

CORTE COSTITUZIONALE

SERVIZIO STUDI

Area di diritto comparato

**LA DISCIPLINA DELLO SFRATTO
PER MOROSITÀ**

a cura di P. Passaglia

con contributi di

C. Guerrero Picó

M.T. Rörig

C. Torrisi

gennaio 2020

Avvertenza

La Corte costituzionale ha la titolarità, in via esclusiva, dei contenuti del presente documento.

La Corte costituzionale fa divieto, in assenza di espressa autorizzazione, di riprodurre, estrarre copia ovvero distribuire il documento o parti di esso per finalità commerciali. Il riutilizzo per finalità diverse è soggetto alle condizioni ed alle restrizioni previste nel contratto di licenza Creative Commons (CC by SA 3.0).

Per informazioni e richieste, si invita a contattare il Servizio Studi, scrivendo al seguente indirizzo email: servstudi@cortecostituzionale.it.

**LA DISCIPLINA DELLO SFRATTO
PER MOROSITÀ**

INDICE

FRANCIA

1. Introduzione	7
2. Le cause che legittimano lo sfratto	8
3. La risoluzione del contratto	9
3.1. La risoluzione in caso di clausola	10
3.2. La risoluzione giudiziaria	11
3.3. Il giudizio	12
3.3.1. <i>La citazione a giudizio</i>	12
3.3.2. <i>La notifica al prefetto della citazione a giudizio</i>	12
3.3.3. <i>L'udienza</i>	13
3.4. Le cause di esclusione della risoluzione del contratto	13
4. Lo sfratto	14
4.1. L'ordine di rilasciare l'immobile	14
4.2. L'informazione al prefetto e alla CCAPEX	14
4.3. L'attuazione dello sfratto	14
4.4. Il divieto di sfratto durante il periodo invernale	15
5. Il caso dei conduttori che percepiscono i sussidi per l'alloggio	15
6. Gli strumenti a disposizione del conduttore	16
6.1. Il ricorso	16
6.2. Il c.d. <i>droit au logement opposable</i>	16

GERMANIA

1. Lo sfratto per morosità: inquadramento	19
1.1. Il recesso	19
1.1.1. <i>Il recesso ordinario</i>	19
1.1.2. <i>Il recesso straordinario</i>	21

1.2. L'opposizione al recesso	24
1.3. Il risarcimento del danno (ulteriore) in caso di ritardata restituzione dell'immobile ad uso abitativo	27
2. Azione giudiziale di convalida dello sfratto e tutela del debitore	27

SPAGNA

1. Introduzione	31
2. Le cause che legittimano lo sfratto	31
3. Lo sfratto per morosità	32
3.1. La lettera di diffida	33
3.2. La domanda	33
3.3. Il decreto di ammissione ed il <i>requerimiento</i> del <i>letrado</i>	34
3.4. Le possibilità a disposizione del conduttore	35
3.4.1. <i>L'enervación, cioè la causa di esclusione della risoluzione del contratto</i> ...	35
3.4.2. <i>L'accettazione del condono</i>	35
3.4.3. <i>Il pagamento del debito</i>	36
3.4.4. <i>L'opposizione alla domanda</i>	36
3.4.5. <i>L'inerzia del convenuto</i>	36
3.5. Udienza, conclusione del giudizio ed eventuali ricorsi	36
4. La situazione di vulnerabilità del conduttore	37
4.1. Le specialità nel procedimento di sfratto	37
4.2. Le misure di tutela adottate da alcune Comunità autonome	39

FRANCIA

di Céline Torrisi

1. Introduzione

La disciplina degli sfratti tende a conciliare il diritto di proprietà, di rango costituzionale¹, e il diritto all'alloggio che, dal 1995, costituisce un obiettivo di rango costituzionale².

Inizialmente considerato come problema di ordine pubblico, lo sfratto è diventato, con le riforme che si sono susseguite a partire dagli Anni Novanta³, una questione sociale da trattare con politiche pubbliche di prevenzione⁴. Il legislatore ha, quindi, adottato diverse norme volte a prevenire l'insorgere delle situazioni di crisi abitativa e a limitare, per quanto possibile, gli sfratti per morosità ai soli conduttori considerati di cattiva volontà. A tal fine, si sono creati strumenti di collaborazione tra i vari attori istituzionali coinvolti sia nelle procedure di sfratto che nelle politiche dell'alloggio. Il riferimento va, soprattutto, al maggior coinvolgimento del prefetto, il cui ruolo non si limita più alla messa a disposizione (o meno) della forza pubblica, e alla creazione delle Commissioni di coordinamento delle azioni di prevenzione degli sfratti (d'ora in avanti, CCAPEX).

¹ Il rango costituzionale del diritto di proprietà è fondato sugli artt. 2 e 17 della Dichiarazione dei diritti dell'Uomo del 1789, la quale è stata inserita nel c.d. *bloc de constitutionnalité* con la decisione n. 71-44 del 16 luglio 1971, *Liberté d'association*, e sulla decisione del *Conseil Constitutionnel*, n. 81-132 DC, del 16 gennaio 1982, *Loi relative aux nationalisations*.

² Con la decisione n. 94-359 DC del 19 gennaio 1995 sulla *Loi relative à la diversité de l'habitat*, il *Conseil Constitutionnel*, dichiarava il c.d. "*droit au logement*" un obiettivo di rango costituzionale.

