

Sospensione degli sfratti fino al 30 giugno 2020

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Dalla **Gazzetta ufficiale del 17 marzo 2020 (pdf in allegato)**, si evince un nuovo provvedimento che incide sui diritti dei locatori e sulle loro tasche, già in grande difficoltà per il mancato pagamento dei canoni di locazione.

L'art. 103 c. 6, recita che l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020. Non potranno, quindi, essere eseguite le procedure in corso fino a tale data, con un inevitabile aggravio per i proprietari per il pagamento delle tasse sui canoni non percepiti (il credito di imposta sull'uso diverso non sembra aver questa grande incidenza e sembrerebbe valere solo per il mese di marzo) ed una dilatazione dei tempi per le esecuzioni, già non brevi per antonomasia.

Volume consigliato

Gli immobili ad uso abitativo

La disciplina delle locazioni ad uso abitativo è dettata dalla legge 431 del 1998 che ha abolito il regime vincolistico in precedenza previsto dalla legge 392/1978 (conosciuta come equo canone) che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito. Oggi, chi decide di concedere o prendere in affitto una casa ha a disposizione varie tipologie di contratti. Tra queste, due sono quelle principali:

- a canone libero, ai sensi dell'art. 2 comma 1: in esso i contraenti possono decidere liberamente l'ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l'unico obbligo di rispettare la durata minima, non inferiore a quattro anni, rinnovabile automaticamente di altri quattro se non sussistono condizioni particolari per la disdetta;

- a canone concordato, ai sensi dell'art. 2 comma 3: il corrispettivo viene pattuito in base ad alcuni criteri stabiliti in accordi stipulati tra le **organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari**. Si conclude un contratto sulla base di appositi contratti-tipo definiti dalle organizzazioni di

proprietari

e conduttori, dalla durata non inferiore ai tre anni, prorogabile di altri due in mancanza di accordo o delle specifiche condizioni richieste dalla legge. Per tale tipo di contratto il canone di locazione è inferiore alla misura dei canoni correnti di mercato e per incentivare l'utilizzo di questa forma di contratti, introdotti con lo scopo di contenere i prezzi di mercato e venire incontro alle esigenze di chi è costretto a prendere in locazione un immobile, il legislatore ha pensato di concedere, sia al locatore che all'inquilino, alcuni non trascurabili vantaggi fiscali.

In entrambi i casi, contratto a canone libero o contratto a canone concordato, è necessario verificare che vengano rispettate le regole imposte dalla legge. Se, invece, il contratto ha una validità inferiore ai quattro anni con grande probabilità è un contratto illegittimo che può essere invalidato. I contratti brevi sono previsti dalla legge solamente per gli studenti o per chi utilizza una casa in una città diversa da quella in cui abita per un periodo determinato, per motivi di lavoro, o per precise necessità del proprietario. Le motivazioni devono essere specificate nel contratto e se tutto ciò non è ben chiarito nel contratto di locazione, probabilmente si è in presenza di un contratto illegittimo.

Locazioni relative ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

Il decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 recante "Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" all'art. 1 contiene la definizione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Sono considerati tali gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato con esclusione degli alloggi costruiti o da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata e agevolata. Sono escluse altresì dall'applicazione delle norme del presente decreto le assegnazioni relative a costruzioni a carattere provvisorio o comunque destinate al ricovero temporaneo delle famiglie rimaste senza tetto a seguito di eventi calamitosi, nonché agli alloggi costruiti o da costruirsi dalle cooperative edilizie, agli alloggi realizzati da imprese od enti per il proprio personale ed a quelli destinati a dipendenti di Amministrazioni statali per esigenze di servizio.

Per le case di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), che sono di proprietà delle Regioni o dei Comuni, la legislazione viene emanata regione per regione e si utilizzano forme contrattuali che prevedono p

rincipalmente un canone adeguato al reddito.

In questo caso il contratto deve corrispondere alla normativa emanata dalla regione nella quale si abita. Per Edilizia Residenziale Pubblica, detta anche edilizia sovvenzionata, s'intende il patrimonio immobiliare realizzato a totale carico dello Stato e/o di altri enti pubblici (regioni, comuni, ex IACP-Istituto Autonomo Case Popolari), per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

Sfratto per necessità del proprietario

La legge n. 431/1998 stabilisce, all'art. 3, che alla prima scadenza dei contratti stipulati in base alla disciplina per gli immobili siti in aree urbane, il locatore può negare il rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, solo per i seguenti motivi:

- a)
quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c)
quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
- d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f)

quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g)

quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione.

nel caso di immobili adibiti ad uso non abitativo il conduttore deve darne avviso al locatore almeno dodici mesi prima della scadenza fissata. In mancanza il contratto si intende tacitamente prorogato per un analogo termine, o per due anni se si tratta di contratto stipulato con l'ausilio delle associazioni rappresentative. In ogni caso, il recesso del locatore è sempre previsto solo per i casi esplicitamente menzionati dalla legge.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/sfratto-locazioni-immobiliari-processo-locatizio/>