

INTERVISTA DELLA SETTIMANA

di Gabriele Petrucciani

COME TUTELARSI NEL CASO L'INQUILINO DIVENTI MOROSO



Maurizio Cirelli

Partner Studio legale Scarselli e Associati

Ereditare una casa e metterla a rendita. Magari con un bel contratto di locazione. Era il sogno di molti, ma tanti anni fa. Oggi, invece, sono più i rischi che i reali benefici. Le tasse sulle seconde case, hanno raggiunto livelli tale da abbattere il potenziale guadagno. Per non parlare poi della possibilità di ritrovarsi con un inquilino moroso e quindi senza nessun introito. «Le statistiche ci ricordano che negli ultimi 10 anni c'è stato un aumento vertiginoso dei casi di morosità, soprattutto per la crisi - spiega Maurizio Cirelli, partner e coordinatore Scientifico del team di litigation dello Studio legale Scarselli e Associati -. E quando l'inquilino non paga spesso bisogna aspettare 12 mesi per riuscire a mettere nuovamente a reddito l'appartamento».

Qual è la prima cosa da fare in caso di morosità?

Dopo aver sollecitato il pagamento è presentare ricorso in tribunale per un decreto ingiuntivo. Trascorsi 10 giorni dalla notifica del decreto, il locatore può chiedere il pignoramento mobiliare, se il conduttore moroso è proprietario di beni mobili, o il pignoramento verso terzi, se si hanno informazioni relativamente a conti correnti riconducibili al conduttore.

E dopo quanto tempo si recuperano i canoni non pagati?

Mediamente, se la procedure non

avviene telematicamente, per il decreto ingiuntivo bisogna aspettare dai 30 ai 60 giorni. E solo 10 giorni dopo l'avvenuta notifica il conduttore diventa pignorabile. Complessivamente, in 9-12 mesi è possibile recuperare i canoni non pagati.

E se il conduttore è nullatenente?

Al locatore non resta che intimare lo sfratto per morosità e iniziare la

procedura speciale, disciplinata dal codice di procedura civile, con cui chiederà al giudice di accertare l'inadempienza e ordinare al conduttore di lasciare libero l'immobile.

La tempistica in questo caso?

Nell'ipotesi più ottimistica bisognerà aspettare circa 12 mesi prima che l'appartamento sia libero. Mediamente, per ottenere un'ordinanza di convalida passano dai 6 agli 8 mesi. Se all'udienza non ci sono intoppi, preso atto della persistenza morosità, il giudice convalida lo sfratto e fissa un termine che può arrivare anche fino a 6 mesi se ci sono situazioni particolari.

E se il conduttore non va via spontaneamente?

Si aprirà un'altra fase del giudizio, quella esecutiva, con gli atti materiali che vengono compiuti da un ufficiale giudiziario. È una fase che deve fare i conti con l'intera macchina burocratica, a partire dagli ufficiali giudiziari e fino ad arrivare alla disponibilità della forza pubblica che, qualora il conduttore non vada via al primo accesso dell'ufficiale giudiziario, dovrà aspettare di ottenere l'autorizzazione da parte del prefetto. E in questi casi si rischia di andare ben oltre i 12 mesi.

Sono tempi lunghi, lesivi degli interessi del locatore, non crede?

Sì, sono tempi lunghi. Ma dipende dal fatto che gli sfratti da eseguire sono tanti. Solo su Roma nell'ultimo anno sono stati circa 6mila gli sfratti convalidati, di cui l'80% per morosità.

In quanti casi si riescono a recuperare i canoni non pagati?

In 6 su 10 il recupero è veramente difficile in un orizzonte temporale di breve periodo, quindi nei primi tre anni. Una volta che la morosità è stata accertata giudizialmente, comunque, il diretto al credito dura tutta la vita se si ha l'accortezza di non farlo andare in prescrizione (dopo 10 anni, ndr).

È possibile tutelarsi in via preventiva?

Absolutamente sì. Soprattutto negli



ultimi anni, vista la crisi galoppante, banche e assicurazioni si sono premurate di offrire strumenti ad hoc. Come la fideiussione bancaria, che però non può essere concessa a tutti i conduttori. Questo presuppone a monte una scelta del proprietario su come locale l'immobile e a quali condizioni. Detto questo, la fideiussione bancaria è una misura che può essere utile per coprire una parte del tempo necessario alla liberazione dell'immobile. Quindi è solo un palliativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA