

Ricorso CEDU per l'ulteriore proroga del blocco sfratti

Autore: Paolo De Sanctis

In: Diritto civile e commerciale

a cura degli avvocati Federico Marini Balestra (Studio Bird & Bird) e Paolo De Sanctis Mangelli (Studio DSMD)

Per l'emergenza Covid, all'inizio del 2020, è stata bloccata l'esecuzione degli sfratti, comprendendovi per la prima volta anche gli sfratti per mancato pagamento dei canoni.

Con Decreto-legge n. 41 del 2021, ora convertito in legge, si è ora deciso che le procedure di sfratto potranno essere riprese, in modo graduale, ma solo durante l'ultimo trimestre del 2021, sino al primo gennaio del 2022.

Le procedure che inizieranno il primo gennaio 2022 saranno portate a compimento, con l'effettivo recupero dell'immobile, non prima della fine dell'estate e **tutti gli inquilini morosi, a prescindere da quando la loro morosità si sia presentata e dalle necessità del locatore, riceveranno una sorta di bonus, permanendo gratis negli immobili causa il blocco delle esecuzioni, a carico dei proprietari ed a prescindere dalla situazione patrimoniale di questi ultimi.**

Due legali (Avv Federico Marini Balestra e Avv Paolo De Sanctis Mangelli) hanno già presentato ricorso alla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo (CEDU). Il ricorso immediato alla CEDU è infatti possibile perché in Italia, rispetto ad altri Paesi, non è consentito l'accesso diretto, da parte dei danneggiati, alla Corte costituzionale. Quindi, ad oggi, il blocco degli sfratti è già stato sottoposto sia alla Corte costituzionale, in via indiretta (e cioè tramite un provvedimento emesso da un giudice), che alla CEDU.

Volume consigliato

I casi proposti alla Cedu

I due casi sottoposti all'esame della CEDU sono emblematici perché dimostrano con chiarezza l'iniquità/irrazionalità/non proporzionalità delle scelte del legislatore.

2019. Due soggetti avevano stipulato, nel 2018, un contratto di breve durata (pochi mesi) per esigenze lavorative e, pur a fronte del mancato pagamento dei canoni già dall' inizio del rapporto, erano riusciti, per le lungaggini della procedura, a rimanere nell' immobile per tutto il 2019. Subito lo sfratto, avevano stipulato, in piena emergenza covid, un altro contratto di sei mesi con diverso locatore, sempre per asserite esigenze lavorative transitorie. Pur insolventi sin dall' inizio del rapporto, godranno ora anche del "premio Covid" sino all' estate del 2022, sacrificando le esigenze del proprietario che non potrà occupare la sua prima abitazione, acquistata con un mutuo e dovrà continuare a pagare il canone di affitto per l'abitazione attualmente occupata.
2020. Il conduttore non aveva pagato il canone dalla primavera del 2019 ed il proprietario, in occasione del terzo tentativo con la forza pubblica, aveva subito un rinvio "tecnico" al 13/3/2020, incappando per soli 2 giorni nel primo blocco degli sfratti, deciso con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri (c.d. DPCM) il 9/3/2020, a decorrere dall' 11/3. Anche in questo caso il proprietario, pensionato con €1500 al mese, potrà acquisire l'immobile solo nel 2022.

I ricorrenti hanno ricordato che i conduttori erano morosi già da data antecedente all'emergenza Covid, che, in casi analoghi, la CEDU ha condannato lo Stato italiano al risarcimento dei danni subiti e che la legge contestata non prevede alcun bilanciamento degli interessi per giustificare l'interferenza con il diritto di proprietà dei ricorrenti.

Essi non lamentano infatti, in linea generale, la possibilità del blocco degli sfratti, ma la mancata presenza nella legge di criteri di **razionalità/flessibilità/proporzionalità**, che avrebbero potuto evitare di applicare il blocco a fattispecie prive di ragioni di tutela. Tanto più che, per la prima volta, si bloccano in Italia gli sfratti per morosità, quelli cioè dovuti a inadempimento del conduttore e, quindi, particolarmente lesivi dei diritti del locatore.

Il legislatore avrebbe ad esempio dovuto prevedere l'intervento di un giudice o di un'altra autorità "terza", che stabilisse le priorità sulla base dei casi concreti sottoposti al suo esame, senza fissare regole aprioristiche, che non rispondono ai detti criteri. Invece, i provvedimenti italiani di urgenza pandemica non hanno operato alcuna distinzione tra le varie fattispecie.

Se l'esigenza della **decretazione d'urgenza di marzo 2020**, riguardante gli sfratti per finita locazione in un momento in cui gli spostamenti personali erano rigidamente proibiti in Italia (lockdown), potrebbe essere comprensibile, certamente non è comprensibile il blocco nei casi in esame, relativi a sfratti per contratti cessati a causa dell'inadempimento dei conduttori, morosi sin dall' inizio del 2019; in tali situazioni, è evidente che il Legislatore avrebbe dovuto ponderare gli interessi coinvolti, senza sacrificare a priori il diritto dei locatori che, quanto agli effetti economici della pandemia, potrebbero essere danneggiati come i conduttori. Appare quindi irrazionale, iniquo e non proporzionale avvantaggiare economicamente i secondi a danno dei primi.

Sussiste infine un certo motivo di irrazionalità nella circostanza che lo Stato italiano stia concedendo ristori alle attività economiche che sono state danneggiate dalla normativa Covid (ad esempio, ristoranti o imprese alle quali è stato precluso il licenziamento dei dipendenti attivando però il meccanismo di sostegno della cassa integrazione), mentre non conceda alcun indennizzo ai locatori per i quali ha bloccato le procedure esecutive di sfratto per morosità.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/ricorso-cedu-per-lulteriore-proroga-del-blocco-sfratti/>