

***Commissione Locazione e Condominio***  
***Coordinatore Cons. Paolo Nesta***

***Si ringraziano gli Avv.ti Matteo Di Stefano e Federico Bocchini,  
componenti della Commissione, per l'utile contributo fornito nella  
redazione del presente documento***

***Aggiornamenti sui provvedimenti adottati dal Presidente  
della VI Sezione del Tribunale di Roma in materia  
di locazione a seguito dell'emergenza da COVID-19***

Con due distinti provvedimenti, rispettivamente in data 18 marzo e 26 marzo 2020, entrambi consultabili sul sito web del Tribunale di Roma alla pagina <https://www.tribunale.roma.giustizia.it/covid.aspx>, il Presidente della Sesta Sezione Dott.ssa Maria Tiziana Balduini ha formalizzato le disposizioni per la regolamentazione della attività di competenza della sezione in conformità alla normativa emanata per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Con il primo provvedimento datato 18 marzo, in particolare, il Presidente di Sezione, nel riservare al provvedimento del Presidente del Tribunale la specifica regolamentazione delle modalità di celebrazione delle udienze mediante collegamento da remoto ed attraverso lo scambio ed il deposito telematico di note scritte come da ultimo previsto dall'art. 83, comma 7, del D.L. 18/2020, sotto il profilo organizzativo ha formulato specifici inviti rivolti ai Giudici della sezione ed agli Avvocati.

**Ai Giudici**

- A trattare sino alla data del 15 aprile 2020 (ormai da intendersi sino al giorno 11 maggio 2020 ex art. 36 D.L. 23/2020) esclusivamente i procedimenti urgenti, intendendosi per tali quelli concernenti istanze cautelari dichiarate urgenti -*se ante causam*- con decreto non impugnabile del Presidente del Tribunale o del Presidente di Sezione,

ovvero -se in corso di causa- con decreto non impugnabile del Giudice istruttore;

- A rinviare tutti gli altri procedimenti con provvedimento telematico fuori udienza a data successiva al **30 giugno 2020**, avendo cura di differire a più breve termine i procedimenti di più vecchia iscrizione a ruolo o che necessitano di sollecita decisione, anche di contenuto istruttorio, disponendo che detti rinvii siano comunicati per via telematica.

#### Agli Avvocati

- A depositare esclusivamente per via telematica tutti gli atti processuali, compresi gli atti introduttivi del giudizio;
- A provvedere al pagamento del contributo unificato e dell'anticipazione forfettaria di cui all'art. 30 D.P.R. 115/2002 con sistema telematico;
- A rivolgersi alle cancellerie, solo per informazioni riguardanti procedimenti già instaurati che rivestono carattere di urgenza, a mezzo comunicazione telefonica o posta elettronica all'indirizzo istituzionale ([nome.cognome@giustizia.it](mailto:nome.cognome@giustizia.it));
- A formulare istanza di interlocuzione con i Giudici ed a richiedere la declaratoria di urgenza dei procedimenti non ricompresi tra quelli indicati dall'art. 2, comma 2 lett. g) n. 1 del D.L. 11/2020 (norma poi sostanzialmente trasfusa nell'art. 83, comma 3 lett. a), del D.L. 83/2020 che ha abrogato l'art. 2 del D.L. 11/2020), nonché a reiterare le istanze di sospensione già formulate in via incidentale nei propri ricorsi (per la cui valutazione occorre la specifica nuova richiesta della parte interessata), con istanza telematica su PCT specificamente ed esaurientemente motivata al fine di evidenziare le gravi ragioni di urgenza per le quali la ritardata trattazione possa produrre grave pregiudizio alle parti.

