

Proprietario vuole vendere immobile: come evitare lo sfratto?

written by Consulenze | 07/05/2022



Dopo 40 anni di affitto, i proprietari hanno deciso di mandarmi via perché vogliono vendere l'immobile a una cifra che io non posso permettermi. Come posso evitare lo sfratto?

Va innanzitutto detto che la procedura di sfratto è possibile solamente per morosità oppure per finita locazione, in quest'ultimo caso intimando all'inquilino di andare via anche prima della scadenza formale della locazione e in vista della stessa (trattasi di un'ipotesi eccezionale di condanna in futuro, che consente al proprietario di munirsi del titolo esecutivo utile per rientrare in possesso dell'immobile qualora l'inquilino, alla scadenza del contratto, non lo abbia riconsegnato di propria iniziativa).

Dal quesito non si evincono i motivi dello sfratto; poiché si afferma che il canone è sempre stato pagato, allora deve pensarsi che si tratti di sfratto per finita locazione o in vista della finita locazione. Se così non fosse, l'intimazione di sfratto sarebbe del tutto illegittima, in quanto sono solo questi i due motivi che lo giustificano, e il conduttore potrebbe legittimamente opporsi in giudizio, con ampie probabilità di

vittoria.

Se, invece, lo sfratto è stato notificato per finita locazione (o, come detto, in ottica della sua naturale cessazione), allora va detto che, secondo la legge n. 431/98, qualora trattasi di locazione quadriennale rinnovabile per un ulteriore quadriennio:

- alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della suddetta raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza di ogni tipo di comunicazione anche da parte del locatore, il contratto si intende rinnovato tacitamente alle medesime condizioni;
- alla prima scadenza del contratto, invece, il locatore può impedire il rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, ma solo per i motivi stabiliti dalla legge.

Nello specifico, l'art. 3 della legge n. 431/98 stabilisce che, alla prima scadenza della locazione, il proprietario può impedire il rinnovo solamente al ricorrere di determinate condizioni, e cioè:

1. *«quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;*
2. *quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;*
3. *quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;*
4. *quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;*

5. *quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;*
6. *quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;*
7. *quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione».*

Insomma, al ricorrere di una delle condizioni appena citate, il locatore può impedire il rinnovo del contratto già alla prima scadenza. In questo caso, però, non potrà attivare la procedura di sfratto per finita locazione, bensì il diverso rito previsto dall'art. 30 l. 392/1978 (e richiamato anche dalla legge n. 431/98), definito procedimento di diniego di rinnovazione, che si introduce con ricorso ex art. 447-bis c.p.c. e non con il più celere procedimento di sfratto. In pratica, questa procedura impone al giudice di verificare le ragioni del proprietario e, solo all'esito del processo, di ordinare il rilascio dell'immobile.

In particolare, il locatore dovrà dimostrare la concreta sussistenza di una delle ragioni che giustificano il mancato rinnovo per il secondo quadriennio. Secondo la giurisprudenza, il locatore che agisce per far valere la facoltà del diniego di rinnovo alla prima scadenza, ha l'onere di provare la serietà dell'intenzione dedotta (Cass. 3° sez. civ. n. 9550 del 12.11.1994). In soldoni, il locatore non può ottenere il rilascio dell'immobile se il richiamo a uno dei motivi previsti dalla legge è solo un pretesto per mandare via il conduttore.

L'art. 3 della legge 431/98 sancisce il ripristino del rapporto locativo ovvero il risarcimento da determinarsi in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito, nel caso in cui il locatore, avendo acquistato la disponibilità dell'alloggio anche con procedura giudiziaria, non lo adibisca agli usi per i quali ha esercitato la disdetta entro dodici mesi.

Non è necessario, quindi, che il rilascio sia conseguente ad azione giudiziaria

perché la sanzione scatta anche in caso di rilascio spontaneo sia pure conseguente al diniego di proroga, per cui la sanzione medesima presuppone esclusivamente l'aver ottenuto la disponibilità dell'immobile "comunque conseguita" (Cass. 3° sez. civ. n. 6600 del 14 luglio 1994).