³ L'attuale disciplina è il frutto delle varie riforme dei rapporti contrattuali in materia di alloggio, adottate a partire dalla legge n. 48-1360 del 1° settembre 1948, sulle modifiche e la codificazione della legislazione in materia di rapporti tra proprietari e conduttori o occupanti dei locali di abitazione o destinati ad uso professionale e di creazione dei sussidi per l'alloggio (che vietava gli sfratti di vedove e orfani all'indomani della seconda guerra mondiale e che creava i sussidi per l'alloggio), fino alla legge n. 2018-1021 del 23 novembre 2018, c.d. *loi ELAN*, che ha introdotto nuove disposizioni per il coordinamento tra il sovraindebitamento e lo sfratto.

⁴ Con la legge n. 82-526 del 22 giugno 1982, c.d. legge *Quilliot*, era stato proclamato il *droit à l'habitat* come diritto fondamentale. Qualche anno dopo, l'art. 1 della legge n. 89-462 del 6 luglio 1989 introduceva il *droit au logement*, sostituendosi al *droit à l'habitat* della legge del 1982 e al *droit à l'habitation* sancito dalla legge n. 86-1290 del 23 dicembre 1986. Successivamente, l'art. 1 della legge del 31 maggio 1990, di attuazione del *droit au logement*, affermava che "garantire il diritto all'alloggio costituisce un dovere di solidarietà per tutta la nazione".

Create dalla legge n. 2006-872 del 13 luglio 2006, rese obbligatorie dalla legge n. 2009-323 del 25 marzo 2009 e rafforzate con la legge n. 2014-366 del 24 marzo 2014 (c.d. *loi ALUR*), tali commissioni svolgono due funzioni principali: una funzione di guida, volta a coordinare, valutare e orientare il meccanismo di prevenzione degli sfratti definito dal *plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées* (c.d. PALHPD) e dalla *Charte pour la prévention de l'expulsion*; una funzione di trattamento delle situazioni individuali mediante pareri e raccomandazioni destinati ai soggetti coinvolti nella prevenzione degli sfratti, ma anche dei proprietari o dei conduttori minacciati da una situazione di mancati pagamenti o di sfratto. Questa dimensione collaborativa, che vede la sinergia tra gli organi giudiziari (ufficiale giudiziario, giudice), amministrativi (prefettura e dipartimento) e sociali (*Caisse d'Allocations Familiales*, associazioni), caratterizza fortemente la disciplina degli sfratti.

In punto di stretto diritto, con l'eccezione di alcune disposizioni speciali, lo sfratto da un immobile o da un luogo di abitazione può essere realizzato solo in applicazione di una decisione di giustizia o di un verbale di conciliazione esecutivo e dopo aver notificato l'ordine di liberare il luogo (art. L. 411-1 del Codice delle procedure civili di esecuzione, d'ora in avanti CPCE). Questo presuppone, non solo l'emanazione di una sentenza, contro la quale non sia stato sollevato appello (a meno che il giudice abbia accordato l'esecuzione provvisoria), ma anche che lo spirare dei termini concessi dal giudice per saldare i debiti o per liberare i luoghi.

2. Le cause che legittimano lo sfratto

La disciplina dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, delle cause e del procedimento di sfratto è contenuta principalmente nella legge n. 89-462 del 6 luglio 1989 (e successive modifiche) e nel CPCE, segnatamente agli artt. 153-1 e da 412-1 a 412-8.

Lo sfratto è una procedura civile di esecuzione che consente al proprietario di ottenere la restituzione di un bene immobile occupato da un conduttore, o da occupanti (c.d. *squatteurs*), in seguito alla risoluzione del contratto di locazione in ragione della mancata esecuzione da parte del conduttore di uno dei suoi obblighi contrattuali oppure in ragione della necessità di riprendere o rivendere l'alloggio (art. 15 della legge n. 89-462 del 6 luglio 1989). Tra gli obblighi contrattuali il cui mancato rispetto possa giustificare la risoluzione del contratto, figurano l'obbligo di pagare il canone di locazione (art. 7 della legge n. 89-462 del 6 luglio 1989), quello di sottoscrivere una assicurazione sulla casa (art. 7, par. g) della medesima

legge) e quello di rispettare la destinazione di uso dei luoghi (art. 1729 del *Code civil*).

Sono quindi considerati come motivi di giustificazione della risoluzione del contratto l'assenza di contratto assicurativo⁵, la condanna del conduttore per problemi di vicinato, il mancato pagamento del canone (art. 24 della legge n. 89-462 del 6 luglio 1989)⁶, degli oneri accessori e/o della caparra o il loro ritardato pagamento⁷ e, infine, il mancato rispetto della destinazione di uso dei luoghi⁸.

3. La risoluzione del contratto

La procedura di risoluzione del contratto di locazione dipende dalla presenza, o meno, nel contratto, della c.d. *clause résolutoire*, che prevede la risoluzione automatica del contratto in caso di mancato pagamento del canone e delle altre spese nei termini stabiliti. Nella prassi, tale clausola è presente in tutti i contratti di locazione. Qualora il contratto non contenga tale clausola, si parla di *résiliation judiciaire*. In entrambe le situazioni, la risoluzione del contratto viene pronunciata dal giudice, il quale, nel primo caso, emette una sentenza dichiarativa, mentre nel secondo caso emette una sentenza costitutiva⁹.

