

Comunione – Condominio - Locazione

Il “nuovo” blocco sfratti: “esproprio sociale” o adeguato contemperamento degli interessi legati alle emergenze pandemiche ?

di Saverio Luppino

Il D.L. 183/2020 (Milleproroghe): “il nuovo blocco sfratti”.

Tra accese polemiche da parte delle contrapposte associazioni dei proprietari immobiliari e quelle degli inquilini maggiormente rappresentative, l'ultimo giorno dell'anno 2020, il Legislatore ha pubblicato in G.U., Serie Generale n.323, il Decreto Legge n.183 (c.d. “Milleproroghe”), al cui interno, tra le varie misure “urgenti ed indifferibili”, si legge all'articolo 13, comma 13, la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili, anche ad uso non abitativo, come prevista dall'articolo 103, comma 6 del D.L. n.18/2020, poi convertito in Legge n.27/2020, prorogandola dal 31.12.2020 al **30.06.2021**, quale nuova data di blocco dei c.d. “sfratti esecutivi”.

Per il vero la norma in questione chiarisce che la sospensione è limitata: “ *ai provvedimenti di rilascio **adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze** e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'articolo 586, comma 2, c.p.c., del decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari*”.

La formula adoperata dal linguaggio legislativo non brilla per chiarezza, ma si ritiene che sia dovuto alla circostanza, che il tecnicismo della materia locatizia e le esigenze di coordinamento sistematico imporrebbero una assoluta e piena conoscenza degli istituti sia dal punto di vista sostanziale che procedurale; cionondimeno può capitare, che anche gli stessi addetti del settore, nel linguaggio comune, “confondano” le procedure di sfratto per morosità e finita locazione, quali equipollenti dell'unica finalità connaturata al rilascio del bene immobile, sicuramente l'introduzione delle “specializzazioni forensi”[\[1\]](#), colmerà ogni lacuna per il futuro...

Certo il Legislatore avrebbe potuto prescrivere più “linearmente”, la sospensione dell'esecuzione ai provvedimenti di rilascio conseguenti ai procedimenti di sfratto per morosità, posto che l'intimazione di sfratto per morosità è regolamentata dall'articolo 658 cpc, ma così non ha fatto, ponendosi, pertanto, all'interprete la necessità di individuare a quali provvedimenti di rilascio si riferisce la sospensione, ora operante.

I provvedimenti di rilascio riconducibili alla scadenza del contratto – articolo 657 cpc ed i provvedimenti “diversi”.

Dalla lettura della norma in commento e, salvo emendamenti in sede di conversione in legge del decreto, rimarrebbero sicuramente esclusi dalla sospensione dell'esecuzione per il rilascio, i provvedimenti di rilascio conseguenti **ad intimazione di licenza e sfratto finita locazione, ossia quelli collegati direttamente alla scadenza del contratto**, tenuto conto, almeno in linea di principio, dell'indifferenza delle contingenze emergenziali rispetto a questi specifici titoli esecutivi.

In altri termini, il legislatore ha ritenuto contingentare il "blocco", riconducendolo unicamente ai provvedimenti di rilascio adottati **"per mancato pagamento del canone alle scadenze"**, lasciando fuori dalla sospensione gli altri provvedimenti.

Si tratta di una scelta radicalmente rovesciata rispetto al recente passato, nel quale viceversa e come si scriverà nel successivo paragrafo, risultavano esclusi dalle sospensioni degli sfratti, proprio i provvedimenti di rilascio per morosità, tenuto conto delle sottese necessità di impedire che potessero beneficiare di misure di tutela, soggetti meno meritevoli, in quanto inadempienti alla primaria obbligazione connaturata al contratto di locazione, ossia il pagamento del canone alle scadenze stabilite.

Il primo problema che si pone all'interprete, nella non brillante scelta del legislatore, se il blocco consegua o meno anche per quei provvedimenti di rilascio (dicasi: sentenze), collegate a procedimenti di risoluzione del contratto di locazione abitativo e diverso, ma appartenenti ad un macro contenzioso differente, ossia quello che discende da inadempimenti del contratto, ma non necessariamente al *"mancato pagamento del canone alle scadenze"*. A parere di chi scrive, le sentenze di rilascio di immobili collegate a vario titolo a pronunce sull'inadempimento del conduttore, diverso dal petitum mancato pagamento del canone, non rientrerebbero nella sospensione dell'esecuzione per il rilascio, potendo così iniziarsi l'esecuzione, attraverso la notifica del titolo, il precetto ex articolo 605 cpc e soprattutto il preavviso di rilascio ex articolo 608 cpc.