Con il secondo provvedimento datato 26 marzo, il Presidente di Sezione, visto il decreto del Presidente f.f. del Tribunale n. 4300 del 20/03/2020 con il quale è stata impartita la disposizione che sino al 15 aprile 2020 (da intendersi ora 11 maggio 2020 ex art. 36 D.L. 23/2020) le cause urgenti indicate dall'art. 83, comma 3 lett. a), del D.L. 83/2020<sup>1</sup> che non richiedano la presenza di soggetti diversi dai difensori delle

---

<sup>1</sup> a) cause di competenza del tribunale per i minorenni relative alle dichiarazioni di adottabilità, ai minori stranieri non accompagnati, ai minori allontanati dalla famiglia ed alle situazioni di grave pregiudizio; cause relative ad alimenti o ad obbligazioni alimentari derivanti da rapporti di famiglia, di parentela, di matrimonio o di affinità; procedimenti cautelari aventi ad oggetto la tutela di diritti fondamentali della persona; procedimenti per l'adozione di provvedimenti in materia di tutela, di amministrazione di sostegno, di interdizione, di inabilitazione nei soli casi in cui viene dedotta una motivata situazione di indifferibilità incompatibile anche con l'adozione di provvedimenti provvisori e sempre che l'esame diretto

parti siano da trattarsi secondo la modalità scritta disciplinata dal medesimo art. 83 al comma 7 lett. h)<sup>2</sup>, mentre quelle, alle quali tali modalità non possono applicarsi e neppure sia possibile la trattazione da remoto, siano trattate seguendo le prescrizioni minime di sicurezza elencate nello stesso decreto presidenziale<sup>3</sup>, tenuto conto delle caratteristiche proprie delle controversie trattate dalla sezione, ha disposto che la trattazione scritta avrà luogo secondo osservando le seguenti modalità:

1. per ciascuna causa il giudice adotta un decreto con il quale, premessa, se necessaria, la dichiarazione di urgenza, ai sensi dell'art. 83, comma 3, lett. a), decreto-legge n. 18/2020:
  - stabilisce che l'udienza già fissata si svolge nelle forme della trattazione scritta e invita le parti al rispetto della leale collaborazione fra loro e verso il giudice;
  - assegna alle parti termini, congruamente modulati rispetto alla data d'udienza, per il deposito telematico di sintetiche note scritte, redatte preferibilmente per punti, contenenti le sole istanze e conclusioni relative all'incombente processuale per cui era stata fissata l'udienza;
  - invita le parti, solo se indispensabile all'assunzione del provvedimento richiesto, a depositare telematicamente, in allegato alla nota, gli atti e i documenti acquistati in forma cartacea al fascicolo processuale; per garantire il contraddittorio e nel rispetto della leale collaborazione fra le parti, il giudice

---

della persona del beneficiario, dell'interdicendo e dell'inabilitando non risulti incompatibile con le sue condizioni di età e salute; procedimenti di cui all'articolo 35 della legge 23 dicembre 1978, n. 833; procedimenti di cui all'articolo 12 della legge 22 maggio 1978, n. 194; procedimenti per l'adozione di ordini di protezione contro gli abusi familiari; procedimenti di convalida dell'espulsione, allontanamento e trattenimento di cittadini di paesi terzi e dell'Unione europea; procedimenti di cui agli articoli 283,351 e 373 del codice di procedura civile e, in genere, tutti i procedimenti la cui ritardata trattazione può produrre grave pregiudizio alle parti. In quest'ultimo caso, la dichiarazione di urgenza è fatta dal capo dell'ufficio giudiziario o dal suo delegato in calce alla citazione o al ricorso, con decreto non impugnabile e, per le cause già iniziate, con provvedimento del giudice istruttore o del presidente del collegio, egualmente non impugnabile;

<sup>2</sup> h) lo svolgimento delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti mediante lo scambio e il deposito in telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, e la successiva adozione fuori udienza del provvedimento del giudice.