⁵ Il proprietario può imporre al conduttore di produrre un'attestazione dell'assicurazione (art. 7 della legge del 1989), la quale deve essere presentata entro un mese. Se, entro questo termine, il conduttore non abbia fornito tale documento, il proprietario può avviare la procedura di risoluzione del contratto. Non è tenuto a dare un ulteriore termine al conduttore perché possa regolarizzare la sua situazione, né tantomeno a procedere alla messa in mora; neppure è necessario avvisare il prefetto.

⁶ Nell'ordinamento francese, si parla di mancato pagamento qualora il conduttore sia debitore di una somma superiore o uguale a due volte l'importo mensile lordo del canone di locazione, non comprendendo altre spese.

⁷ *Cour de Cassation*, 3^{ème} *chambre civile*, 20 novembre 1979.

⁸ *Cour de Cassation*, 3^{ème} *chambre civile*, 5 febbraio 1971.

⁹ Prima di avviare la procedura di risoluzione del contratto, le parti possono scegliere di rivolgersi a un conciliatore (*conciliateur de justice*) per formalizzare un accordo per il pagamento delle somme dovute. Nel caso di locatore privato, il conduttore ha la possibilità di mettersi in contatto quanto prima con lui, prima che adisca un ufficiale giudiziario o il giudice competente, al fine di trovare un accordo bonario. Nel caso in cui il proprietario rifiutasse di dare seguito a tale iniziativa, tale azione da parte del conduttore potrebbe essere utilizzata in sede giudiziaria per provare la propria buona volontà, qualora dovesse richiedere un ulteriore termine per saldare il debito. Se il proprietario è un c.d. *bailleur social*, ovvero di un ente proprietario di alloggi popolari, il conduttore può chiedere uno scadenzario dei pagamenti in via bonaria in qualunque momento della procedura.

Prima di avviare la procedura di risoluzione del contratto, il proprietario è tenuto a mettere in atto tutti i mezzi possibili per recuperare le somme dovute¹⁰. Sempre in questa fase, nel caso in cui il conduttore percepisca un sussidio per pagare il canone¹¹, il conduttore ha l'obbligo di avvisare la *Caisse d'allocations familiales* (d'ora in avanti, CAF) nei termini più brevi affinché l'ente possa avviare la procedura per mancato pagamento (v. *infra*, par. 5).

3.1. La risoluzione in caso di clausola

La *clause résolutoire* prevede la risoluzione del contratto *ope legis*, in caso di mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori, nei termini contrattualmente stabiliti. L'automatismo di tale procedura, avendo conseguenze non insignificanti per il conduttore, è autorizzato dalla legge solo quando siano state rispettate determinate condizioni¹²: il conduttore deve necessariamente essere stato messo in mora e deve aver ricevuto un ordine di pagamento da parte di un ufficiale giudiziario; deve inoltre poter godere di un termine di due mesi per regolarizzare la propria situazione, pagando quanto dovuto o chiedendo al giudice la proroga dei termini per il pagamento.

Innanzitutto, il proprietario deve rivolgersi a un ufficiale giudiziario, il quale notifica al conduttore la lettera di diffida (*ordre de paiement*)¹³. Qualora un terzo si sia fatto garante del conduttore, l'ufficiale giudiziario deve notificare l'ordine di pagamento anche a lui. In caso contrario, egli non sarà tenuto a pagare le penalità o gli interessi.

L'ufficiale giudiziario deve anche informare, mediante lettera semplice o per posta elettronica, dell'inizio della procedura la CCAPEX del dipartimento di

¹⁰ Rivolgendosi, se presente, al garante oppure a *Action Logement*, qualora il conduttore abbia sottoscritto la c.d. garanzia *Visale* (per ulteriori informazioni v. <https://www.visale.fr>) o, infine, all'assicuratore, qualora abbia sottoscritto un'assicurazione che copra il mancato pagamento dei canoni.

¹¹ Quali l'*allocation de logement familial* (ALF), l'*allocation de logement social* (ALS) o l'*aide personnalisée au logement* (APL).

¹² Secondo l'art. 4, par. g) della legge del 6 luglio 1989, una clausola che preveda la risoluzione automatica del contratto in caso di mancato rispetto degli obblighi del conduttore per un motivo diverso dal mancato pagamento del canone, delle spese accessorie, del mancato rispetto dell'obbligo di usare in maniera pacifica dei luoghi a causa di problemi di vicinato constatati mediante sentenza, è considerata nulla. Lo stesso vale per una clausola che consenta al proprietario di ottenere la risoluzione *de plein droit* del contratto grazie a una *ordonnance de référé* non impugnabile (art. 4, par. s).

¹³ Tale documento deve contenere, a pena di nullità dell'atto, il testo dei primi commi dell'art. 24 della legge del 6 luglio 1989 e dei primi tre commi dell'art. 6 della legge del 31 maggio 1990.

competenza. L'obbligatorietà di tale segnalazione sussiste solo nel caso in cui il debito oltrepassi un determinato importo o persista in maniera ininterrotta da un determinato momento; le soglie relative all'ammontare o al tempo sono individuate da ciascun dipartimento in maniera autonoma¹⁴.

Il conduttore dispone, allora, di due mesi per regolarizzare la sua situazione, pagando le somme dovute, oltre che le spese extragiudiziali. Qualora non possa pagare, può adire il *tribunal d'instance* al fine di sollecitare la proroga del termine per il pagamento del suo debito. Tale proroga non può eccedere due anni e, nel caso in cui venga concessa, un nuovo minimo ritardo o inadempimento, anche il più insignificante, fa riprendere la procedura di risoluzione del contratto. Il conduttore dispone anche della possibilità di chiedere un sostegno finanziario al Fondo di solidarietà per l'alloggio¹⁵ (c.d. FSL, gestito dai *conseils départementaux* e il cui indirizzo deve essere riportato sulla lettera di diffida).

