

Casa
AFFITTI E PAGAMENTI

I tempi. Dopo 20 giorni di ritardo
può partire il percorso per la disdetta

Nuovo rinvio. Un emendamento
nel milleproroghe per i nuclei in difficoltà

Lo sfratto si incaglia in tribunale

In otto casi su dieci l'azione per morosità dell'inquilino finisce dal giudice

Saverio Fossati

Ormai siamo a otto su dieci. Gli sfratti per morosità crescono e raggiungono la quasi totalità di quelli pronunciati dai tribunali, i dati del ministero dell'Interno 2009, ripresi dalla Cgil, parlano di 250mila sfratti negli ultimi cinque anni, di cui 200mila per morosità.

Anche la buona volontà degli inquilini meno abbienti s'infrange sull'impossibilità di pagare.

Basta perdere il lavoro, o dover sopportare una spesa sanitaria imprevista, o comunque non poter contare sul reddito di prima, e quello che spesso è un equilibrio economico troppo fragile si rompe. Ma c'è anche chi ci marcia, conoscendo i tempi lunghi della giustizia. Certo siamo lontani dai quattro-otto anni degli sfratti per «finita locazione» degli anni Ottanta, quando l'affitto era a equo canone, l'inquilino

si aggrappava all'appartamento sfruttando ogni cavillo e il prefetto dosava con il contagocce l'uso della polizia per le esecuzioni. Ma da uno a tre anni ancora ci vogliono, e stiamo parlando di morosità.

La proroga degli sfratti, appena inserita nel «milleproroghe» con un emendamento ancora da votare, non spaventa i proprietari, perché esclude i casi di morosità (si veda l'articolo nella pagi-

na). Negli ultimi anni questa situazione è diventata endemica, e riguardava già il 75% dei casi nel 2006. Il problema delle esecuzioni, quindi, non è più generato dall'inquilino che non vuole lasciare l'appartamento pur pagando il canone ma dal fatto che ha smesso da tempo di pagarlo. I dati raccolti l'anno scorso, gli ultimi disponibili, riguardano una situazione già molto grave, che a quanto risulta al Sole 24 Ore è an-

cora peggiorata, complice la crisi e la disoccupazione. I rimedi a disposizione del proprietario ci sono, anche se non hanno certo tempi rapidi. Ma per i morosi, quelli veri, quelli che non hanno di che pagare un affitto da 800 euro per un bilocale e che non risultano abbastanza poveri per la casa popolare, non c'è soluzione: social housing e piano casa, allo stato dei fatti, sono solo parole.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Davanti ai giudici

Le rilevazioni sull'attività dei tribunali (sfratti per morosità nel 2009)

Tribunale	Anno 2009	Tribunale	Anno 2009	Tribunale	Anno 2009
Ancona	381	Imperia (*)	225	Pistoia	724
Arezzo	327	Isernia	—	Ragusa	180
Ascoli Piceno	42	L'Aquila	—	Reggio Calabria	280
Asti	418	La Spezia	308	Roma (****) (****)	7.359
Bologna	2.040	Latina	337	Salerno	—
Bolzano	235	Milano	6.261	Sassari	357
Caltanissetta	150	Modena (**)	844	Siena	105
Como	503	Nuoro	—	Torino	4.333
Cuneo	305	Padova	—	Trapani	262
Fermo	129	Parma	446	Trento	284
Ferrara	619	Pavia (*)	564	Trieste	561
Forlì	337	Perugia	358	Udine	—
Genova	1.799	Pesaro	151	Venezia	698
				Vicenza	906

Nota: (*) Il dato degli sfratti comprende morosità e finita locazione; (**) i dati sono aggiornati al 30 settembre 2009; (****) il dato dei pignoramenti mobiliari comprende i pignoramenti presso terzi; (****) il dato degli sfratti comprende le locazioni a uso abitativo e a uso diverso

Tempi lunghi ai proprietari

Spesso il conduttore cerca di rallentare l'iter della procedura

Matteo Rezzonico
Giovanni Tucci

La morosità, intesa come situazione giuridica che può dare origine allo sfratto dell'inquilino, scatta dopo 20 giorni dalla data di scadenza per il pagamento dei canoni e dopo due mesi dal mancato pagamento degli oneri accessori (le spese). Da questa data il proprietario invierà una raccomandata con ricevuta di ritorno all'inquilino, dove può ingiungergli il pagamento lasciandogli un certo periodo di tempo, oppure invitarlo direttamente a lasciare liberi i locali pena il ricorso all'Autorità giudiziaria.