Tuttavia, sempre a parere di chi scrive, rimarrebbero sempre fuori dalla sospensione dell'esecuzione e quindi sarebbero immediatamente attivabili dal 01.01.2021 anche i c.d. "provvedimenti diversi", ossia quei titoli esecutivi rappresentati dai verbali di accordo: conciliazioni giudiziali (articoli 420 e 185 e 185 bis cpc) e verbale di accordo positivo in sede di mediazione o di negoziazione assistita, anche se originati da problematiche legate al mancato pagamento dei canoni, in quanto in quella sede "transattiva/conciliativa", le parti hanno novato tout court l'oggetto del precedente contenzioso.[\[2\]](#)

Relativamente al merito della scelta del legislatore in ordine al sovvertimento del principio sino ad ora operante, collegato a favorire l'esecuzione dei rilasci conseguenti alle morosità ed a postergare quelli conseguenti la riconsegna del bene immobile alla scadenza, non è dato seguire una logica procedimentale, poiché con ogni probabilità si è ritenuto ipotizzare l'influenza e la distorsione che le misure economiche - sino ad oggi oggetto dei differenti ristori offerti ai conduttori [\[3\]](#) - non fossero sufficienti a salvaguardare le esigenze di questi ultimi, a fronte dello "tsunami" di sfratti che ne sarebbe conseguito, tenuto conto che il blocco

di cui alla L.27/2020 investe un rilevante numero di procedimenti, che in assenza di graduazione avrebbe comportato la probabile paralisi degli Uffici giudiziari.

A mio modesto modo di vedere nessuna altra spiegazione logica, se non quella di una postergazione differenziata degli sfratti, appare giustificabile, specie ove si immagini che le contingenze sanitarie, immanenti alla procedura di rilascio (intendendosi la scansione procedimentale sino all'escomio), investirebbero parimenti tanto le esecuzioni per il rilascio per scadenza contratto che quelle per morosità, laddove si trattasse di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica, risultando difficile giustificare il perché di una scelta contingentata alle sole morosità e non a tutte le esecuzioni come nella precedente formulazione della L.27/2020, che ha bloccato le esecuzioni prima fino al 30.6.2020 e poi al 31.12.2020.

Sempre a modestissimo parere di chi scrive, in ragione di una logica giuridico-sistemica, il legislatore avrebbe dovuto ipotizzare una procedura di graduazione degli sfratti, nei termini di cui si scriverà del successivo paragrafo, finalizzata a ripristinare la certezza del rispetto dell'articolo 24 Costituzione e dell'articolo 2930 c.c., a pena di vedere vanificato "l'esattezza e completezza" dell'attività giurisdizionale e per usare le parole del Chiovenda: "fare conseguire al creditore tutto quello e proprio quello che ha diritto di conseguire".[\[4\]](#)

Invece con il "blocco degli sfratti" tout court il Legislatore ha ponderato soltanto le questioni legate al numero delle procedure di rilascio pendenti, in cui risulta noto che la bilancia grava maggiormente su quelle legate al "*mancato pagamento del canone alle scadenze*", ossia alla morosità, purtroppo senza contingentare le situazioni ed a discapito del sacrificio generalizzato del diritto dei proprietari al recupero del proprio bene immobile.

Il "blocco sfratti" ed i moniti della Corte Costituzionale e delle Corti europee, rimedi alternativi esperibili.

Come si è già scritto, paradossalmente la situazione emergenziale sanitaria ha rovesciato il problema, concentrando l'attenzione del Legislatore e rivolgendo la specifica tutela, nel caso in commento la sospensione dell'esecuzione per il rilascio, proprio ai provvedimenti di rilascio per morosità, da sempre rimasti estranei al "blocco degli sfratti".

Risulta noto, come nel recente passato e, solo per fare sintesi rispetto alle legislazioni precedenti, la CEDU[\[5\]](#) e la Corte Costituzionale[\[6\]](#), abbiano ammonito il legislatore dall'utilizzo "indiscriminato" del blocco degli sfratti, da limitarsi a natura di provvedimento "urgente ed eccezionale", nonché "temporaneo", in quanto diversamente si sarebbe verificato una compromissione dell'articolo 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali e dell'articolo 24 Costituzione.

