

## LE ORIGINI DEI RINCARI

# Sfratti impossibili e tasse alle stelle bloccano il mercato degli affitti

di LAURA DELLA PASQUA

■ La politica della casa promossa a sinistra ha aumentato le tutele per gli inquilini morosi. Lungo la Penisola sono ormai circa mezzo milione. Per evitare vertenze infruttuose, i pro-

prietari puntano sui contratti brevi, anche tenendo vuote le abitazioni. Così i prezzi salgono. Il presidente di Confedilizia, Spaziani Testa: «Piuttosto che correre rischi, si preferisce lasciare in eredità ai figli».

alle pagine 6 e 7



L'INTERVISTA **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

# «Sfratti impossibili e tasse altissime bloccano il mercato»

Il presidente di **Confedilizia**: «Chi ha un'abitazione non vuol più correre rischi. Piuttosto, aspetta di lasciarla in eredità ai figli»

■ Il mercato degli affitti è bloccato, case a canoni stellari o appartamenti lasciati vuoti. Giorgio Spaziani Testa, presidente di **Confedilizia**, come si è arrivati a questo punto?

«Se si impediscono gli sfratti per due anni, se anche in situazioni "normali" si tarda a restituire ai proprietari la casa che avevano dato in locazione, se l'Imu viene lasciata a livelli altissimi anche per chi si impegna in affitti di lunga durata, non ci si può stupire se le persone reagiscono: mettendo a disposizione le abitazioni per brevi periodi (e quindi con minori rischi) o addirittura tenendole vuote (pur rimettendoci, considerate le tasse salatissime e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria) in attesa di lasciarle ai figli o di disfarsene».

**La legislazione penalizza i proprietari e favorisce i morosi?**

«È il sistema che penalizza i proprietari, non solo la legislazione. E per sistema intendo l'insieme di istituzioni e attività che devono contribuire a rendere effettivo il diritto di proprietà in caso di locazione: magistrati, ufficiali giudiziari, forze dell'ordine».

**La residenza agli occupanti voluta da Gualtieri, è un segnale che spaventa?**

«Non c'è dubbio. Stabilire che chi occupa illegalmente un immobile - compiendo un reato punito (si fa per dire) dal codice penale - sia autorizzato dal Comune a stabili-

re in quell'immobile (altrui) la propria residenza anagrafica, è una legittimazione di fatto di un'attività che andrebbe invece stroncata. La gente non vive su Marte: vede, ascolta, coglie segnali. E agisce di conseguenza».

**Può riassumermi il travagliato iter per arrivare all'esecuzione di uno sfratto?**

«Con l'ordinanza di convalida dello sfratto il giudice fissa anche la data di inizio esecuzione (di solito circa un mese dopo il provvedimento, per consentire al conduttore di liberare spontaneamente l'immobile: circostanza che, di fatto, accade quasi mai). A partire da tale data, il conduttore (sempre tramite legale) potrà iniziare l'azione esecutiva con la notifica dei titoli unitamente al precetto di rilascio (con cui si concede il termine di 10 giorni per la restituzione del bene) e, al rientro dell'atto, del preavviso di rilascio e, infine, dell'avviso di rilascio. Solo con quest'ultimo atto viene indicata dall'ufficiale giudiziario la data del primo accesso per lo sfratto. Di solito, dal secondo accesso l'ufficiale giudiziario chiede l'ausilio della forza

pubblica per l'esecuzione. Successivamente al Covid (prima si chiedeva direttamente la forza pubblica nel giorno fissato per l'esecuzione), l'ufficiale giudiziario presenta (entro il giorno 10 di ciascun mese per il mese successivo) alla Prefettura la richiesta espressa a procedere con la forza pubblica, che viene concessa tramite Polizia o Carabinieri. Sarà poi il Commissariato competente ad indicare la data confermando la presenza».

**Quanto tempo impiega un proprietario a liberare l'immobile dall'inquilino moroso?**

«Le tempistiche cambiano da città a città. In media dalla prima morosità alla liberazione dell'immobile possono passare circa 18 mesi (se il locatore decide di agire immediatamente, ma di solito questo non succede perché prima si cerca di risolvere stragiudizialmente la questione). Tempi che possono facilmente allungarsi in caso di difficoltà nelle notifiche ai conduttori ovvero di particolare resistenza alla liberazione».

**Quanto deve spendere in avvocati e burocrazia?**

«Per gli onorari degli avvocati in genere si fa riferimento ai tabellari per lo sfratto da parametrare con il valore (in media per una morosità fino a 5.000 euro l'onorario sarà circa pari a 1.500 euro, da aggiungersi ai costi di giustizia); poi vi sono i costi per l'esecuzione (altri 1.000/1500 euro per il legale nonché i costi di

notifica particolarmente alti - circa 100 euro per singolo atto soprattutto per preavviso ed avviso) e, soprattutto, per l'eventuale medico legale (in media da 250/300 euro per la presenza anche se non viene eseguito lo sfratto; in caso di effettivo rilascio in media 500 euro) e per il fabbro (in media, circa 300/500 euro oltre alle spese vive per l'intervento)».

**La legge fornisce escamotage agli inquilini (come presenza di anziani e minori) per bloccare lo sfratto?**

«No. Allo stato, seppur con le riferite lungaggini e difficoltà, lo sfratto si esegue anche in presenza di anziani, minori o disabili».

**Cosa ne pensa delle piattaforme che garantiscono i proprietari dai morosi?**

«Posso parlare del sistema che Confedilizia mette a disposizione dei suoi soci.

Si chiama "PerTe Garanzia Affitto", attraverso il quale Intesa San Paolo rilascia una garanzia a favore del proprietario dell'immobile nell'interesse dell'inquilino che intende sottoscrivere il contratto di locazione a uso abitativo, offrendo un'alternativa al tradizionale deposito cauzionale».

**Cosa bisognerebbe fare per rimuovere tutti questi ostacoli?**

«Va assicurata una maggiore tutela ai proprietari che concedono in locazio-

ne i loro immobili. L'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi

dagli ufficiali giudiziari e la possibilità di avvalersi dell'assistenza delle guar-

die giurate, potrebbero agevolare».

**L. D. P.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**CRITICO** Il presidente di **Confedilizia**, Giorgio Spaziani Testa [Imagoeconomica]