<sup>3</sup> “le cause civili da trattare ai sensi dell'articolo 83 comma 3 lettera a del d.l. citato e che richiedano la presenza, oltre che dei difensori, anche di altri soggetti, ove non siano trattate con modalità da remoto, dovranno svolgersi con le seguenti modalità: 1) ogni causa sarà fissata ad orario determinato e differenziato dalle altre. in modo da evitare la contemporanea presenza, anche nei pressi dell'aula di udienza, di persone non interessate alla causa in trattazione; 2) l'accesso in aula sarà consentito alle sole persone effettivamente interessate alla trattazione; 3) sarà rispettata la distanza interpersonale minima di un metro fra le persone ammesse in aula d'udienza ed assicurata un'adeguata aerazione della stessa; 4) sarà disposto, dopo la trattazione della causa, l'immediato allontanamento dall'aula e dal tribunale di ogni persona e dei difensori che abbiano partecipato alla stessa;

Si raccomanda che, ove possibile, tutti i soggetti che prendono parte alla trattazione della causa siano muniti di apposita mascherina”.

invita queste ultime a scambiare fra loro gli atti e i documenti che intendono depositare;

2. ciascuna parte deposita la propria nota. In alternativa le parti possono accordarsi per il deposito di una nota congiunta;
3. senza redigere verbale, ma dando atto delle note depositate, il giudice provvede con ordinanza:
  - sulle istanze e difese delle parti nelle cause in fase introduttiva o istruttoria;
  - ad assegnare i termini dell'art. 190 c.p.c. nelle cause in fase decisoria introdotte con rito ordinario;
4. per le cause nelle quali è stata fissata udienza di discussione il giudice emette il provvedimento nei termini stabiliti dalle norme (art. 281quinquies, secondo comma, c.p.c.; art. 281sexies c.p.c.; art. 429, primo e secondo comma, c.p.c.; art. 437 c.p.c.), **decorrenti dalla data dell'udienza**;
5. per i procedimenti cautelari in corso di causa il giudice procede come indicato ai punti 1, 2 e 3;
6. per i procedimenti cautelari ante causam, il giudice emette decreto con il quale, dichiarata l'urgenza e disposta la trattazione scritta, assegna:
  - alla parte ricorrente termine per la notifica del ricorso e del decreto e ulteriore termine per il deposito telematico del decreto notificato;
  - alla parte resistente termine per costituirsi e articolare le proprie difese;
  - alle parti termine, decorrente dalla data fissata per la costituzione del resistente, per il deposito telematico di sintetiche note, contenenti eventuali contestazioni dei fatti dedotti dalla controparte e produzione di documenti in prova contraria, nonché ulteriore termine per eventuali repliche.Dal giorno successivo alla scadenza di quest'ultimo termine, il giudice trattiene la causa in riserva ed emette il provvedimento nei termini di legge;
7. in ragione delle caratteristiche proprie delle controversie trattate nella sesta sezione, i Giudici osservano le seguenti ulteriori indicazioni:
  - (a) allorché il giudice lo ritenga necessario, in presenza di richiesta delle parti, può disporsi udienza in videoconferenza, mediante l'applicativo Teams (in ispecie per le controversie introdotte ex art. 447bis c.p.c., laddove debba procedersi all'interrogatorio libero delle parti, nonché al tentativo di conciliazione);
  - (b) con specifico riguardo ai procedimenti per convalida di sfratto si procede con la trattazione scritta nei seguenti casi: 1) debba essere disposto rinvio (in ragione del mancato perfezionamento della notifica; pendano trattative; il procedimento di mediazione non sia concluso, etc.); 2) vi sia stata costituzione

in giudizio dell'intimato; 3) a seguito della concessione del termine di grazia, l'intimato abbia corrisposto quanto dovuto e l'intimante debba limitarsi alla relativa dichiarazione.

In ordine a tale ultimo aspetto, si sottolinea che **le disposizioni normative in vigore non prevedono alcuna sospensione dei pagamenti.**

\* \* \* \* \*

L'elaborato è aggiornato alla data del 9 aprile 2020.