

ITER E NORME

Necessaria la procedura di sfratto

esime però dall'avviare in tempi brevi la procedura di sfratto, anche per cercare di ottenere il primo accesso dell'ufficiale giudiziario entro dodici mesi». La copertura dura per tutto il contratto più un anno e costa all'inquilino il 2% dell'importo garantito, che è pari a 12 mensilità (sia per affitto che per spese); e si sta ora mettendo a punto un'eventuale copertura per danni ai locali e spese legali in caso di sfratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

● «Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile». Così recita l'articolo 5 della legge 392/78, il cui contenuto viene di solito ricalcato nelle clausole dei contratti di affitto liberi per le abitazioni. Ma è raro che nei fatti il proprietario si attivi per risolvere l'accordo e ottenere il rilascio dell'immobile quando la mensilità arretrata sono soltanto due e l'inquilino mostra la volontà di mettersi in regola. Il proprietario, tra l'altro, ha dalla sua il deposito cauzionale: somma versata alla stipula dell'accordo a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi a carico del conduttore (versamento canoni e oneri accessori, riconsegna dell'immobile senza danni, eccetera). Il deposito non può superare le tre mensilità; ma si tratta di una norma derogabile nelle locazioni abitative.

Diverso il caso in cui ritardi e inadempimenti comincino ad essere più cospicui. Ad alimentare l'interesse per le formule di garanzia ulteriori, come le polizze, sono infatti i tempi lunghi necessari a risolvere le controversie e ottenere un eventuale sfratto (attivabile non solo per le mensilità d'affitto, ma anche per spese condominiali e utenze domestiche non pagate, o per le "autoriduzioni" del canone da parte del conduttore). Se i solleciti all'inquilino restano inascoltati «è sempre consigliabile non partire tardi con la procedura di sfratto per morosità - osserva Pier Paolo Bosso di **Confedilizia** - perché più si ritarda, più diventa difficile recuperare tutte le somme, non coperte da garanzia. Oltretutto i prodotti assicurativi concedono sì il rimborso secondo le misure indicate, ma richiedendo prima al proprietario di svolgere le azioni di recupero del credito». Se il proprietario può esser spaventato da tempi e costi delle procedure di sfratto, insomma, le polizze possono anche spingere a superare le indecisioni, così da non allungare i tempi e aumentare la morosità.

Anche **Confedilizia** offre ai propri iscritti un "Servizio garanzia affitto" (in convenzione con Intesa Sanpaolo), per difendere i proprietari dal rischio di mancato pagamento di canone o spese condominiali. «Ma la nostra - spiega l'avvocato Bosso - è una fideiussione bancaria a prima richiesta: il rimborso al proprietario avviene appena comunica all'istituto l'eventuale ritardo, senza dover prima tentare azioni di recupero del credito. Questo non

