
Abbiamo esposto nella prima parte di questo articolo una sommaria descrizione della procedura di sfratto per morosità: e i canoni?

Io uso dire ai miei clienti che procedere per il rilascio nei confronti di un inquilino moroso è una sorta di atto dovuto, costi quel che deve costare e duri quel che deve durare; invece le attività (ed i correlativi costi) per il recupero del credito sono un “optional”, cui si darà seguito solo se vi sono concrete possibilità finali di riuscita, altrimenti si rischia di perdere altro denaro nel tentativo (e la morosità nel pagamento dei canoni è già un bel “segnale” di insolvenza).

Va a questo punto almeno accennato al fatto che le procedure esecutive (abolita dal ‘700 la prigione per debiti ...) sono tre: quella mobiliare (consistente nel pignorare i mobili di casa), quella immobiliare (idem, ma su un immobile) e quella presso terzi (consistente nel pignorare un credito che il debitore abbia a sua volta verso terzi). La prima è relativamente veloce e poco costosa ma normalmente insoddisfacente.

La seconda presuppone ovviamente l’esistenza di un immobile ed è lunga e costosa (i costi poi si recuperano, ma intanto occorre anticiparli), ma normalmente capiente.

La terza è un buon compromesso tra le due, ma occorre avere le informazioni

necessarie. E l’inquilino, che possibilità ha? Anzitutto quella di contrastare la domanda se questa sia infondata ma è necessario fare attenzione alle compensazioni tra i canoni, con i quali non si scherza, e che spesso sono assistiti da particolari vincoli contrattuali di pagamento anche in presenza di possibili contestazioni ed eventuali pretese di altro genere: in un contenzioso di questo tipo infatti ci si “gioca” non solo un rapporto di dare/avere, ma la stessa sopravvivenza del contratto.

L’opposizione del conduttore da origine ad una causa ordinaria coi suoi tempi, per decidere sulle contrapposte ragioni, ma, proprio per evitare che ciò diventi un escamotage per procrastinare i tempi dello sfratto, la legge prevede che il giudice, nel rimettere le parti alla causa ordinaria, possa pronunciare una ordinanza, esecutiva, di rilascio “provvisorio”: si tratta di un provvedimento che, intuitivamente, è terribilmente incisivo e che non ha praticamente rimedio, se non con la sentenza che definisce il giudizio, che però normalmente interviene dopo che il conduttore abbia subito l’esecuzione forzata per rilascio. Se invece non ci sono contestazioni, non resta che pagare, con una importante diversificazione; infatti il conduttore dell’immobile destinato ad uso di abitazione (e quindi non quello dell’immobile destinato ad usi commerciali: così ha deciso tempo fa la Corte Costituzionale) ha la possibilità di chiedere al giudice il cosiddetto “termine di grazia”, cioè che questi stabilisca la somma complessiva che deve pagare e gli dia un termine, che nell’ipotesi più normale è di tre mesi, per effettuare il pagamento, comprensivo delle spese legali.

Il giudice fisserà poi una udienza successiva al decorso del termine per verificare se il pagamento sia stato effettuato: in caso positivo il procedimento sarà archiviato, mentre in caso negativo lo sfratto sarà convalidato e proseguirà la trafila che già si è descritta (trenta giorni per l'esecutività, più i tempi per l'esecuzione forzata).

La legge prevede che condizione per la concessione di tale termine siano “comprovate condizioni di difficoltà del conduttore”, che tuttavia usualmente il Giudice dà per scontate.

È evidente che il meccanismo del “termine di grazia”, pressochè automatico, dato che basta chiederlo, si presta ad abusi in quanto l'inquilino di buona volontà lo utilizzerà per pagare, mentre quello in malafede ne approfitterà per prolungare di ulteriori tre mesi la sua permanenza nell'immobile, aumentando soltanto l'importo della morosità.

.

*

*

*

Fonte: Newspages
