

SENTENZA CONSULTA, IN FORSE LO STOP AGLI SFRATTI; SUNIA, 'BOMBA SOCIALE, ALLOGGI ALTERNATIVI'

24 Giugno 2021



L'AQUILA - Rischia di far esplodere contenziosi e aggravare l'emergenza abitativa, con migliaia di abruzzesi morosi, non importa se "colpevoli", o incolpevoli", cacciati di casa e senza alternative pronte, la decisione della Corte costituzionale che ha bocciato lo stop fino al 30 giugno al pignoramento delle prime abitazioni deciso dal governo alla luce dell'emergenza Covid.

Una sentenza che avrà ora effetti anche sulla proroga dello stop agli sfratti, stabilita nel decreto Sostegni rispetto alla scadenza del 30 giugno prossimo, per chi è diventato moroso nel periodo della pandemia: per le procedure di sfratto adottate dal 28 febbraio al 30 settembre 2020 il blocco rimarrà in vigore fino al 30 settembre 2021, per le procedure più recenti, tra il primo ottobre 2020 e il 30 giugno 2021, l'esecuzione resterà sospesa fino al 31 dicembre 2021. Dal primo luglio si potrà comunque procedere a carico degli inquilini morosi oggetto di provvedimenti nel periodo precedente al 28 febbraio 2020, data di inizio dell'emergenza.

Nelle motivazioni, i giudici sottolineano che, con la sospensione delle esecuzioni, si verifica una sproporzione tra la tutela del creditore e quella del debitore. Un principio che vale sia per i pignoramenti delle case a chi ad esempio non paga il mutuo, sia per gli sfratti per chi non paga l'affitto.

Spiega dunque ad *Abruzzoweb* Geppino Oleandro, commissario regionale del Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari (Sunia): "Questa sentenza di fatto mette pesantemente in discussione una proroga agli sfratti che per noi era già insufficiente, se si vuole evitare, al di là della morosità colpevole o incolpevole, una bomba sociale".

In Abruzzo in base ai dati più aggiornati, a fine 2019, erano 1.472 i nuclei familiari destinatari di provvedimento di sfratto, e 1.350 quelli su cui pendeva già la richiesta di esecuzione presentata all'ufficiale giudiziario da parte dei proprietari e che attendevano solo l'arrivo delle forze dell'ordine per sgomberare l'appartamento.

In totale insomma gli sfratti potranno in ogni caso riguardare a luglio quasi 2mila nuclei familiari, visto che la proroga riguarda solo i morosi "causa emergenza covid".

Dati più aggiornati non esistono, ma assicura Oleandro: "posso assicurare che la morosità è esplosa durante l'emergenza covid-19 ovvero dal febbraio 2020 ad oggi è aumentata di molto rispetto ai dati del 2019, noi calcoliamo oltre 3mila nuclei

familiari, che hanno visto andare in rovina la loro attività a causa del lockdown, che hanno perso il lavoro”.

Insomma se come si teme anche la mini proroga a settembre e dicembre degli sfratti salterà come effetto della sentenza della Corte, “già questa estate ci troveremo con migliaia di senza tetto, oltre a quelli colpevoli, anche quelli causa covid, perché il punto è che non c’è ancora un serio piano operativo per dare soluzioni alloggiative alternative, che non sia l’auto, il marciapiede o un ponte. Va urgentemente messo in campo un coordinamento incardinato sulle prefetture e che coinvolga Ater e Comuni per far fronte alla sicura emergenza”.

Di aiuto saranno però i 50 milioni di euro stanziati dal governo per rinegoziare i canoni di affitto in caso di morosità, che prevede rimborsi statali ai proprietari e specificatamente per l’Abruzzo la delibera di giunta voluta dall’assessore Guido Liris che ha messo sul piatto oltre 4 milioni di euro, che aiuteranno a pagare l’affitto ai soggetti che hanno una situazione economica di precarietà, con reddito non superiore a 35 mila euro, a causa di quanto accaduto nell’emergenza Covid, laddove sussista una perdita del proprio reddito Irpef superiore al 20% nel periodo marzo-maggio 2020 rispetto all’analogo periodo dell’anno precedente.

“Ottime misure, anche se quella regionale andava approvata molto prima. La ratio della proposta degli sfratti era anche quella di poter avere il tempo di poter utilizzare in modo efficace ed estensivo questi strumenti, garantendo il diritto alla casa ai morosi incolpevoli, tutelando le giuste istanze dei proprietari di casa”, commenta Oleandro.

Tornando alla sentenza, per i giudici delle leggi è incostituzionale il blocco dei pignoramenti sulla prima casa varato dal Governo in emergenza Covid.

La decisione della Consulta fa cadere così la sospensione delle procedure esecutive, valevole da inizio gennaio al 30 giugno. Questo significa che la prima casa del debitore inadempiente è pignorabile e non opera più nemmeno il blocco degli sfratti: il provvedimento del Governo, varato con il decreto “Milleproroghe” di fine 2020, è stato annullato.

La Corte ha ritenuto sproporzionato il bilanciamento degli opposti interessi del creditore e del debitore nelle procedure esecutive sull’abitazione principale: il sacrificio dei creditori è stato considerato eccessivo, perché la sospensione generalizzata di sei mesi del blocco, è “irragionevole e non è compatibile con le modalità di celebrazione dei giudizi civili ed esecutivi, che sono ripresi gradualmente con modalità compatibili con la pandemia di Covid-19”.

La Consulta ha evidenziato che “il protratto sacrificio imposto ai creditori, costretti ad attendere lunghi tempi per ottenere la liberazione del proprio immobile, avrebbe dovuto essere dimensionato rispetto alle reali esigenze di protezione dei debitori, indicando nella legge gli adeguati criteri selettivi”. Invece, la seconda proroga del blocco delle procedure esecutive sulla prima casa non conteneva alcuna indicazione sulla necessità di continuare a paralizzare le azioni esecutive sugli immobili.

La sentenza afferma che il diritto all’abitazione ha la natura di un “diritto sociale” e invita il legislatore, in relazione all’evoluzione dell’emergenza epidemiologica, ad “adottare le misure più idonee per realizzare un diverso bilanciamento, ragionevole e proporzionato, tra il diritto del debitore all’abitazione e la tutela giurisdizionale in sede esecutiva dei creditori”.

Argomenti che si attagliano tutti anche al blocco degli sfratti: “se un principio del genere vale nei confronti di un creditore con le spalle larghe come può essere una banca che spesso è parte in queste procedure, a maggior ragione dovrebbe valere per i piccoli proprietari di immobili, fermo restando che il principio andrebbe comunque applicato a tutti”, ha fatto subito osservare Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

Già diversi giudici, infatti, hanno già rimesso alla Corte la questione di legittimità delle disposizioni sulla reiterata sospensione delle esecuzioni di rilascio degli immobili in caso di morosità nelle locazioni.

Poche settimane fa un’ordinanza del Tribunale di Savona ha messo in dubbio la costituzionalità delle disposizioni emanate durante i governi Conte 2 e Draghi “quantomeno nella parte in cui prevedono una sospensione automatica e generalizzata dell’esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili locati e precludono al giudice ogni margine di prudente apprezzamento del caso concreto, sotto il profilo della valutazione comparativa delle condizioni economiche di conduttore e locatore e della meritevolezza dei contrapposti interessi”.

Parole che sembrano quasi estratte dalla sentenza della Consulta sulle esecuzioni immobiliari.