

Scuola di Cittadinanza e Partecipazione

PAVIA: IL PROBLEMA CASA E PERCORSI DI SUSSIDIARIETA'

26 novembre 2022 – Palazzo Broletto
Piazza della Vittoria – Pavia

la voce dei proprietari immobiliari

U.P.P.I. Pavia

avv Maria Luigia Aiani

Statistica sfratti a Pavia

Dal 01/01/2021 al 31/12/2021

Nr. convalide di sfratto emesse dal Tribunale di Pavia	1475
Nr. preavvisi di rilascio ex art. 608 cpc notificati	501
Nr. Sfratti Eseguiti con rilascio forzoso	141

Dal 01/01/2022 al 31/10/2022

Nr. Convalide di sfratto emesse da Tribunale di Pavia	1242
Nr. Preavvisi di rilascio ex art 608 c.p.c. notificati	851
Nr Sfratti Eseguiti con rilascio forzoso	467

Dai dati emerge che a fronte di un numero pressochè uguale di convalide pronunciate in ciascuno dei due anni esaminati,

- nel 2021 il 90% degli sfratti convalidati ha trovato definizione direttamente fra le parti, o dopo la notifica dell'avviso di soggio, ma senza arrivare al rilascio forzoso con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario
Il 10% si è invece concluso con il rilascio forzoso dell'immobile
- nel 2022 il 62% degli sfratti convalidati ha trovato definizione direttamente fra le parti, o dopo la notifica dell'avviso di soggio, ma senza arrivare al rilascio forzoso con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario
Il 38% si è invece concluso con il rilascio forzoso dell'immobile

Per comprendere le statistiche e valutarne l'impatto è necessario precisare i passaggi e le terminologie processuali usati:

CONVALIDA DI SFRATTO: è il provvedimento che il Giudice pronuncia a conclusione del procedimento di intimazione di sfratto con il quale, verificata la persistenza della morosità dedotta, risolve il contratto di locazione per inadempimento del conduttore e fissa il termine entro il quale questi è tenuto a rilasciare l'immobile occupato a favore del proprietario

PREAVVISO DI RILASCIO EX ART 608 C.P.C. : se il conduttore non rilascia l'immobile nel termine indicato dal giudice nella convalida di sfratto, il proprietario non resta che dare avvio alla procedura esecutiva per rilascio finalizzata ad ottenere l'esecuzione del provvedimento giudiziale di convalida inadempito dal conduttore; il preavviso di rilascio è l'atto della procedura esecutiva con il quale l'Ufficiale Giudiziario avvisa lo sfrattando del giorno e dell'ora in cui eseguirà l'accesso in loco per dare seguito a quanto necessario per ottenere il rilascio forzoso dell'immobile.

RILASCIO FORZOSO: è l'esito della procedura esecutiva a conclusione della quale l'Ufficiale giudiziario facendo uso dei suoi poteri procede alla immissione del proprietario precedente nel possesso dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il fenomeno della esecuzione degli sfratti ha ricadute importanti sui piccoli proprietari immobiliari, sia economiche che emotive:

a) a fronte del mancato introito dei canoni di locazione i proprietari devono:

- pagare le spese di condominio relative all'immobile occupato
- sostenere le spese processuali per l'acquisizione della convalida di sfratto e per la procedura esecutiva per rilascio
- oltre al pagamento di imposte e tasse sull'immobile, comunque dovute, ma più difficili da sostenere senza la percezione dei canoni locatizi.

b) Affrontare il percorso giudiziale (acquisizione della convalida di sfratto e la procedura esecutiva di rilascio) che porterà le persone e le famiglie coinvolte fuori dall'immobile che costituiva la loro abitazione non è una decisione che i piccoli proprietari assumono con facilità; le morosità azionate sono spesso di importo elevato e in atto da tempo, segno che decidono di rivolgersi al legale per avvio delle procedure giudiziali quando non c'è più alternativa e sono naufragate tutte le possibilità di definizione.

Il mancato introito dei canoni di locazione e dei corrispettivi - che di regola si protrae per tutto l'*iter* processuale sopra descritto - va ad impattare sul patrimonio di famiglie e persone che non sono titolari di un patrimonio immobiliare di grossa consistenza, ma sono proprietari di casa ereditata dai genitori o che nel mattone hanno investito i propri risparmi o la liquidazione; di piccoli proprietari che sui canoni di locazione fanno conto per integrare la pensione o lo stipendio o far studiare i figli e così via.

L'incidenza è, come è agevole intendere, molto pesante.

E' dunque di fondamentale importanza anche per i privati piccoli proprietari che il problema "sfratti" trovi, se non proprio una soluzione definitiva (che in questo momento contingente è difficile da immaginare), quanto meno un argine che ne impedisca l'incremento.

L'indagine può essere utilmente condotta anche sul piano della possibile collaborazione fra privato e pubblico. In che modo:

1) incrementando i contratti a canone concordato ex art 2 co 3 L. 431/1998 da stipulare sulla base dagli Accordi Locali sottoscritti fra le Organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato (da ultimo regolamentati dal DM Min Infrastrutture e Trasporti 16.01.2017);

2) con la stipula di convenzioni tra i piccoli proprietari e il Comune, l'Aler, gli Enti e/o i soggetti pubblici che operano nel settore; i piccoli proprietari possono mettere a disposizione di questi Enti e soggetti gli immobili di loro proprietà a fronte della garanzia del pagamento dei corrispettivi della locazione, da quantificarsi in base agli accordi locali di cui sopra.

3) integrando la procedura di erogazione del fondo regionale di sostegno per la morosità incolpevole (DM Min. Infrastrutture e trasporti 30 marzo 2016) prevedendo che la domanda di accesso al contributo possa essere avanzata anche dal proprietario locatore, ove non vi provveda il suo conduttore moroso. Ciò consentirebbe da un lato di implementare le possibilità di definire e risolvere le procedure di morosità; dall'altro (quanto meno) di ridurre il rischio che risultino fondi residui non potuti erogare.