In seguito, il proprietario incaricherà un legale, il quale dovrà rivolgersi all'ufficiale giudiziario perché notificati all'inquilino l'intimazione di sfratto. L'inquilino riceverà la notifica

per l'udienza con preavviso di almeno 20 giorni (non si computa né il giorno iniziale, né quello finale) presso il domicilio eletto (che quasi sempre è concordato nel contratto di locazione). Poi, prima dell'udienza, l'avvocato iscriverà a ruolo la causa presso la cancelleria del Tribunale competente nel luogo dove è situato l'immobile. Se la notifica nelle mani dell'inquilino è impossibile, l'ufficiale giudiziario spedisce tramite raccomandata avviso della notifica stessa, allegando l'originale. Copia della ricevuta della raccomandata sarà consegnata all'avvocato del proprietario.

Alla data dell'udienza l'inquilino potrà presentarsi oppure no. Se non compare, il giudice convalida lo sfratto che diviene "esecutivo" e ha (formalmente)

effetto entro 60 giorni. Nel caso in cui, però, al giudice risulti o appaia probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore, rinoverà la citazione. Qui, naturalmente, si inserisce la possibilità di barare: ci sono inquilini che si rendono irreperibili con la sicurezza di prolungare così, da due o tre mesi, la permanenza nell'immobile senza pagare.

Se, invece, l'inquilino compare, sono possibili due scenari. Il primo è che riconosca la morosità e si impegni a saldarla. Può versare subito quanto contestato, compresi i maggiori importi maturati nel frattempo, gli interessi legali e le spese processuali liquidate dal giudice. Oppure

chiederà al giudice di assegnargli un termine per il pagamento. Di conseguenza, il giudice rinverrà l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato per il pagamento, che è di un massimo di 90 giorni. Questa "sanatoria" in sede giudiziale può essere concessa per non più di tre volte nel corso di un quadriennio. In casi di provate difficoltà economiche, il termine può arrivare sino a 120 giorni e le sanatorie, nel quadriennio, possono essere elevate da tre a quattro. Dopo, se l'inquilino non paga o esaurisce le sanatorie, si passa all'esecuzione dello sfratto.

Terzo scenario: l'inquilino si presenta (in questo caso più spesso con un legale), ma si oppone alla convalida dello sfratto. A questo punto il giudice ha due

strade. La prima (la più comune) è quella di concedere comunque al proprietario l'ordinanza di rilascio rinviando a un giudizio ordinario l'esame delle cause di opposizione del conduttore. Allora l'iter dello sfratto continuerà secondo i suoi binari e il giudice fisserà un'udienza per l'esame delle cause di opposizione, in genere sei mesi dopo. Quindi potrà capitare anche che all'inquilino sia fuori dall'immobile.

La seconda scelta che può operare il giudice è quella di decidere per un rito ordinario, che ha tempi molto più lunghi. Allora sarà invece il proprietario a essere costretto ad aspettare, circa un anno e mezzo, prima di ottenere la liberazione dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lite a ostacoli



Trascorsi 20 giorni

Trascorsi due mesi

Il proprietario invia all'inquilino una raccomandata A/R chiedendo:

- Che il pagamento venga effettuato entro un certo numero di giorni oppure
- Che i locali siano lasciati liberi entro un certo numero di giorni pena il ricorso all'autorità giudiziaria

IL RICORSO

Il proprietario decide di ricorrere all'autorità giudiziaria. In questo caso si profilano tre possibili scenari



