

I poteri del locatore e la difesa del conduttore nello sfratto per morosità. I risvolti fiscali

Autore: Stefano Cazzato

In: Diritto civile e commerciale

Il procedimento di sfratto per morosità: presupposti applicativi, condizioni procedurali e "poteri" del locatore

Il nostro codice di rito civile, nella sua partizione di cui al Libro IV - Titolo I - Capo II "Del procedimento per convalida di sfratto", dedica una discreta sezione a questa procedura giurisdizionale, la cui natura è da ritenersi "sommatoria", come peraltro voluto nelle intenzioni del Legislatore.

A dispetto di quanto disciplinato e previsto per il rito ordinario di cognizione, difatti, il procedimento per convalida di sfratto non presenta tutte le garanzie proprie del primo, in quanto l'intenzione del Legislatore era quella di apprestare uno strumento meno rigido e come tale più snello affinché il titolare di un interesse giuridico (rectius: locatore) ben potesse avvalersene, risparmiando così le lungaggini tipiche dell'ordinario processo civile. Detta natura, peraltro, la si può evincere da una prima analisi del testo di legge, dal quale è possibile desumere come l'attore che si avvalga di tale iter procedurale, ove siano ricorrenti tutti i presupposti e le condizioni di fatto e di diritto, potrà conseguire il "risultato" già all'esito della prima udienza di comparizione.

Appare opportuno, pertanto, operare richiamo alla disposizione codicistica ex art. 658 c.p.c. a mente della quale: "Il locatore può intimare al conduttore lo sfratto con le modalità stabilite dall'articolo precedente (ovvero mediante intimazione di sfratto e contestuale citazione in udienza per la convalida) anche in caso di mancato pagamento del canone d'affitto alle scadenze, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti".

Preliminarmente, occorre soffermarsi in ordine al primo dei cd. presupposti di fatto per ottenere lo sfratto per morosità: detto primo requisito viene riflesso nell'art. 5 della Legge n.392/1978, il quale stabilisce precipuamente come il conduttore possa incorrere in responsabilità da inadempimento (nonché il locatore poter attivare lo sfratto per morosità) ogniqualvolta questi non provveda al pagamento del dovuto canone locatizio **trascorsi venti giorni dalla sua naturale scadenza.**

Posta tale prima condizione, affinché il locatore possa ottenere la liberazione incondizionata dell'immobile - dato in locazione - a causa della morosità maturata dal conduttore, il primo soggetto (locatore) agirà secondo le seguenti modalità: sotto la necessaria assistenza tecnica di un Avvocato che agirà in suo nome e per suo conto, il locatore dovrà dapprima intimare a "controparte" il rilascio dell'immobile e provvedere,

contestualmente, a citare il conduttore moroso alla prima udienza utile (nel pieno rispetto del termine libero minimo dei 20 giorni tra la data di notifica della citazione e la data di udienza) dinanzi al Tribunale territorialmente competente. Appare il caso, ancora, di considerare come il testo normativo, per la sola evenienza dello sfratto per morosità, appresti in capo al locatore l'ulteriore "arma processuale", che si concretizza nella possibilità di avanzare, in sede di citazione, la domanda di restituzione degli arretrati a titolo di canone locatizio scaduti e non saldati dalla controparte, e ciò purchè, in sede di prima udienza, il locatore renda una espressa dichiarazione nella quale confermi che lo stato di morosità persista.

Affinché il giudice designato dal Tribunale possa pronunciarsi sulla lite ed, all'occorrenza, convalidare lo sfratto, egli sarà tenuto dapprima a verificare la regolarità formale della citazione, in quanto questa dovrà necessariamente riportare l'avvertimento (dal locatore rivolto al conduttore) che se questi non comparisce all'udienza o se pur comparendo non presenti opposizione, il Giudicante procederà con la convalida ai sensi dell'art. 663 c.p.c.

Per quanto afferisce, invece, l'ulteriore richiesta di ingiunzione che il locatore abbia avanzato e formalizzato nella propria intimazione, il disposto di cui all'art. 664 c.p.c. statuisce che "Nel caso previsto nell'articolo 658, il giudice adito pronuncia separato decreto di ingiunzione per l'ammontare dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto, e per le spese relative all'intimazione".

Si legga anche:"Blocco degli sfratti fino al 30.06.2021"

La difesa del conduttore-intimato

La presente sezione, di contro, mira a far luce sulle chances difensive normativamente riconosciute in capo al conduttore e per il mezzo delle quali questi possa scongiurare che il giudice convalidi lo sfratto per morosità intimatogli.