Al termine dei due mesi (o del periodo accordato dal giudice), se il conduttore ha pagato le somme dovute, può rimanere nell'alloggio. In assenza di pagamento, o in caso di mancato rispetto dello scadenziario stabilito dal giudice, il proprietario può procedere alla c.d. *assignation* del conduttore innanzi al giudice (*id est*, la citazione a giudizio) perché questi constati la risoluzione del contratto e pronunci lo sfratto. In questa sede, il conduttore ha sempre la possibilità di chiedere nuovamente la proroga del termine per regolarizzare la sua situazione. Infine, nell'ipotesi in cui non risponda alla diffida, il proprietario può sempre avviare una procedura di urgenza, adendo il giudice dei *référés* perché dichiarare la risoluzione e pronunci lo sfratto.

3.2. La risoluzione giudiziaria

In assenza di clausola risolutoria, il contratto di locazione può essere oggetto di una risoluzione giudiziaria. Tale procedura non esige la previa messa in mora o il previo invio di una lettera di diffida al conduttore. Si adisce direttamente il giudice al fine di chiedere la risoluzione del rapporto e il conseguente sfratto in ragione della mancata esecuzione degli obblighi contrattuali. Chi richiede la

¹⁴ Le singole amministrazioni possono decidere di fare scattare l'obbligatorietà della segnalazione qualora la morosità corrisponda ad un importo variabile fra il corrispettivo di tre ed il corrispettivo di sei volte l'importo mensile e/o qualora la morosità persista da un periodo minimo identificabile tra i tre e i sei mesi.

¹⁵ Il Fondo di solidarietà per l'alloggio è stato creato con l'art. 7 della legge del 31 maggio 1990 sull'attuazione del diritto all'alloggio. Per ulteriori informazioni, v. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>.

risoluzione giudiziaria deve, però, necessariamente fornire la prova dell'inadempimento.

Spetta al giudice valutare la gravità degli inadempimenti contestati, essendo precisato che, per implicare la risoluzione, l'inadempimento deve essere di una gravità sufficiente. La risoluzione del contratto è effettiva il giorno della sentenza. Tale misura non può essere pronunciata dal *juge des référés*.

3.3. Il giudizio

3.3.1. La citazione a giudizio

L'ufficiale giudiziario notifica al conduttore la citazione a giudizio davanti al *tribunal d'instance*¹⁶. Tale notifica può avvenire a mano (*ex art. 654 del Codice di procedura civile*) o tramite rilascio al domicilio dell'interessato (*ex artt. 655 e 656 del medesimo codice*). Dal 2017, congiuntamente all'atto notificato deve essere rilasciato un documento di informazione in vista dell'udienza di dichiarazione della risoluzione del contratto o di pronuncia di tale risoluzione. Tale documento specifica l'importanza della presenza del conduttore durante l'udienza, la data, l'ora e il luogo del suo svolgimento, nonché la possibilità di chiedere il gratuito patrocinio e di rivolgersi agli enti locali che si occupano della prevenzione degli sfratti.

La citazione a giudizio deve altresì contenere l'informazione per il conduttore della disponibilità di un termine minimo di due mesi, prima dell'udienza, per cercare soluzioni (sussidi, nuovo alloggio, saldare i debiti e ricominciare a pagare).

3.3.2. La notifica al prefetto della citazione a giudizio

Il proprietario ha l'obbligo (pena il rigetto della domanda) di informare il prefetto della richiesta di citazione a giudizio del conduttore. A tal fine, deve chiedere a un ufficiale giudiziario di inviare una lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno due mesi prima dell'udienza. Entro la data dell'udienza, il prefetto deve adire l'organo incaricato del piano dipartimentale per l'alloggio delle persone disagiate (c.d. PDLAPD), che ha il compito di aiutare gli inquilini

¹⁶ Con l'entrata in vigore della riforma della giustizia, dal primo gennaio 2020, i *tribunaux d'instance* e di *grande instance* sono stati sostituiti dal *tribunal judiciaire*, ormai competente in materia di sfratti.

sotto minaccia di sfratto sostenendoli nella ricerca di ricollocazione (art. 4 della legge n. 90-449 del 31 maggio 1990 e artt. R. 412-1 e ss. e artt. L. 412-1 e ss. del CPCE) e di eseguire una diagnosi sociale e finanziaria, nel corso della quale sia il conduttore che il proprietario possano presentare le proprie osservazioni. Prima che la sentenza di sfratto venga pronunciata, tale diagnosi viene trasmessa al giudice e alla CCAPEX e le osservazioni scritte delle parti sono inserite nel fascicolo (art. 24 della legge del 6 luglio 1989).

