

LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE E... GLI SFRATTI INFINITI

Laura Gilardoni

La morosità incolpevole è un istituto di recente creazione legislativa che ha fatto il suo ingresso nell'ordinamento giuridico per mezzo dell'art. 6 c. 5 del D.L. 102/2013, articolo che fra l'altro ha istituito un apposito fondo cui i Comuni ad alta tensione abitativa possono attingere per l'erogazione di contributi proprio in favore di inquilini morosi incolpevoli.

Un successivo provvedimento ministeriale - D.M. 14.5.15 art. 1 - ne fornisce una definizione qualificando come morosità incolpevole quella **“situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare”**. Tale situazione è riscontrabile, in buona sostanza, sia in caso di perdita del lavoro (o sua oggettiva riduzione) sia nel caso di decesso (o grave infortunio o malattia) di un componente del nucleo familiare (art. 2 del citato D.M.).

L'accertamento della incolpevolezza è attribuita al Comune o alla Prefettura che dovrà effettuare una puntuale indagine finalizzata all'accertamento della incolpevolezza. Il provvedimento comunale di concessione o rifiuto del contributo sarà impugnabile unitamente ai presupposti provvedimenti di contenuto generale avanti alla giurisdizione amministrativa visto che il riconoscimento del contributo è subordinato a valutazioni discrezionali della

pubblica amministrazione. **Gli interessati alle eventuali contestazioni** dovranno essere individuati in relazione alle fattispecie: di regola sarà **il conduttore** soggetto a sfratto a vantare interesse alla contestazione dei provvedimenti di rifiuto del contributo, ovvero **il locatore** che può dolersi

- sia della illegittima concessione del contributo (che è il presupposto per l'inserimento dello sfratto nella programmazione prefettizia),
- sia del suo illegittimo rifiuto (visto che non può essere escluso l'interesse del locatore ad ottenere il contributo quale destinatario sostanziale dello stesso).

Il provvedimento emesso (negatorio o non) non avrà alcun rilievo nel procedimento di sfratto diretto all'**accertamento dell'inadempimento del conduttore, procedimento che, pertanto, non subirà alcun arresto ma verrà semplicemente depotenziato** e privato di efficacia e di effettività poiché l'ufficiale giudiziario potrà disporre della assistenza della forza pubblica per l'esecuzione dello sfratto nei confronti di un inquilino moroso incolpevole, solo secondo i tempi della programmazione prefettizia.

Inutile dire che nel diritto vivente e nella prassi degli uffici l'assenza della forza pubblica che di fatto rende assai difficile – se non impossibile – la attuazione del titolo esecutivo è percepito come effettiva sospensione del procedimento e

come ulteriore gravame a carico esclusivamente dei locatori sui quali – unici – resteranno in carico i relativi oneri.

Ciò che è certo è che sono i Comuni che, coordinandosi con le Prefetture, trasmettono agli Uffici giudiziari l'elenco di coloro che hanno ricevuto il contributo allo scopo di favorirli ulteriormente attraverso l'ulteriore beneficio della graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica.

Recentemente, in ottemperanza a quanto indicato dal Decreto Ministeriale, Comuni da una parte e Prefetture dall'altra hanno redatto direttive – siglate sia da associazioni degli inquilini che da associazione di edilizia residenziale e popolare sia infine dalle corti di appello territorialmente competenti - volte a regolamentare al meglio un settore estremamente delicato come quello in commento.

Aldilà delle regolamentazioni temporali di presentazione e prenotazione dell'esecuzione del-

lo sfratto, ciò che qui rileva è che la **redazione della graduatoria** di tutti gli sfratti in capo all'ufficiale giudiziario dovrà essere **totalmente svincolata sia dalla natura del titolo (finita locazione, morosità, espropriazione forzata) sia dall'uso dell'immobile.**

L'ufficiale Giudiziario, infatti, dovrà procedere alla redazione della graduatoria tenendo conto solamente della data di presentazione allo sportello dell'avviso di sloggio.

Le conseguenze risultano evidenti: non solo ci troveremo di fronte a sfratti sostanzialmente ineseguibili – scaricando quindi sul privato proprietario di casa oneri connessi con la *mala-gestio* parlamentare – ma anche ci troveremo di fronte a graduatorie che non tengono in alcuna considerazione né l'uso dell'immobile locato né le esigenze specifiche del piccolo proprietario di casa.

Staremo a vedere.



PANTICADUTA
PEGASO

Via E. Fermi, 5 - Calcio (BG)
Tel. +39 0363 969628
Fax +39 0363 967434
info@pegasoanticaduta.it

... linea vita "chiavi in mano" ...



- Sopralluogo
- Progettazione
- Installazione
- Impermeabilizzazione
- Collaudo
- Rilascio copertura assicurativa
- Revisione annuale
- Estensione copertura assicurativa

...la garanzia di un tetto sicuro anno dopo anno...

www.pegasoanticaduta.it