

Morosità, il Covid-19 non ferma le udienze di convalida di sfratto

Giorgio Vaccaro

IMMOBILI Fino a settembre sono bloccate solo le esecuzioni L' emergenza "sfratti" per le locazioni abitative rappresenta uno dei nodi più problematici delle prossime udienze nei Tribunali. Il decreto legge cura Italia (18/2020) ha infatti solo parzialmente affrontato il problema, rinviando al 1° settembre 2020 il blocco delle esecuzioni degli sfratti. Ma nulla è stato previsto per superare l' impasse causata dallo stop di tante attività produttive, che ha messo in crisi i pagamenti ordinari. Con la ripresa delle udienze civili, dunque, stanno ripartendo anche le vertenze sulla morosità abitativa. Tanto che, ad esempio, la sezione sesta del Tribunale di Roma, di

concerto con l' Ordine degli **avvocati** della Capitale, ha emanato un protocollo per le udienze di sfratto, in cui si prevede che, dal 15 giugno prossimo, verranno fissate «udienze straordinarie, da tenersi eventualmente nel pomeriggio sino alle ore 15,30, scaglionate una ogni trenta minuti, al fine dello smaltimento dell' arretrato concernente i provvedimenti di convalida di sfratto, che verranno trattati in tale periodo in modo del tutto prevalente». Nel protocollo è stato anche ridotto a 30 minuti il termine orario di attesa per la costituzione in udienza del moroso: trascorsa mezz' ora, il giudice «procederà su richiesta dell' intimante alla convalida di sfratto, in caso di mancata presenza dell' intimato». Sarà data priorità di trattazione alle questioni che devono esaminare l' avvenuto pagamento degli importi in sofferenza e per i quali era già stato assegnato un termine di grazia. Il Tribunale osserva anche



che «le disposizioni normative in vigore non prevedono alcuna sospensione dei pagamenti» in tema di morosità abitativa. Chi non è riuscito a pagare l' affitto nei mesi appena trascorsi deve quindi prestare la massima attenzione in primo luogo alla notifica dell' intimazione, vale a dire all' arrivo nel luogo della propria residenza della "busta" contenente la richiesta di sfratto. Questa infatti per essere efficace «deve essere stata ricevuta dal destinatario»; altrimenti, il giudice deve chiedere all' intimante di «rinnovare la notifica» dell' atto giudiziario di sfratto. Se si è ricevuta la notifica dell' intimazione di sfratto per morosità, è bene chiedere l' assistenza a un legale che deve verificare a che ora e in quale giorno effettivo si terrà l' udienza per la convalida. Centrale per la tutela del bene casa di abitazione è infatti la possibilità di presenziare davanti al giudice all' udienza fissata e in quella sede chiedere formalmente il "termine di grazia" previsto dall' articolo 55 della legge 392 del 1978, nell' ipotesi prevista dal quarto comma che consente al conduttore di chiedere il termine di grazia nel suo massimo di 120 giorni. Infatti la pandemia in corso ben può considerarsi, come prevede la norma, un elemento generativo «delle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà».

© RIPRODUZIONE RISERVATA.