3.3.3. L'udienza

Durante l'udienza, il conduttore, che non ha l'obbligo di essere assistito da un legale, può, qualora sia presente, chiedere un nuovo termine per il pagamento dell'insoluto e, a condizione di rispettarlo, evitare lo sfratto. Questi può, inoltre, esporre la propria situazione e replicare alle allegazioni del proprietario, che spesso non si limitano all'ingiunzione di sfratto. Se lo sfratto è inevitabile, può chiedere un termine per rilasciare l'immobile nelle condizioni migliori possibili. Se il giudice accorda tale termine, determinerà l'importo della indennità di occupazione che il conduttore dovrà pagare fino alla sua partenza. Spesso tale indennità è identica all'importo del canone di locazione, ma può anche essere superiore qualora la presenza del conduttore crei un pregiudizio al proprietario. Dopo aver ottenuto la decisione di risoluzione e, eventualmente, di sfratto, il proprietario deve chiedere all'ufficiale giudiziario di attuare le formalità dello sfratto. A partire dalla risoluzione del contratto, il conduttore diventa un occupante senza diritto né titoli di occupazione. Se rimane nell'immobile dopo la pronuncia della risoluzione del contratto, commette un illecito extracontrattuale che può comportare, come detto, il pagamento di una indennità di occupazione al proprietario.

3.4. Le cause di esclusione della risoluzione del contratto

Dall'entrata in vigore della legge n. 2014-366 del 24 marzo 2014, c.d. *loi ALUR*, esistono solo due situazioni in cui si esclude la possibilità di risolvere il contratto: se il conduttore ha più di sessantacinque anni oppure se dispone di risorse annue inferiori al limite minimo valido per l'attribuzione di alloggi locativi convenzionati, determinato mediante *arrêté* del ministro incaricato delle politiche abitative. La protezione di tali categorie non interviene quando (anche) il proprietario rientra in una di esse.

4. Lo sfratto

4.1. L'ordine di rilasciare l'immobile

Qualora il giudice decida di risolvere il contratto e pronunciare lo sfratto, l'ufficiale giudiziario deve notificare al conduttore l'ordine di rilasciare l'immobile (c.d. *commandement de quitter les lieux*). Il conduttore dispone di due mesi¹⁷ per lasciare l'alloggio a partire dal ricevimento della notifica. Durante questo termine, lo sfratto non può essere attuato (art. L. 412-1 del CPCE). Qualora lo sfratto abbia, per la persona che vi è sottoposta, conseguenze di una eccezionale durezza, in particolare in ragione del periodo in cui viene attuato o per eccezionali circostanze atmosferiche, il termine previsto all'art. L. 412-1 può essere prorogato dal giudice per una durata che non ecceda i tre mesi (art. L. 412-2 del CPCE).

4.2. L'informazione al prefetto e alla CCAPEX

Dall'emissione dell'ordine di lasciare l'immobile, l'ufficiale giudiziario incaricato dell'esecuzione della misura di sfratto deve informare il prefetto, il quale deve, a sua volta, informare la Commissione di coordinamento delle azioni di prevenzione degli sfratti per l'attuazione del diritto all'alloggio. Il prefetto informa, inoltre, il conduttore della possibilità di adire la commissione di mediazione per inoltrare una richiesta di ricollocamento in applicazione del c.d. *droit au logement opposable* (DALO). Qualora il prefetto non venga informato, il termine di due mesi viene sospeso.

4.3. L'attuazione dello sfratto

Se il conduttore accetta di lasciare l'immobile, i suoi mobili sono trasportati, a sue spese, in un luogo da lui designato. Qualora sia assente o qualora opponga resistenza all'ufficiale giudiziario, questi deve chiedere il ricorso della forza pubblica. Deve predisporre un verbale di tentativo di sfratto e chiedere l'assistenza del questore o di un ufficiale della gendarmeria. Spetta, quindi, al prefetto accordare o rifiutare l'intervento della forza pubblica, tenuto conto dei rischi dello sfratto per l'ordine pubblico. Qualora dovesse rifiutare, il proprietario potrà richiedere i danni allo Stato, nel caso in cui da tale decisione vi siano state conseguenze negative per lo stesso o per la proprietà.

¹⁷ Tale termine non si applica qualora il giudice che ordina lo sfratto constati che le persone allontanate siano entrate in maniera illegale (c.d. *voie de fait*) (art. L. 412-1 del CPCE).

Se, infine, il conduttore ha rilasciato l'immobile, si può richiedere la constatazione della risoluzione del contratto in vista del rientro nel possesso dell'immobile abbandonato. Si può chiedere la condanna del conduttore al pagamento delle somme dovute in applicazione dell'art. 1 del decreto n. 2011-945 del 10 agosto 2011 sulle procedure di risoluzione dei contratti abitativi e di rientro nel possesso degli immobili abbandonati.

Il giudice può accordare proroghe agli occupanti di luoghi abitati o di locali ad uso professionale, il cui sfratto sia stato ordinato in sede giudiziaria, ogni qualvolta che il ricollocamento degli interessati non possa svolgersi in condizioni normali, senza la necessità che questi debbano giustificare un titolo che consenta loro di occupare l'immobile. Tale disposizione non è applicabile quando il proprietario esercita il proprio diritto di subentro e quando la procedura di ricollocamento non sia stata seguita da parte dell'occupante (art. L. 412-3 del CPCE).

4.4. Il divieto di sfratto durante il periodo invernale

Nel territorio della Francia metropolitana, in applicazione della c.d. *trêve hivernale*, sancita dagli artt. da L. 412 a L. 412-8 del Codice delle procedure civili di esecuzione, lo sfratto non può essere attuato dal 1° novembre al 31 maggio. Nella Réunion, invece, tale divieto vige durante la *trêve cyclonique*, ovvero dal 1° dicembre al 15 aprile. Tuttavia, i proprietari possono sempre avviare la procedura giudiziaria. Tale protezione non viene attuata nel caso in cui l'immobile sia sottoposto ad una ordinanza di pericolo o nel caso in cui gli occupanti siano ricollocati in condizioni soddisfacenti che rispettino il nucleo familiare e i bisogni della famiglia.

