

Nuova proroga del “blocco degli sfratti”: le conseguenze per i proprietari

Descrizione

Le conseguenze derivate dalle reiterate misure di emergenza, spiegate attraverso la disamina di un caso pratico.

Ciò che fino a pochi giorni fa sembrava essere solo una ipotesi, da subito pesantemente avversata dai più, è diventata realtà.

L'art. **40 quater**, introdotto dalla legge di conversione **n. 69 del 21.05.2021** (pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 120 in data 21.05.2021) nel **Decreto Sostegni (D.L. n. 41 del 22.03.2021)**, concretizza la nuova **proroga della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili**.

Come nella versione precedente, già introdotta dal **decreto Milleproroghe (D.L. 31.12.2020 n. 183)** – convertito in legge n. 21 del 26.02.2021 pubblicato in Gazzetta n.51 del 01.03.2021 – che aveva stabilito un blocco sino al **30 giugno 2021**, la proroga riguarderà tutti i provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, per il **mancato pagamento dei canoni alle scadenze**, nonché, per quelli successivi al **decreto di trasferimento di immobili pignorati** e adibiti ad abitazione principale del debitore.

La sospensione è, ora, prorogata:

– fino al **30 settembre 2021**, per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020;

– fino al **31 dicembre 2021**, per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021.

Nella sostanza, per le morosità maturate nel periodo pre-pandemico, possono essere portati in esecuzione unicamente i provvedimenti di coloro che avevano ottenuto il rilascio **prima del 28 febbraio 2020**.

Mentre, per coloro che – anche con procedimento già instaurato – abbiano ottenuto il provvedimento di rilascio **dopo il 1° marzo 2020**, il blocco dell'esecuzione va dal 30 settembre 2021 al 31 dicembre 2021.

Le conseguenze per i proprietari degli immobili

Concordo pienamente con coloro che, da subito, hanno evidenziato **le criticità** di interventi emergenziali che vanno ad impedire, in modo indiscriminato, l'esecuzione di provvedimenti giurisdizionali (già ottenuti!) per un periodo di tempo molto lungo e ciò, anche nel caso in cui tali provvedimenti riguardino **inadempimenti che nulla hanno a che vedere con la pandemia**.

In questo scritto intendo, in particolare, analizzare le ricadute delle sospensioni emergenziali sui **proprietari degli immobili**, che appaiono, come vedremo, totalmente dimenticati dal legislatore.

E ciò, nonostante dai dossier allegati al decreto *Milleproroghe* emergesse il proposito del Governo di una **revisione della disciplina delle proroghe**, sia attraverso l'introduzione di una distinzione tra le diverse ipotesi di morosità in relazione al loro legame temporale e causale con la Pandemia, sia la previsione di agevolazioni tributarie a vantaggio dei soggetti proprietari degli immobili.

Con evidenza, il Governo ha disatteso le intenzioni andando, ancora una volta, a tutelare solo uno dei soggetti contrattuali, ovvero, il conduttore/esecutato.

Ricordiamo, infatti, che a tutela dei conduttori è stata prevista, oltre alla sospensione degli sfratti generalizzata, un bonus locazioni fino al 60% del canone mediante il riconoscimento di una detrazione d'imposta, nonché, a determinate condizioni, la detraibilità e deducibilità dei canoni di locazione.

Alcun provvedimento di reale portata è stato introdotto, invece, per sostenere i proprietari degli immobili che, non necessariamente, devono essere considerati il soggetto "forte" del rapporto contrattuale – talvolta possono essere "bisognosi" esattamente come i conduttori – ma, inspiegabilmente, **la loro tutela è stata ritenuta sacrificabile dal Legislatore.**

Senza tutele specifiche e in conseguenza del blocco – reiterato dall'inizio della Pandemia- delle esecuzioni, i proprietari degli immobili si trovano nella condizione iniqua di **sostenere quasi interamente i riflessi della crisi economica derivata dalla Pandemia.**

Per meglio comprendere quali sono gli effetti, anche non immediatamente percepibili, derivanti da tale legislazione, propongo la disamina di un caso concreto seguito dal mio Studio, ma che purtroppo rappresenta una fattispecie molto diffusa nella realtà.

La fattispecie concreta...

Contratto di locazione di un immobile commerciale nel quale il conduttore (una SRL), dal 2018, non adempie alle obbligazioni di pagamento dei canoni e oneri comuni.

Visto il rapporto ultradecennale, dopo le prime diffide, nel 2019 il locatore concede un piano di rientro per una esposizione complessiva di circa 40.000 € che, purtroppo, non viene rispettato.

Dopo un ulteriore tentativo bonario di ottenere la restituzione dell'immobile, essendo ormai chiaro l'intento del conduttore di non concludere alcun accordo, il locatore decide di procedere con lo sfratto per morosità.

... il procedimento di sfratto per morosità...

Il procedimento di sfratto per morosità viene iscritto al ruolo in data 21.2.2020 con udienza fissata per il 30.3.2020.

L'udienza, spostata varie volte in ragione delle sospensioni derivanti dalla Pandemia, si svolge il

21.7.2020.