La prima "via" astrattamente percorribile dal conduttore è cristallizzata nel disposto di cui all'art. 666 del codice di rito, secondo cui "Se è intimato lo sfratto per mancato pagamento del canone, e il convenuto nega la propria morosità contestando l'ammontare della somma pretesa, il giudice può disporre con ordinanza il pagamento della somma non controversa(...)" Al giudizio di merito che ne consegue, pertanto, si applicherà la disciplina propria del giudizio a cognizione piena sotto ogni profilo, compreso quello della posizione delle parti e della distribuzione dell'onere della prova.

Da una prima lettura delle norme codicistiche, parrebbero non esservi ulteriori strumenti processuali a tutela della posizione dell'intimato moroso. Ebbene, addentrandosi nei "meandri" della legge sull'equo canone (L. n.392/78), ci si imbatte nell'articolo 55, il quale riconosce a tutela del conduttore una ulteriore chance di difesa.

Dapprima egli potrà saldare e regolarizzare la propria posizione debitoria direttamente alla prima udienza, a condizione che ciò avvenga per non più di tre volte nel corso di un quadriennio. La su invocata disposizione disciplina, inoltre, il cd. termine di grazia, ovvero una "concessione" che il giudice fa all'intimato di ottenere un termine aggiuntivo per saldare la propria morosità, scongiurando dapprima la convalida dello sfratto e facendo venir meno il presupposto per l'emissione del decreto ingiuntivo (ove il conduttore, dapprima, non abbia provveduto al relativo saldo alla prima udienza). Ad ogni buon conto e per espressa previsione normativa, qualora il giudice, nel caso posto alla sua attenzione, dovesse ravvisare la ricorrenza di comprovate difficoltà a carico del conduttore, potrà per l'appunto concedere il termine di grazia che è pari a giorni 90, entro i quali il conduttore moroso sarà tenuto al pagamento integrale soddisfacente delle sue debenze.

Ebbene, il dettato normativo dispone ancora che al fine di accertare che sia avvenuta la regolarizzazione della morosità, il giudice debba fissare la data dell'udienza apposita non oltre dieci giorni dalla scadenza del novantesimo giorno. La suddetta legge, inoltre, statuisce una ulteriore garanzia a tutela dell'intimato che versa in gravi condizioni di indigenza economica: il disposto di cui al comma 4 del su citato art. 55 all'uopo prevede che "la morosità può essere sanata per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio", ulteriormente disponendo che il termine di grazia si converta da 90 a 120 giorni, purché sia acclarato lo status di indigenza economica o l'eventuale insorgenza di malattie a carico del conduttore.

Decreto Milleproroghe 2021: blocco degli sfratti per morosità

Il delicato tema dello sfratto per morosità è stato, di recente, oggetto di attenzione da parte della legislazione emergenziale: segnatamente, il D.L. n.183/2020 ha prorogato al 30.06.2021 la sospensione dei provvedimenti di rilascio degli immobili per morosità.

Non sono mancate aporie e contraddizioni insorte all'indomani dell'approvazione della suddetta proroga, in particolar modo ad opera delle Associazioni di categoria a tutela dei proprietari di immobili, i quali lamentano una irrimediabile compromissione dei propri interessi, posti in crisi dalla legislazione emergenziale e lamentando, inoltre, la piena disparità di trattamento rispetto alle controparti contrattuali.

I risvolti fiscali.

Il tema dello sfratto per morosità non manca di riverberare i propri effetti anche sotto il punto di vista strettamente fiscale e, segnatamente, per quanto concerne l'obbligo dichiarativo del locatore di riportare in dichiarazione reddituale l'ammontare dei canoni di locazione ai fini della tassazione.

Ebbene, il disposto di cui all'art. 26 del TUIR dispone che "I redditi derivanti da contratti di locazione di

immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento".

Detta nuova formulazione, in verità, è frutto di una interpolazione normativa ad opera del Decreto Crescita (D.L. n.34/2020), con il quale è stato innovato il testo precedentemente in vigore, il quale stabiliva che i redditi locatizi non percepiti non concorrevano a formare reddito imponibile solo dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità.

Ad ogni modo, appare il caso di rilevare come detta novella normativa sia invocabile per i soli contratti di locazione ad uso abitativo siglati a far data dal 01.01.2020.

Per mera completezza, si segnala che per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/i-poteri-del-locatore-e-la-difesa-del-conduttore-nello-sfratto-per-morosita-i-risvolti-fiscali/>