5. Il caso dei conduttori che percepiscono i sussidi per l'alloggio

Qualora il conduttore percepisca la c.d. *aide personnalisée au logement* (APL), e qualora tale sussidio venga versato direttamente al proprietario, il mancato pagamento si configura quando l'insoluto equivale almeno a due volte l'importo mensile netto del canone di locazione (senza le spese accessorie). Se, invece, il sussidio è versato direttamente al conduttore, il mancato pagamento sussiste qualora il debito sia superiore a due volte l'importo lordo del canone. La nozione di mancato pagamento varia, quindi, a seconda di chi percepisce l'APL.

Nel caso in cui il conduttore che percepisce il sussidio non paghi la somma del canone restante a suo carico, spetta all'ente erogatore decidere del mantenimento o meno del sussidio per l'alloggio. Per i conduttori c.d. in buona fede, la decisione sul mantenimento del sussidio è, solitamente, favorevole.

In ogni caso, quando il conduttore si trova in situazione di mancato pagamento, l'ente erogatore informa la CCAPEX e attua, a seconda dell'importo, una procedura di diritto comune o una procedura semplificata come stabilito dal decreto n. 2016-748 del 6 giugno 2016 (quest'ultima riguarda il mancato pagamento di somme uguali o inferiori a cento euro). Si progetta un piano di risanamento e, in caso di mancata ripresa del pagamento delle spese correnti da parte del conduttore, l'ente sospende il versamento del sussidio. Tuttavia, qualora il conduttore paghi il canone corrente o qualora si trovi in una situazione sociale difficile e riesca, comunque, a pagare almeno la metà del canone (deduzione fatta dal sussidio erogato), l'ente può decidere il mantenimento del sussidio, spesso al fine di tenere conto delle raccomandazioni della CCAPEX.

6. Gli strumenti a disposizione del conduttore

6.1. Il ricorso

Il conduttore dispone di un mese per sollevare appello contro la decisione di sfratto. La pendenza dell'appello non sospende la procedura di sfratto. Solo il Primo presidente della corte di appello è competente per posticipare l'esecuzione della decisione di sfratto. La proroga è subordinata alla dimostrazione che, qualora la decisione fosse resa esecutiva, avrebbe conseguenze manifestamente eccessive.

6.2. Il c.d. *droit au logement opposable*

Instaurato con la legge n. 2007-290 del 5 marzo 2007 sul *droit au logement opposable* e recante misure in favore della coesione sociale¹⁸, il c.d. *droit au logement opposable* (d'ora in avanti DALO) può essere attuato da qualunque soggetto che sia sottoposto a una minaccia di sfratto senza possibilità di ricollocamento. Bisogna adire la c.d. commissione DALO, che esamina il caso e che può riconoscere al soggetto una priorità per l'ottenimento di alloggio. In questo caso, il prefetto deve ricollocare il richiedente in un periodo compreso fra

¹⁸ Per maggiori informazioni, v. la circolare n. NOR INTK1229203J sulle modalità di attuazione del *droit au logement opposable*, reperibile *on line* alla pagina http://circulaires.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/11/cir_36018.pdf.

tre e sei mesi. Qualora la prefettura non riesca a ricollocare il soggetto prima dello sfratto, questi ha la possibilità di adire le giurisdizioni amministrative per mancata attuazione del DALO.

GERMANIA

di Maria Theresia Roerig

1. Lo sfratto per morosità: inquadramento

Lo “sfratto” ovvero il provvedimento del giudice che ordina al conduttore di riconsegnare e rilasciare l’immobile locato (non riconsegnato volontariamente al locatore), presuppone in Germania la scadenza del contratto (sfratto per finita locazione) oppure la cessazione del rapporto di locazione a seguito di un valido recesso dal contratto di locazione.

In materia di locazione, disciplinata dagli artt. 535 ss. del Codice civile (*Bürgerliches Gesetzbuch*, di seguito anche “BGB”¹), si distingue tra l’altro tra locazione ad uso abitativo (artt. 549 ss. BGB) e ad altri scopi (artt. 578 ss. BGB). Nel proseguito si farà riferimento esclusivamente al contratto di locazione ad uso abitativo.

Si segnala che in Germania la maggior parte dei contratti di locazione ad uso abitativo sono conclusi a tempo indeterminato (artt. 573-574c BGB). Un termine di scadenza (artt. 575-575a BGB) si può, infatti, pattuire soltanto in presenza di poche precise condizioni che devono essere già indicate nel contratto di locazione stesso o se si tratta di un contratto transitorio di breve durata. Di regola, il diritto di locazione tutela il conduttore e prevede, quindi, notevoli ostacoli formali per il locatore.

1.1. Il recesso

I motivi di recesso sono limitati e si distingue inoltre tra il recesso ordinario (con preavviso) e quello per giusta causa.

1.1.1. Il recesso ordinario

Tra i motivi di recesso ordinario si indicano in particolare l’intenzione del proprietario di riutilizzare l’alloggio per i motivi di necessità previsti dalla legge

¹ Una traduzione inglese del BGB è disponibile alla pagina web: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/.

(utilizzo proprio, c.d. *Eigenbedarf*: il locatore necessita dell'appartamento per uso personale o per un parente prossimo) o al fine di effettuare lavori (rientranti da quelli tassativamente indicati come legittimanti) oppure perché il conduttore viola gravemente i suoi obblighi contrattuali (ad esempio, non pagando i canoni di locazione).

