

Blocco degli sfratti proroga al 30 settembre e al 31 dicembre 2021 a seconda della data di rilascio

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Il decreto sostegni prevede una ulteriore proroga per gli sfratti che sarebbero dovuti scadere il 30 giugno 2021.

Un emendamento approvato all'ultima ora prevede una doppia proroga differenziata a secondo della data del provvedimento di rilascio:

- **per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio e il 30 settembre 2020 il blocco si avrà fino al 30 settembre 2021**
- **per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1 ottobre 2020 al 30 giugno 2021 il blocco si avrà fino al 31 dicembre 2021.**

Ricordiamo che il decreto Milleproroghe (D.L. 31/12/2020 n. 183) convertito in legge n.21 del 26 febbraio 2021 pubblicata in Gazzetta n.51 del 1/3/2021 aveva previsto la proroga degli sfratti fino al 30 giugno 2021.

Più nel dettaglio aveva previsto:

- la proroga fino al 30 giugno 2021 della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili per mancato pagamento del canone alle scadenze (c.d. sfratto per morosità) , nonché di rilascio dell'immobile venduto, relativamente ad immobili pignorati abitati dal debitore esecutato e dai suoi familiari ;
- la proroga al 30 giugno 2021 della sospensione delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore.

Dai dossier allegati al decreto Milleproroghe si leggeva che è alla valutazione del Governo la revisione della disciplina di proroga (attualmente prevista ai commi 13 e 14 dell'articolo 13) anche attraverso l'introduzione di una distinzione tra le diverse ipotesi di morosità in relazione al loro legame temporale e causale con la situazione di emergenza sanitaria da COVID-19, nonché attraverso l'utilizzo di uno strumento quale il Fondo inquilini morosi incolpevoli, e la previsione di agevolazioni tributarie a vantaggio dei soggetti proprietari dei relativi immobili.

Il decreto Sostegni mette in atto la prima intenzione ma si dimentica sempre dei proprietari. Confedilizia intende portare il tema davanti alla Corte Costituzionale.

L'unica norma di giustizia per i proprietari inserita è quella che sui canoni non incassati si possono non pagare le imposte.

Ricordiamo che il decreto Rilancio con l'art. 17 bis aveva **prorogato l'esecutività degli sfratti** sia a causa di morosità che per finita locazione **fino al 31 dicembre 2020**. La sospensione riguardava tutte le categorie immobiliari sia abitative che commerciali o industriali.

Il decreto Cura Italia aveva previsto la sospensione fino al 31 agosto 2020, il decreto Rilancio a causa del protrarsi della crisi per famiglie e aziende aveva ulteriormente spostato la sospensione degli sfratti fino al

31 dicembre 2020.

La sospensione è automatica per tutti e non richiede nessun requisito per accedervi.

Ricordiamo che per i conduttori è stato previsto la sospensione degli sfratti generalizzato per tutti e per le imprese un bonus locazioni fino al 60% del canone. I canoni di locazione sono inoltre detraibili, a determinate condizioni, per i privati e deducibili per imprese e professionisti.

Nessuna norma agevolativa fino ad ora è stata fatta per il proprietario che ricordiamo può essere anche un piccolo proprietario bisognoso allo stesso modo del conduttore. Inoltre pur considerando il particolare momento di pandemia, non si può avvertire in questa norma una violazione del diritto di proprietà.

La richiesta di ristori anche per i proprietari era già stata sollevata da una interpellanza in data 28 luglio 2020 n. 2-00879 dall'On. Mazzetti Erica (FI-BP) ed altri, volta appunto alla tutela del diritto di proprietà in relazione alla proroga al 31 dicembre 2020 della sospensione delle procedure esecutive di rilascio degli immobili disposta dalla legge di conversione del decreto-legge n. 34 del 2020.

L'interpellanza era stata posta all'ordine del giorno della seduta di venerdì 7 agosto 2020, e la sottosegretaria di Stato per i Beni e le attività culturali e per il turismo Lorenza Bonaccorsi, aveva risposto all'interpellanza in oggetto evidenziando le criticità derivanti dalle disposizioni di cui all'articolo 17-bis del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, introdotte in sede di conversione, ed in particolare dalla sospensione di tutte le procedure esecutive di rilascio fino al 31 dicembre 2020. Veniva chiesto **ai Ministri della Giustizia, dell'Economia e delle finanze e dell'Interno quali urgenti provvedimenti intendano assumere per ripristinare la tutela del diritto di proprietà e se era intenzione disporre forme di ristoro per i proprietari interessati dalla sospensione.**

In sede di conversione del decreto Milleproroghe la questione è stata di nuovo riproposta, in considerazione soprattutto del protrarsi del blocco degli sfratti, e si sperava arrivassero **appositi indennizzi per bilanciare le perdite subite dai proprietari degli immobili** che non possono entrare in possesso della loro proprietà privata. La conversione tuttavia non sembra prevedere nulla al riguardo.

E' urgente pertanto l'adozione di misure che garantiscano in ogni caso un ragionevole bilanciamento tra le opposte esigenze dei conduttori e dei proprietari di immobili, come, ad esempio, potrebbero essere la previsione di **forme di compensazione fiscale e/o misure di incentivazione alla sottoscrizione di canoni agevolati e di rinegoziazione dei medesimi**.

Il blocco degli sfratti e la mancata tutela dei proprietari

È pressoché evidente che la previsione normativa diretta a sospendere l'esecuzione degli sfratti al fine di aiutare gli inquilini in difficoltà durante la pandemia, penalizza non poco coloro che sono proprietari o comunque locatori degli immobili stessi. Molti non hanno mancato di sottolineare come la predetta disposizione normativa realizza di fatto una specie di requisizione di immobili privati. Ciò a discapito dei proprietari degli immobili concessi in locazione che da un lato non percepiscono il canone di locazione e dall'altro continuano a pagare le tasse sugli immobili.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/blocco-degli-sfratti-fino-al-30-06-2021/>