

NUOVO BLOCCO “SFRATTI” ABITATIVI, CONTENUTO E DISPOSIZIONI

di Corrado Sforza Fogliani*

E' in vigore un nuovo blocco degli “sfratti” (tecnicamente, un nuovo blocco delle esecuzioni di rilascio). Per la cronaca, è anche il ventiduesimo emanato in trent'anni (al ritmo, dunque, di quasi un blocco all'anno), e cioè nel solo periodo che ci separa dalla legge dell'equo canone (e non considerando quelli disposti in conseguenza di calamità naturali od altro).

Il blocco è scattato il 1° marzo 2008, giorno successivo alla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della legge di conversione del decreto legge c.d. “mille proroghe”, e riguarda le esecuzioni di rilascio di immobili abitativi per finita locazione (comunque - se effettivamente tali - originate, per quanto riguarda il titolo) interessanti i comuni indicati nel provvedimento e i conduttori pure indicati nello stesso provvedimento. Dal punto di vista territoriale, la sospensione si applica ai “residenti” (come testualmente dice la legge, così facendo rinvio alla nozione di cui all'art. 43 cod. civ.) nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei 716 comuni cd. ad alta tensione abitativa (il complessivo elenco relativo è consultabile su questo sito. I conduttori, per avvalersi della sospensione, devono avere un “reddito annuo lordo complessivo familiare” inferiore a 27.000 euro, essere o avere nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento (ovviamente, per tutti, che non siano ricoverati permanentemente in apposite strutture) e - inoltre - devono non essere «in possesso» di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni (di reddito e di non possidenza di altra abitazione), la sospensione si applica anche ai conduttori che abbiano, nel proprio nucleo familiare, «figli fiscalmente a carico». Quanto al concetto di «nucleo familiare», può farsi riferimento alla fattispecie enunciata dalla Corte costituzionale nella sentenza 9-12 febbraio 2004 n. 62 (“rapporto dotato di un grado di stabilità e continuità tale da consentire di definirlo, a prescindere da [meramente eventuali] relazioni di coniugio, parentela o affinità, come afferente ad un «nucleo familiare»). Quanto ai figli «fiscalmente a carico», il riferimento è al D.P.R. 22.12.1986 n. 917, art. 12.

La sospensione delle esecuzioni scatta in concreto se ed in quanto i conduttori interessati ad ottenerla abbiano redatto autocertificazione (attestante da parte loro - e sotto le comminatorie di legge - la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti) nelle forme di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (artt. 21 e 38), e tale autocertificazione - come adempimento necessariamente presupposto della comunicazione di cui infra - sia stata trasmessa (così dovendosi intendere l'espressione «comunicata» di cui all'art. 4, comma 4, del D.L. 27 maggio 2005 n. 86) a mezzo raccomandata A.R. «alla cancelleria del giudice precedente» ovvero consegnata all'ufficiale giudiziario precedente (categoria con *status* giuridico definito dal Consiglio di Stato di «impiegati dello Stato» e parte quindi - agli effetti del precitato D.P.R. - della P.A.), che - secondo quanto prescritto dalla nuova legge - sono tenuti a dare ai singoli locatori interessati «immediata comunicazione» (scritta, ovviamente) di aver ricevuto l'autocertificazione di legge e della conseguente (automatica) sospensione dell'esecuzione. La sussistenza dei requisiti (o la forma irregolare - deve ritenersi - della loro certificazione), in base ad una disposizione introdotta nel 2002 per iniziativa della Confedilizia può comunque essere contestata dai locatori (senza limiti di tempo e anche ove gli stessi requisiti venissero a mancare nel corso della sospensione) con ricorso al competente giudice dell'esecuzione, che deciderà - entro 8 giorni - con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.

Per i periodi di sospensione, i conduttori interessati sono tenuti a corrispondere - oltre all'Istat e agli oneri accessori - un canone maggiorato del 20 per cento (che peraltro non esime gli stessi dal risarcimento dell'eventuale maggior danno ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., essendo richiamata dalla legge approvata solo «la maggiorazione» e non l'intero art. 6 legge 431, comma 6, in sé) e decadono dalla sospensione stessa in caso di morosità - da farsi valere con ricorso al giudice dell'esecuzione - nei pagamenti dovuti (secondo i criteri di cui all'art. 5, L. n. 392/78), salvo sanatoria in udienza, con le modalità di cui all'art. 55 della legge da ultimo citata.

La sospensione non opera in danno dei locatori che dimostrino - con il ricorso al giudice dell'esecuzione introdotto dalla normativa del 2002 già citata - «di trovarsi nelle stesse condizioni richieste per ottenere la sospensione medesima o nelle condizioni di necessità sopraggiunta dell'abitazione» (sopraggiunta - deve intendersi - rispetto al momento di stipula del contratto di locazione). In questo caso (non potendosi diversamente interpretare la norma approvata, inserita come secondo periodo nello stesso comma della legge che prevede il ricorso appena richiamato) i conduttori inte-

ressati - in possesso dei requisiti di cui s'è detto a proposito delle richieste autocertificazioni, e che abbiano stipulato contratti sulla base della legge n. 431/98 - possono richiedere al giudice dell'esecuzione un rinvio dello «sfratto» sino a 6 mesi (e solo fino a 6 mesi, richiamando la norma relativa della nuova legge solo il comma 4, e non anche il 5, dell'art. 6 della predetta legge n.431).

I proprietari interessati alla sospensione godono - per i periodi di durata della sospensione stessa nel singolo concreto caso - del beneficio fiscale consistente nel fatto che i canoni percepiti non entrano a far parte dell'imponibile ai fini delle imposte dirette.

Il nuovo blocco (che scadrà il 15 ottobre prossimo) riguarda la sola c.d. "proprietà diffusa", essendo il blocco delle esecuzioni di rilascio riguardanti conduttori di "grandi proprietà" già in atto (durerà sino al 15 agosto prossimo).

Nulla è innovato per le Commissioni prefettizie (la cui durata resta fissata sino alla stessa data del 15 agosto prossimo).

*presidente Confedilizia

inserito in data 29.2.2008