



N. 1774

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore DE POLI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 GENNAIO 2026

Modifiche all'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, al fine di ridurre i termini processuali per il rilascio degli immobili locati e introdurre un meccanismo sanzionatorio in caso di ritardo nell'esecuzione

ONOREVOLI SENATORI. – L'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, disciplina i termini e le modalità con cui il giudice dispone il rilascio degli immobili locati, siano essi ad uso abitativo o non abitativo. Tale disposizione, emanata in un contesto economico e sociale profondamente diverso da quello attuale, nacque con l'intento di offrire una tutela rafforzata al conduttore, ritenuto la parte contrattuale più debole.

A distanza di quasi cinquant'anni, il quadro è radicalmente mutato. Le dinamiche del mercato immobiliare, le esigenze abitative e la stessa condizione economica dei cittadini si sono profondamente trasformate. Le tutele introdotte per riequilibrare rapporti contrattuali asimmetrici hanno, nel tempo, generato un effetto opposto, finendo per gravare in modo sproporzionato sui proprietari e scoraggiando la locazione regolare.

Oggi, secondo le stime più accreditate, gli immobili sfitti in Italia superano i 9.500.000, un numero che rappresenta una delle principali criticità del mercato abitativo nazionale. Un vasto patrimonio immobiliare, spesso in buone condizioni, rimane escluso dal circuito locativo per timore dei rischi legati alla morosità e, soprattutto, per la lentezza e l'incertezza delle procedure di rilascio.

Il fenomeno non è solo economico ma anche culturale: molti proprietari preferiscono mantenere gli immobili inutilizzati piuttosto che affrontare la prospettiva di un contenzioso potenzialmente lungo anni. Questa disaffezione crescente verso la locazione incide in modo diretto sull'offerta di alloggi e uffici, ostacolando la mobilità abitativa, penalizzando studenti, giovani coppie, lavo-

ratori fuori sede e piccoli imprenditori che necessitano di spazi a canoni accessibili.

Le tempistiche medie di uno sfratto in Italia rappresentano oggi uno dei principali fattori di criticità del sistema. Secondo i dati del Ministero dell'interno e delle associazioni di categoria, un procedimento di sfratto per morosità o per finita locazione può richiedere, in media, tra i quindici e i ventiquattro mesi nelle grandi città, con punte che superano i trenta mesi nei tribunali più congestionati. Di questi, una parte considerevole è assorbita non tanto dalla fase di merito – ormai relativamente snella – quanto dall'esecuzione materiale del rilascio, che dipende dall'agenda degli ufficiali giudiziari, dalle autorizzazioni della forza pubblica e da ripetuti rinvii dovuti a motivi tecnici o sociali.

In molti casi, tra la convalida dello sfratto e la restituzione effettiva dell'immobile possono trascorrere anche due o tre anni, durante i quali il proprietario è costretto a sopportare la perdita dei canoni, le spese di manutenzione, le imposte sulla proprietà e i costi legali. Si tratta di una situazione che mina alla radice il principio costituzionale di tutela della proprietà privata riconosciuto dall'articolo 42 della Costituzione, oltre a ridurre la fiducia nel sistema giudiziario e scoraggiare investimenti nel settore.

Il presente disegno di legge interviene su tale squilibrio con un approccio pragmatico e circoscritto, agendo esclusivamente sul piano processuale e lasciando invariata la disciplina sostanziale dei rapporti di locazione. L'obiettivo è duplice: da un lato, garantire tempi certi e prevedibili per la liberazione dell'immobile; dall'altro, restituire sicurezza e fiducia ai proprietari, incoraggiandoli a ri-

portare sul mercato parte del patrimonio oggi inutilizzato.