Può però accadere che le esigenze evidenziate dal locatore vengano successivamente meno per ragioni indipendenti dalla sua volontà, ovvero che lo stesso non possa, per motivi di forza maggiore, rispettare i tempi imposti dalla legge per procedere all'utilizzazione dell'immobile. In tali ipotesi, il locatore può evitare le sanzioni provando che l'utilizzo tempestivo dell'immobile rilasciato o il mancato utilizzo è stato ritardato o impedito da caso fortuito, motivi di forza maggiore o comunque da altra giusta causa.

Le sanzioni del ripristino del contratto locativo e del risarcimento del danno a favore del conduttore, poste a carico del locatore che non abbia tempestivamente adibito l'immobile all'uso per il quale ne aveva ottenuto la disponibilità in forza di un provvedimento di rilascio, non sono applicabili ove la mancata destinazione dell'immobile sia in concreto giustificata da esigenze, ragioni e situazioni meritevoli di tutela, non riconducibili ad un comportamento doloso o colposo del locatore (Cass., sent. n. 6473 dell'8 giugno 1995).

Va inoltre ricordato che al conduttore spetta il diritto di prelazione, cioè il diritto di acquistare l'immobile con preferenza rispetto a terzi. È quindi onere del locatore notificare formalmente al conduttore la sua intenzione di vendere l'immobile, avendo cura di indicare anche il prezzo, in modo che l'inquilino possa valutare l'acquisto.

Secondo la legge (art. 6, l. n. 431/98), per i provvedimenti esecutivi di rilascio per finita locazione è possibile avanzare un'istanza di proroga al giudice con cui il conduttore può chiedere, una sola volta, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione entro un termine di sei mesi. In pratica, è possibile chiedere la posticipazione dello sfratto.

Il differimento del termine di esecuzione dello sfratto può essere fissato fino a diciotto mesi nei casi in cui il conduttore «*abbia compiuto i 65 anni di età, abbia cinque o più figli a carico, sia iscritto nelle liste di mobilità, percepisca un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale, sia formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero di ente*

previdenziale o assicurativo, sia prenotatario di alloggio cooperativo in corso di costruzione, sia acquirente di un alloggio in costruzione, sia proprietario di alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio. Il medesimo differimento del termine delle esecuzioni può essere fissato nei casi in cui il conduttore o uno dei componenti il nucleo familiare, convivente con il conduttore da almeno sei mesi, sia portatore di handicap o malato terminale».

Tanto illustrato, il consiglio è di presentare opposizione allo sfratto solo se questo è illegittimo, cioè se fatto per morosità oppure per finita locazione: in quest'ultimo caso, però, sarebbe illegittimo solamente se fatto alla scadenza del primo quadriennio senza che ricorra una delle condizioni viste sopra (ad esempio, la vendita dell'immobile, che invece è proprio l'ipotesi che sembra ricorrere, a patto però che il locatore non disponga di altro immobile di proprietà, oltre a quello eventualmente adibito a sua abitazione principale) e senza rispettare il diverso rito stabilito dalla legge, cioè quello che si introduce con normale ricorso.

È possibile invece chiedere il rinvio dell'esecuzione dello sfratto, per una sola volta e per un termine massimo di sei mesi, prorogato a 18 nelle speciali circostanze viste sopra.

In maniera schematica:

- se lo sfratto è stato intimato per morosità, esso è illegittimo, atteso che il conduttore è in regola con i pagamenti;
- se lo sfratto è stato intimato per finita locazione o in vista della finita locazione, è legittimo solo se il contratto è giunto alla sua seconda scadenza. In questo caso, si può avanzare istanza di rinvio dello sfratto;
- se lo sfratto è stato intimato a seguito della prima scadenza, ci si può opporre e chiedere la conversione del rito (procedura di diniego del rinnovo). In questa sede, si potrà contestare la fondatezza dell'intenzione del locatore di vendere l'immobile. Ciò non significa, però, che alla fine il locatore non possa ottenere il rilascio, se dimostra al giudice che effettivamente ricorre una delle condizioni stabilite dalla legge per il diniego del rinnovo.

Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. Mariano Acquaviva