

**L'ennesimo blocco degli sfratti "calpesta" i diritti fondamentali  
dei cittadini proprietari di immobili.**

INTRODUZIONE

Ricordiamo che, senza contare i precedenti blocchi a volte mascherati come "graduazioni" (Commissione Prefettizia, blocco ex art. 6, comma 1 della legge 431/98) che hanno fermato l'esecuzione degli sfratti per DECENNI, dalla Finanziaria del 2001 (art. 80 Legge 388 del 23 dicembre 2000) è stato posto in essere un nuovo, vergognoso ed illegittimo comportamento da parte di tutti i governi che si sono succeduti, i quali con un atteggiamento a senso unico, hanno dato luogo ad un indegno susseguirsi di blocchi dell'esecuzione dei titoli riguardanti il rilascio degli immobili, sia pure azionati nei confronti di soggetti in teoria meritevoli di tutela che, di sei mesi in sei mesi, hanno oramai impedito ai locatori-proprietari per un periodo superiore ad otto anni di attuare il "comandiamo" contenuto nelle decisioni giudiziarie, spesso ottenute dopo lunghi giudizio di merito.

La faccenda appare ancora più sconcertante se si considera che la Corte Costituzionale reiterando analoghe decisioni passate (sentenza n. 89 del 1984; sentenza n. 108 del 1986) investita dal Tribunale di Firenze con ordinanza del 03.01.2003 della questione di illegittimità di una delle tante proroghe, con sentenza n. 155 del 24/28 maggio 2004 letteralmente affermò che *"la sospensione delle procedure di sfratto può trovare giustificazione soltanto se incide sul diritto alla riconsegna dell'immobile per un periodo transitorio ed essenzialmente limitato"* ed aggiunse AMMONENDO che *"se le proroghe dovessero seguire la logica fin qui adottata non potrebbero sottrarsi alle proposte censure di*

*illegittimità anche in considerazione del VULNUS che il protrarsi delle proroghe arreca al PRINCIPIO DELLA RAGIONEVOLE DURATA DEL PROCESSO”.*

Malgrado ciò il Governo con il recente decreto ha ancora una volta sancito il blocco di alcune esecuzioni di rilascio addirittura fino al 30 giugno 2009 con le medesime motivazioni che avevano accompagnato i precedenti provvedimenti.

È la fine dello “Stato di diritto”!!!

#### RIMEDI CONTRO IL PROVVEDIMENTO

a) Come accennato, la Corte Costituzionale ha più volte sancito che il reiterarsi delle sospensioni violano gli articoli 3 e 24, 42 e 111 della Carta Costituzionale.

È, quindi, politicamente doveroso che ciascun interessato sollevi innanzi ai Giudici delle ‘Esecuzioni la questione di incostituzionalità del recente decreto.

b) La stessa Corte Costituzionale, se pure ve ne fosse bisogno, ha ricordato che gli atteggiamenti legislativi adottati dal Governo contrastano con il principio della ragionevole durata del processo.

Sollecitiamo, pertanto, gli interessati a porre in essere miriadi di giudizi ai sensi della c.d. Legge Pinto per richiedere allo Stato Italiano il risarcimento dei danni provocati ai proprietari – locatori dalla costante e reiterata violazione di tale principio.

#### ISTRUZIONI PER L’USO

Per quanto riguarda, poi, la gestione della normativa contenuta nel recente decreto si evidenzia che:

- 1) “il blocco riguarda solamente i titoli di finita locazione da eseguirsi nei comuni di cui all’art. 1 comma 2 della legge n. 148 del 26 luglio 2005 e cioè i comuni capoluogo delle aree metropolitane di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari, Trieste nonché nei comuni AD ALTA TENSIONE ABITATIVA con essi confinanti”

- 2) Possono invocare la sospensione gli esecutati il cui nucleo familiare gode di un reddito annuale lordo non superiore ad euro 27.000,00 a condizione però che vi siano nel nucleo familiare un ultrasessantacinquenne, o malati terminali o portatore di handicap con invalidità superiore al 66%, o figli fiscalmente a carico e non abbiano nell'ambito della regione altra abitazione adeguata.
- 3) La sospensione è disposta dall'Ufficiale Giudiziario, qualora l'esecutato interessato certifichi, con la forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, di essere in possesso dei requisiti richiesti che va comunicata al locatore il quale può contestarla con ricorso al Giudice dell'Esecuzione.
- 4) L'occupante-conduttore decade dal beneficio della sospensione dell'esecuzione se è in mora nei pagamenti del canone e degli accessori. La decadenza non è automatica ma deve essere sollecitata dal locatore con ricorso al Giudice dell'Esecuzione. In tale sede l'inquilino può richiedere il termine per purgare la mora ai sensi dell'art. 55 della legge 392/78.
- 5) È stato ancora previsto come negli ultimi provvedimenti di proroga (emendamento voluto dall'UPPI e dal coordinamento della proprietà immobiliare) che la sospensione NON OPERA in danno del locatore che dimostri:
- a) di trovarsi nelle stesse condizioni richieste al conduttore per ottenere la sospensione (reddito non superiore 27.000,00 annui; ultrasessantacinquenne, handicappato o malato termine, figli a carico);
  - b) di avere necessità sopraggiunta (alla stipula del contratto) di disporre della propria abitazione (la dimostrazione è inutile qualora trattasi di sentenza ottenuta per diniego di proroga).

Per far valere tale INAPPLICABILITA' il locatore deve inoltrare ricorso al giudice dell'esecuzione con le modalità previste dall'art. 11, commi 5 e 6, della legge n. 94 del 25 marzo 1982.

6) Nel nuovo decreto sono state anche confermate le agevolazioni fiscali a favore dei locatori "vittime" della sospensione ( esenzione dall'imposta sui redditi sia per le persone fisiche che per le società) e la possibilità (e non obbligo) per i comuni di prevedere esenzioni o riduzioni dell'ICI e dell'addizionale comunale ( poca cosa rispetto al danno effettivo provocato dal blocco).

*Avv. Giacomo Carini*

*Presidente Nazionale Uppi*