

MOZIONE CONGRESSUALE

“Semplificazione degli sfratti”

PREMESSO CHE

Allo stato attuale la disciplina della procedura di sfratto presenta complessità e lungaggini drammatiche, specie se paragonate a quanto avviene in altri Stati europei, ove in un mese circa si riesce a sfrattare il conduttore moroso, mentre in Italia è richiesto un notevole sforzo del locatore e del legale non solo in termini economici bensì anche tecnici, con tempistiche che raggiungono vari mesi e in certi casi anche più di un anno;

CONSIDERATO CHE

una semplificazione della procedura gioverebbe a tutte le categorie (proprietari e conduttori) agli avvocati, alle casse dello Stato ed all’economia in generale. Infatti, un mercato delle locazioni ingessato e bloccato determina un numero sempre maggiore di immobili sfitti (con meno realizzo dei proprietari, minor gettito fiscale, minor disponibilità sul mercato di immobili per i cittadini-conduttori). Le locazioni come ad oggi pensate, con le relative procedure di sfratto, determinano un aumento di costi per i proprietari, che devono pertanto aumentare i canoni per far fronte ad eventuali costi di procedura, con aumento dei depositi cauzionali chiesti ai conduttori; dal punto di vista dell’avvocato, le procedure di sfratto ad oggi sono macchinose ed obsolete, con la necessità di numerosi (troppi) accessi all’ufficiale giudiziario, tempistiche troppo lunghe e compenso spesso non proporzionato al lavoro svolto; si consideri inoltre che un’eventuale semplificazione e snellimento delle procedure di sfratto favorirebbe investimenti stranieri nel mercato immobiliare italiano.



La riforma gioverebbe quindi a tutte le categorie: proprietari, conduttori, erario, avvocati, investitori, giudici e ufficiali giudiziari.

VISTO CHE

La legge prevede istituti ormai obsoleti/inadeguati rispetto alla società corrente, che in ogni caso necessitano di essere riformati; in particolare:

- a) termine a comparire non inferiore a 20 giorni liberi (è necessario ridurlo a 10);
- b) termine di grazia di 90 giorni (è necessario prevedere che sia concesso solo in caso di comprovata difficoltà; in ogni caso è necessario ridurlo a 60 giorni);
- b) necessità di eseguire l'avviso ex art. 608 cpc (è necessaria un'abrogazione);
- c) inefficacia ex art 660 cpc della notifica dello sfratto e degli atti successivi nel domicilio eletto nel contratto di locazione (è necessario inserire una norma ad hoc che preveda l'efficacia di tale tipo di notifica);
- d) impossibilità dell'avvocato di notificare in proprio l'intimazione di sfratto (è necessario inserire una norma ad hoc che preveda l'efficacia di tale tipo di notifica);
- e) mancanza di un diritto dello sfrattato bisognoso di avere accesso ai servizi sociali, con potere dei servizi medesimi di discernere i casi meritevoli e non (è necessario prevedere tale diritto e disciplinare i criteri di meritevolezza);
- f) mancanza di un registro nazionale dei cattivi conduttori/locatori (necessità di creare l'obbligatorietà del registro al fine di scoraggiare la mala fede contrattuale delle parti).

* * * * *

Tutto ciò premesso, i proponenti

CHIEDONO

che il Congresso approvi la presente mozione, affinché AIGA si impegni ad intervenire in tutte le sedi politiche ed istituzionali per portare avanti de iure condendo le riforme contenute nella presente mozione.

AIGA - SEZIONE TRENTO