- 1 Il giudice convalida lo sfratto che diviene esecutivo dopo 60 giorni (vedi Esecuzione)
- 2 Il giudice giustifica l'assenza dell'inquilino e stabilisce una nuova data per l'udienza

SECONDO SCENARIO

L'inquilino alla data della prima udienza si presenta

- 1 L'inquilino riconosce la morosità e si impegna a saldarla subito
- 2 L'inquilino si impegna a pagare ma chiede più tempo

L'inquilino versa il dovuto più gli importi maturati nel frattempo, gli interessi legali e le spese processuali

Il giudice assegna una nuova scadenza (max 90 gg) e rinviava l'udienza (di max 80 gg). La sanatoria è possibile solo per 3 volte in 4 anni poi scatta lo sfratto esecutivo (vedi sotto)

TERZO SCENARIO

L'inquilino si presenta all'udienza e si oppone alla convalida dello sfratto perché ha già pagato oppure perché lamenta gravi lesioni come l'inabitabilità dell'immobile per infiltrazioni

- 1 Il giudice concede al proprietario l'ordinanza di rilascio e rinvia a un giudizio ordinario l'esame del caso (soluzione più frequente)
- 2 Il giudice abbandona il rito "speciale" previsto per le locazioni e prosegue con il rito ordinario

L'iter di sfratto continua e viene fissata l'udienza per le cause di opposizione (dopo 6 mesi)

Con il rito ordinario i tempi rischiano di essere molto più lunghi

Il rischio è che l'inquilino venga riconosciuto nel giusto ma ormai abbia lasciato l'immobile

Il rischio è che il proprietario, anche se ha ragione, debba aspettare almeno 18 mesi prima di riavere l'immobile

Nell'ipotesi in cui il giudice ritenga fondate le ragioni del proprietario pronuncia la sentenza di sfratto che diventa esecutivo

L'ESECUZIONE DELLO SFRACTO

- 01 L'inquilino non lascia l'immobile
- 02 Il legale del proprietario richiede l'atto di precetto
- 03 L'inquilino ha 10 giorni per lasciare l'immobile
- 04 Dopo 10 giorni scatta l'esecuzione forzata da parte dell'ufficiale giudiziario (che però non ha i mezzi per obbligare l'inquilino ad abbandonare l'immobile)
- 05 In pratica l'intervento della forza pubblica si applica dopo almeno tre visite dell'ufficiale giudiziario
- 06 La forza pubblica comunica all'ufficiale giudiziario il giorno dell'intervento e dovranno essere presenti: ufficiale giudiziario, un fabbro, un medico e, quando necessario, un accalappiacani

Proroga a tutto il 2011 per famiglie «disagiate»

A grande richiesta, torna la proroga degli sfratti. Non quelli per morosità, che rappresentano il 90% del contenzioso in materia, e neppure quelli, in generale, per la «finita locazione». Ma solo per le «famiglie disagiate».

È la sesta volta che questo provvedimento entra nel milleproroghe, sotto forma di un emendamento, presentato ieri al Dd 25/2010. Se passerà, le esecuzioni saranno bloccate sino al 31 dicembre 2011.

In teoria lo scopo è quello di ridurre i problemi abitativi, in attesa della realizzazione degli interventi previsti dal piano nazionale di edilizia abitativa. Ma nella realtà si è ancora in attesa che vengano costruiti gli alloggi promessi, che dovrebbero dare qualche sollievo anche agli sfrattati non abbastanza «disagiati» da beneficiare della proroga: sono circa 50mila gli sfrattati già in corso solo nei centri maggiori, quasi tutti per morosità, e la stima del Sunia (sindacato inquilini) è di circa 150mila nell'arco dei prossimi tre anni.