Il conduttore si costituisce, opponendosi alla convalida con ragioni più o meno pretestuose, e il Giudice si riserva.

Con provvedimento del **05.11.2020**, il Giudice dispone la convalida e assegna termine per il rilascio dell'immobile al 05.01.2021, converte il rito, manda in mediazione e rinvia al giugno 2021.

In condizioni normali, quindi, il proprietario avrebbe potuto portare in esecuzione il provvedimento di rilascio a partire dal 05.01.2021.

Ma, per effetto del provvedimento emergenziale di blocco delle esecuzioni di cui **decreto Milleproroghe** -in vigore dal 31.12.2020- il provvedimento di rilascio del 5.11.2020 non potrebbe essere eseguito fino al 30 giugno 2021.

... Il procedimento di Mediazione.

In ossequio all'invito del Giudice, viene avviato il procedimento di mediazione nel quale – ovviamente – il conduttore fa valere quale elemento di negoziazione a suo favore la circostanza che il provvedimento di rilascio – ribadisco, già ottenuto! – non potrà essere eseguito sino al 30 giugno 2021.

Ciò comporta che la discussione per individuare una soluzione conciliativa vede il locatore – che ricordiamo non percepisce canoni e oneri comunitari dal 2018! – nella posizione di dover accettare una riduzione sensibile dei canoni a fronte del rilascio spontaneo dell'immobile prima del 30 giugno 2021 (per inciso all'1 giugno 2021).

È di palmare evidenza che, già questa situazione – indotta dal “blocco degli sfratti” di cui al decreto Milleproroghe -, crea una conseguenza iniqua che, nella sostanza, va a **incidere in maniera decisa sulle possibilità negoziali del locatore**.

Ma non è finita qui...

Infatti, accade purtroppo che, prima che si concretizzi formalmente l'accordo conciliativo, comincia a diffondersi da più parti la notizia secondo cui il “blocco” delle esecuzioni potrebbe essere prorogato fino al 31 dicembre 2021.

Ulteriore arma nelle mani del conduttore nella negoziazione.

Infatti quest'ultimo, nella “convinzione” di concedere al locatore un grande vantaggio con il rilascio spontaneo dell'immobile (a giugno) – del resto, è lo stesso legislatore che gli consentirebbe di restare sino al 31 dicembre 2021 (!) – volge ancora la questione a suo favore, ottenendo ulteriori vantaggi economici nell'accordo conciliativo.

Il locatore, al fine di ottenere il rilascio spontaneo dell'immobile – perseguendo l'interesse di bloccare il maturare di ulteriori canoni rispetto ad un soggetto verso il quale non ha potere negoziale e per poter commercializzare nuovamente l'immobile – si vede **costretto ad accettare** le ulteriori condizioni.

Costretto, appunto, a **subire delle condizioni** che, in una normale situazione, mai avrebbe tollerato e ciò in quanto, di fatto, **il legislatore lo ha spogliato di tutela giurisdizionale, prima, e di potere negoziale, poi.**

Conclusione

Oggi, con la definitiva introduzione della ulteriore proroga introdotta dall'art. **40 quater** della Legge 69/2021 – che, come detto, impedirebbe l'esecuzione di quel provvedimento sino al 31 dicembre 2021 – il locatore può solo **SPERARE che il conduttore decida di liberare spontaneamente l'immobile alla data convenuta** in quanto, in ipotesi di rifiuto, non potrebbe comunque ottenerne la riconsegna forzata, né con il provvedimento di rilascio già a sue mani dal 5.11.2020, né attraverso l'accordo di mediazione raggiunto.

Tutto ciò, considerando solo la questione relativa alla riconsegna dell'immobile locato e senza valutare l'ulteriore criticità del recupero del credito per canoni e oneri comuni maturati che, il legislatore attraverso le suddette misure, ha consentito lievitasse a dismisura.

Dalla ricostruzione della fattispecie concreta, si comprende – se ancora ve ne fosse bisogno – quelle che sono state – e saranno – le conseguenze nefaste della iniqua ingerenza operata dalla legislazione emergenziale sui proprietari degli immobili che hanno visto **calpestato il loro diritto di proprietà, negata una tutela giurisdizionale e ridotto il loro potere contrattuale e negoziale.**

Non possono farsi ulteriormente attendere delle **misure ad hoc**, le cui istanze sono state da più parti sollevate al Governo, che garantiscano una ragionevole tutela anche di questi soggetti quali, ad esempio, potrebbero essere indennizzati, forme di compensazione fiscale ovvero comunque misure di incentivazione alla rinegoziazione dei canoni, oltre che – questo è chiaro – evitare in futuro ulteriori misure emergenziali che non prevedano un **bilanciamento degli interessi di tutti i soggetti contrattuali.**

scritto da

Avv. Anna Pericoli

ADR, Sovraindebitamento, Locazioni Commerciali

***Per ricevere periodicamente le nostre news nella tua casella e-mail,
[iscriviti alla newsletter Agoràpro.](#)***

Categoria

Immobili ed Edilizia