

SFRATTI PER FINITA LOCAZIONE SOSPESI FINO AL 31 DICEMBRE 2009.
DECRETO LEGGE DEL 1 LUGLIO 2009 N. 78 (G.U. N. 150 DEL 1-7-09)

La normativa dettata dalla legge 199/08 espressamente richiamata e quindi confermata dal nuovo decreto dispone che:

Al fine di ridurre il disagio abitativo e di favorire il passaggio da casa a casa per le particolari categorie sociali individuate dall'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9, in attesa della realizzazione delle misure e degli interventi previsti dal Piano nazionale di edilizia abitativa di cui all'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo, già sospesa fino al 15 ottobre 2008 ai sensi dell'articolo 22-ter del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, è ulteriormente differita al ~~30 giugno 2009~~ **(oggi per effetto del nuovo decreto 31 dicembre 2009)**, nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 8 febbraio 2007, n. 9.

Giova ricordare che il richiamato comma 1 dell'articolo 1 della legge 9/2007 sospendeva i provvedimenti, nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87103 del 13 novembre 2003, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2004.

La sospensione si applica ai provvedimenti che rivestano queste caratteristiche:

- provvedimenti di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazioni;
- nei confronti di conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro e che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza;
- conduttori che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico sempre con reddito inferiore a 27.000 euro.

La nuova norma dispone altresì che fino alla scadenza **del 31 dicembre 2009** continuano a trovare applicazione i commi 2, 4, 5 e 6 dell'articolo 1 della citata legge 9/2007 nonché i benefici fiscali previsti dall'articolo 2 della stessa legge 9/2007.

Queste norme richiamate com'è noto prevedevano:

2. La sussistenza dei requisiti per la sospensione della procedura esecutiva di rilascio di cui ai commi 1 e 3 del presente articolo è autocertificata dai soggetti interessati con dichiarazione resa nelle forme di cui all'articolo 21 del testo unico di cui al *decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445*, e comunicata al locatore ai sensi dell'*articolo 4, comma 5, del decreto-legge 27 maggio 2005, n. 86*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 26 luglio 2005, n. 148*. La sussistenza di tali requisiti può essere contestata dal locatore nelle forme di cui all'*articolo 1, comma 2, del decreto-legge 20 giugno 2002, n. 122*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 1° agosto 2002, n. 185*.

4. Per tutto il periodo di sospensione dell'esecuzione ai sensi dei commi 1 e 3 del presente articolo il conduttore corrisponde al locatore la maggiorazione prevista dall'*articolo 6, comma 6, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*.

5. Il conduttore decade dal beneficio della sospensione dell'esecuzione se non provvede al pagamento del canone nei limiti indicati dall'*articolo 5 della legge 27 luglio 1978, n. 392*, salva l'applicazione dell'articolo 55 della medesima legge.

6. La sospensione non opera in danno del locatore che dimostri, nelle forme di cui al comma 2, secondo periodo, di trovarsi nelle stesse condizioni richieste per ottenere la sospensione medesima o nelle condizioni di necessità sopraggiunta dell'abitazione. A tutte le procedure esecutive per finita

locazione attivate in relazione a contratti stipulati ai sensi della *legge 9 dicembre 1998, n. 431*, e successive modificazioni, con i conduttori di cui ai commi 1 e 3 del presente articolo si applica quanto previsto dall'articolo 6, comma 4, della medesima *legge n. 431 del 1998*.

Mentre riguardo ai benefici fiscali, pure richiamati, ricordiamo che la legge 9 all'articolo 2 prevedeva:

“Articolo 2. *Benefici fiscali.*

Per i proprietari degli immobili locati ai conduttori individuati nell'articolo 1, commi 1 e 3, della presente legge, si applicano, per il periodo di sospensione della procedura esecutiva, i benefici fiscali di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 marzo 2006, n. 86. A favore dei medesimi proprietari i comuni possono prevedere esenzioni o riduzioni dell'imposta comunale sugli immobili.”

Come illustrato in occasione dell'interpretazione della precedente legge 9/2007 vi segnaliamo i problemi connessi all'applicazione della nuova legge che ricalca i contenuti della precedente:

CANONE DOVUTO (Art. 1 comma 4 legge 9/2007)

Per tutto il periodo della sospensione è dovuta la maggiorazione del 20% sull'ultimo canone dovuto alla scadenza del contratto. Il diretto riferimento all'articolo 6 della legge 431/98 e all'ultimo canone contrattuale dovuto sembra escludere che la maggiorazione possa nuovamente applicarsi a chi, nei mesi o anni scorsi, in coincidenza con le altre proroghe di cui abbia beneficiato abbia già aumentato di tale percentuale il canone. In sostanza vanno respinte richieste di ulteriori integrazioni se il 20% è stato già applicato e viene corrisposto.

MODALITA'APPLICATIVE E DI RICHIESTA DELLA SOSPENSIONE (Art. 1 comma 2 Legge 9/2007)

I conduttori interessati alla proroga autocertificano con dichiarazione il possesso dei requisiti quindi ai sensi dell'art. 4 del DL 86/2005 la comunicano alla cancelleria del giudice dell'esecuzione “con raccomandata con avviso di ricevimento che è esibita all'ufficiale giudiziario procedente, ovvero con dichiarazione resa allo stesso ufficiale giudiziario che ne redige processo verbale.