La sospensione, quindi, si viene confermata sotto forma di spostamento dei termini del provvedimento contenuto all'articolo 158/2008 (che di fatto riprende la legge 9/2007), riguarderà solo poche migliaia di famiglie: per beneficiare della proroga (sino al 31 dicembre 2011) gli inquilini devono trovarsi nei comuni capoluogo di provincia, in quelli confinanti e con popolazione superiore a 10mila abitanti, o nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera Cipe n. 87103 del 13 novembre 2003. Fondamentali però sono le condizioni di disagio economico: i conduttori devono avere un reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27mila euro, e devono avere nel proprio nucleo familiare persone ultrasetteenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66% o figli fiscalmente a carico. Non devono possedere altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Per dimostrare di essere in possesso dei requisiti per la sospensione i conduttori devono autocertificarli. I morosi non comunque esclusi dalla proroga, così come i contratti disdetta prima della scadenza per particolari esigenze del proprietario.

I proprietari possono opporsi allo sfratto, dimostrando che l'inquilino non ha i requisiti richiesti, nelle forme previste dalla legge (si veda l'articolo nella pagina). La sospensione non opera se il locatore dimostra (con autocertificazione) di trovarsi nelle stesse condizioni del conduttore o nelle condizioni di «necessità sopraggiunta» di abitazione. C'è anche un piccolo vantaggio: per tutto il periodo di sospensione dell'esecuzione, il conduttore corrisponde il 20% in più del canone (oltre all'adeguamento Istat). Inoltre, lo sfratto riparte se l'inquilino ritarda il pagamento del canone oltre 20 giorni dalla scadenza.

Sa. Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'esecuzione Necessario l'intervento della forza pubblica

Alla data di esecuzione fissata dal giudice può capitare (anzi, spesso capita) che l'inquilino continui ad abitare l'immobile. Allora il legale incaricato dal proprietario deve pretendere il rilascio con il cosiddetto «atto di precetto». Con esso si intima al conduttore di rilasciare l'immobile entro 10 giorni, altrimenti si procederà all'esecuzione forzata. Nel frattempo l'avvocato si rivolgerà all'ufficiale giudiziario il quale notificherà al conduttore un atto con cui lo preavvisa del giorno e dell'ora in cui avverrà la sua prima visita per «liberare l'immobile da persone e cose». In realtà l'ufficiale giudiziario non ha i mezzi materiali per costringere il conduttore: quindi se alla sua venuta l'inquilino non fa una piega, sarà costretto a prenderne atto. Per prassi consolidata, le visite dell'ufficiale giudiziario si ripeteranno per almeno tre volte prima che sia possibile ricorrere alla forza pubblica (la polizia di stato).

La questura comunicherà (in genere per fax all'ufficiale giudiziario) il giorno in cui è disponibile, giorno che dovrà essere compatibile con quello in cui potranno essere presenti anche tutti gli altri attori: un fabbro incaricato dal proprietario (per scassinare porte chiuse) ed eventualmente anche un medico (per accertare che sono non fondate pretese di gravi malattie che impediscono lo sfratto) e un accalappiacani (se ci sono animali da compagnia).

Il locatore, nel periodo in cui attende l'esecuzione, ha diritto all'indennità di occupazione: canone, spese condominiali e il risarcimento dei danni documentati che il ritardo nella riconsegna gli ha provocato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

HAITI EMERGENZA COLERA



Ad un anno dal terremoto ad Haiti oltre un milione di persone vivono nelle tendopoli e il colera sta uccidendo moltissimi bambini. Andrea Bocelli, Raoul Bova, Martina Colombari, Andrea Pellizzari, Paola Turci con la Fondazione Francesca Rava - N.P.H. Italia Onlus lanciano un appello per salvare i bambini di Haiti.

DI COLERA NON SI MUORE SE IL SOCCORSO ARRIVA SUBITO

45505

DONA 2 EURO
DAL 10 AL 24 GENNAIO CON SMS
DA CELLULARE PERSONALE O DA
TELEFONO FISSO

Si ringraziano per la collaborazione:

Partner



Fondazione Francesca Rava - N.P.H. Italia Onlus • Tel. 02/54122917 • www.nphitalia.org
IBAN IT 39 03062 34210 000000760000