2004, n. 269

Legge n. 388 del 2000

Legge n. 431/98

D.L. n. 551/88

Legge n. 61/89

Articolo 1607 codice civile - Durata massima della locazione di case - La locazione di una casa per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte.

Articolo 447bis c.p.c. - **Norme applicabili alle controversie in materia di locazione, di comodato e di affitto** - Le controversie in materia di locazione e di comodato di immobili urbani e quelle di affitto di aziende sono disciplinate dagli articoli 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, primo comma, primo e terzo comma, 424, 425, 426, 427, 428, 429, primo e secondo comma, 430, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, in quanto applicabili.

[Per le controversie relative ai rapporti di cui all'articolo 8, secondo comma, numero 3), è competente il giudice del luogo dove si trova la cosa] (7). Sono nulle le clausole di deroga alla competenza.

Il giudice può disporre d'ufficio, in qualsiasi momento, l'ispezione della cosa e l'ammissione di ogni mezzo di prova, ad eccezione del giuramento decisorio, nonché la richiesta di informazioni, sia scritte che orali, alle associazioni di categoria indicate dalle parti.

Le sentenze di condanna di primo grado sono provvisoriamente esecutive. All'esecuzione si può procedere con la sola copia del dispositivo in pendenza del termine per il deposito della sentenza. Il giudice d'appello può disporre con ordinanza non impugnabile che l'efficacia esecutiva o l'esecuzione siano sospese quando dalle stesse possa derivare all'altra parte gravissimo danno.

Articolo 657 c.p.c. - **Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione.**- Il locatore o il concedente può intimare al conduttore all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al

colono licenza per finita **locazione**, prima della scadenza del contratto, con la contestuale **citazione** per la **convalida**, rispettando i termini prescritti dal contratto, dalla legge o dagli **usi locali**.

Può altresì intimare lo **sfratto**, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita **riconduzione**.