

## **Requisiti sfratti, prova all'inquilino**

Corrado Sforza Fogliani\*

La sospensione delle esecuzioni di rilascio (degli "sfratti", in gergo) è oramai una ritualità che non conosce confini. Ce n'è una in corso (fino a giugno) anche ora. Ma la legge (D.L. n. 122/02, come convertito) prevede quantomeno che il locatore possa ricorrere al giudice dell'esecuzione per far accertare dallo stesso - davanti ad una sospensione disposta dall'ufficiale giudiziario - se effettivamente sussistano i requisiti richiesti dalla legge per la sospensione in parola. Una garanzia, se non altro, che - a suo tempo inserita nell'ordinamento giuridico per iniziativa della Confedilizia - ha funzionato e funziona (anche in via preventiva).

In giudizio, si è peraltro posto il problema se - una volta proposto il ricorso dal proprietario di casa - spetti a quest'ultimo, o all'inquilino, la prova in ordine alla sussistenza (o meno) dei requisiti di legge. E il Tribunale di Napoli (ordinanza 20.11.'08, Pres. Mungo, Giudice relatore Rossi) non ha avuto dubbi, anche per non esporre il locatore ad una prova diabolica: la prova spetta all'inquilino.

"Ai fini della sospensione delle procedure esecutive di rilascio per finita locazione - hanno detto i giudici - la prevista inversione dell'onere dell'iniziativa processuale - occorrente per l'adozione di un provvedimento del giudice sulla perseguibilità dell'esecuzione - non incide sulla disciplina ordinaria dell'onere della prova stabilita dall'art. 2697 c.c.". Pertanto, in ipotesi di contestazione ad opera del locatore, "grava sul conduttore - ha detto ancora il Tribunale - l'onere di dimostrare l'effettiva ricorrenza degli elementi oggetto di autocertificazione, cioè a dire delle condizioni personali e patrimoniali fissate dalla legge".

\*presidente Confedilizia

inserito in data 27.1.2009