La norma (art. 573 BGB) che prevede il *recesso ordinario* (per i rapporti locatizi a tempo indeterminato)² così recita:

- (1) *Il locatore può effettuare il recesso solo quando egli possa vantare un legittimo interesse alla cessazione del rapporto locatizio. Il recesso allo scopo dell'aumento del canone è escluso.*
- (2) *Un legittimo interesse del locatore alla cessazione del rapporto sussiste in particolare qualora*
 1. *il conduttore abbia violato colposamente in maniera non irrilevante i propri obblighi contrattuali,*
 2. *il locatore abbia bisogno dei locali per adibirli ad abitazione per sé, per suoi familiari o per gli appartenenti al suo nucleo familiare ovvero*
 3. *al locatore, attraverso la prosecuzione del rapporto locatizio, verrebbe impedito un adeguato sfruttamento economico del bene immobile e subirebbe pertanto un pregiudizio rilevante; non ha alcuna rilevanza la possibilità di ottenere un canone maggiore, locando successivamente il bene come immobile ad uso abitativo; il locatore non può nemmeno richiamarsi alla sua intenzione di alienare i locali locati in relazione ad una progettata o già effettuata costituzione di condominio successiva al trasferimento del bene al conduttore.*
- (3) *Le ragioni in favore di un legittimo interesse del locatore devono essere indicate nella lettera di recesso. Cause diverse possono essere prese in considerazione solo nel caso in cui siano insorte successivamente.*
- (4) *Un accordo derogatorio che arrechi pregiudizio al conduttore è inefficace.*

Si disciplina dunque una fattispecie di recesso motivato e solo per determinati motivi.

Il giudice che accerta un grave inadempimento degli obblighi contrattuali da parte dell'inquilino tale da giustificare il recesso dal contratto per inadempimento (ad esempio: abbandono dell'alloggio, subaffitto se vietato, cambio destinazione d'uso non consentito, ma anche mancato o ritardato pagamento dei canoni, ecc.), emette una sentenza che ordina il rilascio dell'immobile.

La legge stabilisce inoltre termine di preavviso di recesso dal rapporto di locazione, diversi per il locatore e il conduttore³.

² Un recesso semplificato è previsto per il locatore che abiti nello stesso edificio (con non più di due appartamenti).

Il locatore deve rispettare i seguenti termini di preavviso (art. 573c BGB):

- se il contratto di locazione è in corso da meno di 5 anni, il locatore, che ha un motivo valido di recesso, può recedere dal contratto con un preavviso di 3 mesi;
- se il contratto di locazione è in corso da oltre 5 anni, si applica un termine di preavviso di recesso di 6 mesi;
- se il contratto di locazione è in corso da oltre 8 anni, vale un termine di preavviso di recesso di 9 mesi.

Anche in caso di recesso ordinario per violazione degli obblighi contrattuali (tra cui il mancato pagamento del canone) deve essere sempre osservato il periodo di preavviso⁴.

La comunicazione di recesso deve pervenire al più tardi il terzo giorno lavorativo di un mese solare con decorso dal secondo mese successivo. Nel caso di immobili ad uso abitativo concessi in locazione soltanto per un uso transitorio, può essere concordato un termine di preavviso minore (art. 573c, comma 2, BGB).

Nel contratto di locazione sono concordati a volte altri periodi di preavviso, in tal caso si applica il periodo di preavviso più lungo.

1.1.2. Il recesso straordinario

Il rapporto di locazione può essere sciolto in modo straordinario nel caso in cui una delle parti violi i termini del contratto di locazione e la prosecuzione del

³ Per il conduttore, in genere, vale sempre un preavviso di 3 mesi per il recesso da un contratto di locazione a tempo indeterminato. Il periodo di locazione non è determinante sotto questo profilo.

Il recesso deve avvenire in forma scritta. Per rispettare il preavviso e fare sì che venga calcolato anche il mese in corso, è necessario che la lettera venga consegnata al locatore entro il terzo giorno lavorativo del mese. Il sabato viene considerato giorno lavorativo.

A volte il contratto di locazione prevede per il conduttore un preavviso inferiore al termine regolare di 3 mesi. Al contrario, il locatore è obbligato a rispettare i termini di preavviso di recesso previsti dalla legge e non è autorizzato a ridurli.

Se nel contratto di locazione è riportata la clausola “rinuncia al recesso” (*Kündigungsverzicht*) o “esclusione del recesso” (*Kündigungsausschluss*) significa che, per un determinato periodo di tempo, è escluso il diritto di recesso. È possibile escludere il diritto di recesso per un periodo massimo di 4 anni a partire dalla stipula del contratto di locazione. Se il contratto prevede un periodo di esclusione dal recesso superiore a 4 anni, tale clausola sarà inefficace e il conduttore avrà il diritto di recedere in ogni momento dal contratto con un preavviso di 3 mesi.

⁴ In certi casi il diritto al recesso ordinario per uso abitativo *proprio* può essere escluso per diversi anni. Ciò dipende dall'edificio e dall'ubicazione.

rapporto sia insostenibile. Si deve al riguardo effettuare una ponderazione degli interessi coinvolti (tenendo ad esempio conto dell'età avanzata o di una grave malattia del conduttore: cfr. Corte suprema federale (BGH), sentenza del 8. 12. 2004 - VIII ZR 218/03). Il recesso per giusta causa (senza preavviso), in particolare, è possibile (senza che vi sia necessità di svolgere alcuna ulteriore ponderazione) nei casi di morosità ovvero nel caso di mancato pagamento del canone di affitto per un importo pari ad almeno due canoni mensili. Qualora ci siano motivi gravi per un c.d. recesso straordinario (senza preavviso), il locatore è in ogni caso tenuto a esporli per iscritto.