La riforma si fonda su due linee di intervento fondamentali:

1) la riduzione dei termini massimi per la fissazione della data di esecuzione del rilascio, che passano da sei a tre mesi (e da dodici a sei mesi nei casi eccezionali). Questa misura mira a rendere immediatamente esecutivo il provvedimento giudiziale, rafforzando il principio della certezza del diritto e contenendo gli abusi dilatori;

2) l'introduzione di un termine massimo per la conclusione dell'esecuzione forzata da parte dell'ufficiale giudiziario, fissato in quattro mesi dal primo accesso, con una sanzione pecuniaria giornaliera a carico del conduttore per ogni giorno di ritardo successivo. Tale previsione ha valore dissuasivo e compensativo, coerentemente con l'articolo 614-bis del codice di procedura civile in materia di misure di coercizione indiretta e serve a responsabilizzare le parti, scoraggiando il protrarsi ingiustificato delle occupazioni.

In tal modo si intende riportare equilibrio tra le esigenze del locatore e quelle del conduttore, rendendo più efficiente il sistema senza pregiudicare il diritto all'abitazione. Il provvedimento non ha finalità punitive, ma di efficienza e giustizia: restituire un bene nei tempi stabiliti dal giudice non può essere considerato un privilegio, ma un diritto legittimo e un principio di civiltà giuridica.

Un mercato immobiliare sano, dinamico e trasparente necessita di regole certe. Ridurre le lungaggini e le incertezze nei procedimenti di rilascio significa favorire la rimessa in circolazione di milioni di immobili, stimolare nuovi investimenti e sostenere la competitività dell'intero comparto immobiliare. La certezza dei tempi della giustizia, unita alla tutela dei diritti di entrambe le parti, rappresenta la condizione imprescindibile per restituire fiducia ai cittadini e rilanciare un settore strategico per la crescita economica e sociale del Paese.

Coerentemente con le premesse, l'articolo 1 costituisce il fulcro dell'intervento di modifica richiesto, nella parte in cui introduce il dimezzamento dei termini per la fissazione della data di esecuzione del rilascio (comma 1, lettera *a*); il comma 1, lettera *b*, modifica l'articolo 56, comma 4, della legge n. 392 del 1978, introducendo un termine massimo per il rilascio dell'immobile, fissato in quattro mesi, nonché un termine massimo di due mesi per il primo accesso dell'ufficiale giudiziario. Si introduce inoltre il richiamo espresso all'articolo 614-bis del codice di procedura civile. L'articolo 2 prevede che la modifica normativa abbia effetto per i procedimenti avviati in data successiva all'entrata in vigore della legge e demanda al Ministro della giustizia l'adozione dei provvedimenti attuativi allo scopo di uniformare le prassi degli ufficiali giudiziari. L'articolo 3 disciplina l'entrata in vigore della legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

*(Modifiche all'articolo 56 della legge
27 luglio 1978, n. 392)*

1. All'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 1 è sostituito dal seguente:

« 1. Con il provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, previa motivazione che tenga conto anche delle condizioni del conduttore comparate a quelle del locatore nonché delle ragioni per le quali è disposto il rilascio stesso e, nei casi di finita locazione, del tempo trascorso dalla disdetta, fissa la data dell'esecuzione entro il termine massimo di tre mesi ovvero, in casi eccezionali, di sei mesi dalla data del provvedimento »;

b) il comma 4 è sostituito dal seguente:

« 4. Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile, che deve concludersi con il rilascio dell'immobile nel termine massimo di quattro mesi dalla data del primo accesso dell'ufficiale giudiziario precedente. Il sudetto primo accesso deve essere fissato nel termine massimo di due mesi dal deposito del preavviso di rilascio. Il giudice dell'esecuzione fissa, su istanza di parte, la somma di denaro dovuta dall'intimato per ogni violazione o inosservanza successiva ovvero per ciascun giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento, ai sensi dell'articolo 614-bis del codice di procedura civile ».

Art. 2.

(Disposizioni finali)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1 si applicano ai procedimenti di rilascio avviati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministero della giustizia addotta i provvedimenti attuativi necessari per uniformare le prassi operative degli ufficiali giudiziari alle disposizioni di cui all'articolo 1.

Art. 3.

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

€ 1,00