5. La cancelleria del giudice procedente, ovvero l'ufficiale giudiziario, danno immediata comunicazione al locatore della dichiarazione irrevocabile e del conseguente differimento degli atti della procedura.”

DECADENZA DAL BENEFICIO DELLA SOSPENSIONE (art. 1 comma 5 – 6 Legge 9/2007)

Il conduttore decade dal beneficio

se non è in regola col pagamento di canone e oneri ma ha il beneficio della sanabilità ex art. 55 legge 392/78;

se il locatore dimostra di trovarsi nelle stesse condizioni richieste per la sospensione;

se il locatore dimostra di trovarsi nella condizione di necessità sopraggiunta dell'abitazione.

Ovviamente per far valere il verificarsi delle condizioni di cui ai punti a) b) c) il locatore deve contestare il diritto alla sospensione attivando la procedura prevista dall'articolo 1 comma 2 del DL 122/2005

“Su ricorso del locatore, notificato al conduttore, che contesti la sussistenza in capo a questo ultimo dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione, il giudice dell'esecuzione procede con le modalità di cui all'articolo 11, commi quinto e sesto del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, disponendo o meno la prosecuzione

dell'esecuzione con provvedimento da emanarsi nel termine di giorni otto dalla data di presentazione del ricorso. Avverso il decreto è ammessa opposizione al tribunale, che giudica in composizione collegiale con le modalità di cui all'articolo 618 del codice di procedura civile”.

VI SEGNALIAMO LE ALTRE NOVITA' INTRODOTTE NELLA LEGGE 199/08 CHE OVVIAMENTE RIMANGONO IN VIGORE VISTO CHE LA NUOVA NORMA OPERA SOLO SULLO SLITTAMENTO DEL TERMINE AL 31 DICEMBRE 2009

Art. 1 comma 1bis (FONDO SOCIALE).

Prevede che i bandi per la concessione dei contributi integrativi, devono essere emessi, ai sensi articolo 11 comma 8, legge 431/98, entro il 30 settembre di ogni anno con riferimento alle risorse assegnate, per l'anno di emissione del bando dalla legge Finanziaria.

Si tratta di un importante emendamento dai noi richiesto e formulato per rendere omogeneo e puntuale con cadenza annuale su tutto il territorio nazionale il procedimento di emissione dei bandi per il Fondo sociale correggendo l'attuale stortura che in molte parti del Paese ha provocato ritardi e “buchi” di diversi anni per l'emissione dei bandi.

Art. 1bis (Valutazione delle finite locazioni ai fini dei bandi ERP)

L'articolo 1bis prevede che:

I provvedimenti giudiziari di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo sono valutati ai fini dell'attribuzione del punteggio per la predisposizione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, solo se contengono l'esplicita enunciazione della data di registrazione del contratto di locazione e gli estremi della lettera raccomandata con avviso di ricevimento recante disdetta della locazione da parte del locatore.

Come appare chiaro la norma pone un serio problema per i futuri provvedimenti di finita locazione che saranno adottati in sede giudiziale.

In sostanza c'è il rischio che provvedimenti che non contengano le indicazioni prescritte dalla norma siano inutilizzabili **ai fini delle assegnazioni di ERP.**

Sarà pertanto necessario allertare tutti i nostri consulenti legali perché nelle attività di difesa per gli inquilini sottoposti a queste procedure sia espressamente richiesta in sede di giudizio la prescritta indicazione da parte del locatore intimante.

Su questo punto abbiamo chiesto specifiche modifiche che il Senato dati i tempi ristretti per la conversione non ha esaminato, ma che sono state comunque oggetto di un O.d.G. presentato dal PD nei giorni scorsi e che già vi abbiamo inviato.

Art. 1quater (Acquisto da parte degli IACP di alloggi sottoposti a procedura esecutiva immobiliare)

L'articolo 1quater prevede che:

Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre

1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiore al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.

Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente da parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali.

La norma sembra del tutto priva di possibile attuazione visto lo stato dei bilanci degli IACP comunque denominati ed in ogni caso testimonia del persistere di un atteggiamento inspiegabilmente differenziato tra mutuatario in difficoltà, per il quale comunque si introduce questa misura di dubbia utilità e percorribilità, e sfrattato per morosità per il quale non si prevede ne in questo decreto ne nelle norme finanziarie a sostegno delle famiglie, attualmente in discussione alla Camera alcuna misura. Facciamo notare che il decreto introduce **un concetto di canone sostenibile** (pari al 70% dei concordati) che è indubbiamente un principio importante e utile allorché il Governo e il Parlamento decidessero di intervenire finalmente sulle morosità.

Sono infine introdotte due modifiche tecniche al DL 112 in materia di riferimento al testo unico dell'edilizia n. 1165/1938 e in materia di potere consultivo delle Regioni.

p. l'Ufficio Legislativo
Aldo Rossi

