

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

01 Lug 2020

Affitti e morosità: la speciale sanatoria non si estende oltre il termine di grazia

di Matteo Rezzonico

Non è fondata la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 55 della legge 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui stabilisce che la **risoluzione del contratto di locazione non ha luogo** se il conduttore effettua in sede giudiziale - o entro il termine assegnato in quella sede dal Giudice - il pagamento dell'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli **oneri accessori maturati** sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali.

Speciale sanatoria della morosità

Il meccanismo processuale configurato per le locazioni ad uso abitativo dall'articolo 55 della legge 392 del 1978, **consente infatti al conduttore** in difficoltà di ricorrere alla speciale sanatoria della morosità, entro il termine di grazia concesso dal giudice alla prima udienza, evitando la risoluzione.

La scelta di consentire all'inquilino moroso di conseguire il termine di grazia è frutto di un bilanciamento discrezionale degli interessi da parte del legislatore, **allo scopo di accordare una particolare tutela** al conduttore qualora venga in rilievo il diritto all'abitazione, che costituisce bene di primaria importanza. Questo il "succo" della sentenza della Corte Costituzionale 24 aprile 2020 numero 79.

La vicenda processuale

Le due ordinanze di rimessione riguardano due vicende simili. In particolare, il Tribunale di Modena è stato investito di due intimazioni di sfratto per morosità (articolo 658 del Codice di procedura civile), volte alla **risoluzione di altrettanti contratti di locazione** ad uso abitativo, per mancato pagamento di canoni di locazione scaduti e di oneri accessori. Alla prima udienza i conduttori non hanno proposto opposizione alla convalida, ma hanno chiesto e ottenuto il termine di grazia previsto dall'articolo 55 della legge 392 del 1978 per sanare la morosità e provvedere al pagamento anche delle spese legali e degli interessi. Alla successiva udienza, **le parti intimanti hanno dichiarato** la persistenza della morosità (pure se di modesta entità) e insistito per la convalida dello sfratto. Dal che l'eccezione di legittimità costituzionale sollevata d'ufficio dal Tribunale di Modena.

Il caso

L'oggetto dell'eccezione riguarda l'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui stabilisce che la risoluzione del contratto di locazione non ha luogo se il conduttore effettua in sede giudiziale - o **entro il termine assegnato** in quella sede dal Giudice - il pagamento dell'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali.

Per il Tribunale rimettente, infatti, sarebbe contrario ai principi di buona fede (articolo 2 della Costituzione), di uguaglianza (articolo 3 della Costituzione) e del giusto processo (articolo 111 della Costituzione) l'**attuale meccanismo** che non consente al Giudice di valutare dove persista una ulteriore morosità scaduto il termine di grazia, se si debba procedere con la convalida dello sfratto (e la risoluzione del contratto). **Ciò comporterebbe** un sacrificio sproporzionato dell'interesse abitativo del conduttore che avrebbe chiesto il termine di grazia proprio perché in difficoltà economiche.

La soluzione della Corte Costituzionale

La Corte Costituzionale con la sentenza 79 del 2020 ha ritenuto **non fondata l'eccezione** di legittimità costituzionale. Ed infatti, il legislatore può prevedere una disciplina speciale per il conduttore (come quella della concessione del termine di grazia), senza che possa **considerarsi "irragionevole"** la mancata estensione di tale regime di carattere eccezionale, ad ipotesi ulteriori (come quella dell'udienza di verifica dei pagamenti).

Rientra infatti nella discrezionalità del legislatore modellare gli istituti processuali, soprattutto quando hanno carattere speciale ed eccezionale. Il legislatore, tra l'altro, non ha esercitato la discrezionalità in modo irragionevole. In particolare **ha incluso le spese processuali** nell'importo complessivo perché operi, in favore del conduttore, la speciale sanatoria prevista dal quinto comma dell'articolo 55, nel contesto di un bilanciamento complessivo delle posizioni delle parti e **in considerazione del "sacrificio"** richiesto al locatore che non ottiene, alla prima udienza, la convalida dell'intimazione di sfratto.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved