

BLOCCO “SFRATTI” 2014
(decreto-legge c.d. “Milleproroghe”)
TABELLA SINOTTICA

Numero del blocco	E' il 29° (per il solo abitativo) a far tempo solo dal 1978 (legge equo canone).
Tipologia sfratti	Solo quelli per finita locazione riguardanti immobili abitativi.
Durata	Fino al 30.6.2014.
Inquilini	Inquilini con “reddito annuo lordo complessivo familiare” inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare <ul style="list-style-type: none"> - persone ultrasessantacinquenni - malati terminali - portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento e che non siano “in possesso” di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. Alle stesse condizioni di reddito e di non possidenza, la sospensione si applica per nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.
Comuni	<ol style="list-style-type: none"> 1) Comuni capoluogo di provincia 2) Comuni, confinanti con i capoluoghi di provincia, con popolazione superiore a 10.000 abitanti 3) Comuni ad alta tensione abitativa (Delibera Cipe n. 87/03) Gli elenchi dei Comuni di cui ai numeri 1, 2 e 3 sono presenti sul sito www.confedilizia.it .
Documentazione	La sospensione dell'esecuzione scatta in concreto a seguito della presentazione “alla cancelleria del Giudice procedente” o all’Ufficiale giudiziario procedente dell’autocertificazione redatta con le modalità di cui agli artt. 21 e 38 del d.p.r. n. 445/2000 attestante la sussistenza dei singoli requisiti richiesti e sufficienti.
Contestazione	Il proprietario può contestare la sussistenza in capo al conduttore dei requisiti richiesti per la sospensione dell'esecuzione tramite ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto, avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale.
Canone	Il conduttore, per tutto il periodo della sospensione, deve corrispondere al locatore – oltre all'Istat e agli oneri accessori – un canone aumentato del 20% (che non esime lo stesso dal risarcimento dell'eventuale maggior danno) e decade dalla sospensione in caso di morosità, salvo sanatoria avanti il Giudice.
Proprietari	Il proprietario può evitare la sospensione dimostrando – sempre tramite specifico ricorso al competente Giudice dell'esecuzione, che deciderà con decreto avverso il quale potrà proporsi opposizione al Tribunale collegiale – di trovarsi nelle stesse condizioni richieste all'inquilino per ottenere la sospensione o nelle condizioni di "necessità sopraggiunta dell'abitazione".
Benefici fiscali	Nel periodo di sospensione i canoni percepiti dai proprietari interessati non sono imponibili ai fini delle imposte dirette, limitatamente ai Comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste, nonché ai Comuni ad alta tensione abitativa con essi confinanti.

NOTA.

1) Nel 1984 (30 anni fa) la Consulta aveva stabilito che un ulteriore intervento di proroga dei contratti ad uso diverso non sarebbe stato consentito. Nel 2003 (10 anni fa), sempre la Corte costituzionale, aveva stabilito che “la procedura esecutiva, attivata da parte di singolo soggetto provvisto di titolo esecutivo giurisdizionale, non può essere paralizzata indefinitamente con una serie di pure e semplici proroghe, oltre un ragionevole limite di tollerabilità”.

2) Il testo approvato dal Governo indica – come in tabella – il reddito di 27.000 euro (e non di 21.000 euro, come scritto nel comunicato Presidenza del Consiglio del 27/12). Al pari, il comunicato in questione aveva fatto riferimento ai residenti nei Comuni “limitrofi” e non nei Comuni “confinanti” come riportato in tabella, sulla base del testo approvato dal Governo.