Posto che qualsiasi provvedimento di rilascio è accompagnato dal termine per l'esecuzione dello stesso ex articolo 56 L.392/78, il rimedio giurisdizionale corretto a fronte della postergazione di tale termine – attesa la natura ordinatoria e processuale del termine

medesimo - è la revoca e modifica da parte del giudice dell'esecuzione, attraverso il rimedio offerto dal procedimento ex articolo 6, comma 4[^], L.431/98, anche se limitatamente previsto per i solo usi abitativi e nei casi ivi regolamentati, per l'appunto differenti dalla morosità^[1].

Con esso risulta possibile a ciascuna delle parti, "per qualsiasi motivo", anche incongruità del termine rispetto alla situazione soggettiva, ivi compresa **la sussistenza di fatti sopravvenuti ed imprevedibili al momento della fissazione originaria del termine**, ricorrere avanti al Tribunale in composizione collegiale per la fissazione di un nuovo termine di rilascio.

Cosicché, evidenti ragioni di rispetto delle normative interne e sovranazionali, soprattutto l'eccessiva compromissione del diritto dei proprietari/locatori di rientrare in possesso del bene immobile, già oggetto di provvedimento esecutivo di rilascio, avrebbero dovuto suggerire al legislatore di adeguare il sistema di controllo giurisdizionale di cui all'art. 6, comma 4[^] L.431/98, anche alle situazioni sopravvenute ed imprevedibili legate all'attuale situazione sanitaria emergenziale, senza differire indiscriminatamente l'escussione degli sfratti tout court, differendo una mole di carico non indifferente al momento della ripresa dei rilasci, ossia auspicabilmente il 1.7.2021.

D'altronde le eventuali criticità legate all'incondizionata applicazione del rimedio di postergazione dell'esecuzione di cui si scrive, con eventuale estensione legislativa ai casi di morosità ed agli usi diversi, se è pur vero che potrebbe distorcere il sistema a beneficio di una generale ed incondizionato ricorso da parte di tutti i conduttori, avrebbe potuto sortire l'effetto di un correttivo operato attraverso l'eliminazione di un eventuale abuso di diritto, per effetto della condanna per responsabilità aggravata ex articolo 96, comma 1 cpc ad opera del Tribunale, in sede di applicazione del rimedio.

Inoltre, la graduazione per così dire "giurisdizionale" dei provvedimenti di sfratto, proprio perché rimessa all'impulso di parte, avrebbe consentito di postergare per così dire "naturalmente" i rilasci effettivamente meritevoli, quindi collegati a situazioni di "morosità incolpevoli", da quelli che non hanno nulla a che fare con la crisi pandemica e di cui il conduttore giova, senza averne merito.

Vero che l'applicabilità del rimedio è limitato ai soli usi abitativi e solo per le intimazioni di licenza e sfratto collegate alla scadenza del rapporto ed alle sentenze di accertamento della cessazione del rapporto per effetto delle tutela ordinaria, cionondimeno – così come per l'estensione a suo tempo disposto a qualsiasi contratto abitativo, indipendentemente dagli iniziali limiti territoriali imposti dall'articolo 6, comma 1 L: 431/98 (Comuni ad alta tensione abitativa), si sarebbe potuto parimenti estendere il rimedio a tutte le situazioni contingentate dalla pandemia, allo scopo di evitare, come di fatto accade ed accadrà, che il nuovo indiscriminato "blocco degli sfratti", premi anche i "furbi ed i disonesti"...

^[1] D.L. n.163 del 1.10.2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12.12.2020: Specializzazioni forensi.

[2] Per approfondimenti, ci si consenta rinviare a: D'Ancona - Luppino, "Dallo sfratto alla riconsegna nel processo locatizio, Maggioli

[3] Cura Italia, Liquidità, Rilancio 1, Rilancio 2, Ristori 1 e 2 DL 126/20, poi anche DL Ristori 3 e 4.

[4] Chiovena: Istituzioni di diritto processuale civile, Napoli, 1935, 41.

[5] CEDU, 28.7.1999.

[6] Corte cost. 7.10.2003 n.310; 28.5.2004 n.155.

[7] Masoni, Locazione – rilascio – opposizione al provvedimento, in Immobili & diritto, 1.7.2005 n.7, p.108



Seminario di specializzazione

DIRITTO E CONTRATTUALISTICA DELLA HOSPITALITY

 **Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!**

[accedi al sito >](#)