L'art. 543 BGB (che riguarda tutti i rapporti di locazione) così recita:

(1) Ogni parte contrattuale può recedere per giusta causa dal rapporto locatizio in via straordinaria senza preavviso. Una giusta causa sussiste quando, tenuto conto di tutte le circostanze del caso concreto, in particolare della colpa delle parti contrattuali, e in considerazione dei reciproci interessi, non si possa pretendere da colui che effettua il recesso la prosecuzione del rapporto locatizio fino al decorso del termine di preavviso o sino alla diversa cessazione del rapporto locatizio.

(2) In particolare sussiste una giusta causa qualora

1. ... (omissis) ...

2. il conduttore leda in misura rilevante i diritti del locatore, per il fatto di mettere in pericolo in maniera rilevante la cosa locata trascurando la diligenza incombente su di lui o di trasferire la cosa senza autorizzazione ad un terzo oppure

3. il conduttore

(a) sia in ritardo nel pagamento di due canoni successivi o di una quota non irrilevante di essi oppure

(b) in un periodo di tempo che è superiore a due scadenze per il canone, sia in ritardo nel pagamento del canone per un importo non inferiore a due mensilità.

Nel caso di cui al periodo 1 n. 3, il recesso è escluso, se il locatore viene soddisfatto in anticipo. Il recesso diviene inefficace qualora il conduttore possa estinguere il suo debito per compensazione ed abbia dichiarato senza ritardo dopo il recesso di volersi avvalere della compensazione.

(3) Se la giusta causa attiene alla violazione di un obbligo nascente dal contratto di locazione, il recesso è ammissibile solo dopo il vano decorso di un congruo termine concesso per porvi rimedio o dopo una diffida rimasta senza riscontro. Tale disposizione non si applica quando

1. sia evidente che la concessione di un termine o di una diffida non porterà alcun risultato;

2. il recesso immediato sia giustificato da particolari ragioni, tenuto conto dei reciproci interessi ovvero

3. il conduttore sia in ritardo nel pagamento del canone ai sensi del comma 2 n. 3

(4) ... (omissis) ...

L'art. 569 BGB, con riferimento alla locazione di immobili *ad uso abitativo*, specifica, inoltre, quanto segue:

(1) ... *(omissis)* ...

(2) ... *(omissis)* ...

(3) *In aggiunta a quanto previsto dall'art. 543, comma 2, periodo 1, n. 3, si applicano le seguenti disposizioni:*

1. nel caso di cui all'art. 543, comma 2, periodo 1, n. 3, lett. a, la misura arretrata del canone è da ritenersi non irrilevante solo se superi una mensilità. Tale disposizione non si applica quando l'immobile ad uso abitativo è concesso in locazione per un uso meramente transitorio,

2. il recesso diviene anche inefficace, quando il locatore viene soddisfatto al più tardi entro il decorso di due mesi dalla data della pendenza della lite avente ad oggetto la richiesta di sfratto relativa al canone esigibile e all'indennizzo esigibile ai sensi dell'art. 546a, comma 1, ovvero quando un ente pubblico si obblighi a soddisfarlo. Tale disposizione non si applica tuttavia quando il recesso è stato preceduto, nei due anni antecedenti, da una antecedente richiesta di recesso divenuta inefficace ai sensi del periodo 1,

3. se il conduttore è stato condannato con sentenza passata in giudicato al pagamento di un canone maggiorato ai sensi degli artt. da 558 a 560, il locatore non può recedere dal rapporto locatizio a causa del ritardo nel pagamento del conduttore prima del decorso di due mesi dal passaggio in giudicato della sentenza, qualora i presupposti per il recesso straordinario senza preavviso non si siano già perfezionati in ragione del canone dovuto fino a quel momento.

(4) *La giusta causa che determina il recesso deve essere indicata nella lettera del recesso.*

(5) *Un accordo, in deroga ai commi da 1 a 3 del presente articolo o dell'art. 543, che arrechi pregiudizio al conduttore è inefficace. È inefficace altresì un accordo in base al quale il locatore debba essere legittimato, per ragioni diverse da quelle ammesse dalla legge, ad effettuare il recesso straordinario senza preavviso.*

È inoltre previsto il c.d. recesso straordinario *nel rispetto del termine di legge* (art. 573d BGB e art. 575a BGB, con riferimento ai contratti a termine), cioè nei casi in cui la legge prevede espressamente un certo termine di preavviso per il recesso straordinario. Ciò è previsto in particolare nel caso di locazione ultratrentennale o anche nel caso di subingresso in caso di morte del conduttore.

Ai fini della tutela dei propri interessi, il locatore (in particolare di fronte alla morosità del conduttore) dichiara di regola, in aggiunta al recesso straordinario, anche quello ordinario, con preavviso in via sussidiaria anche perché quest'ultimo non è sanabile, secondo la Corte suprema federale (BGH) tramite il pagamento dei canoni arretrati nei termini previsti nell'art. 569 BGB.

La Corte suprema federale (BGH)⁵ nega infatti, con riferimento al recesso ordinario di cui all'art. 573 BGB (che presuppone con riferimento al comma 2 n. 1 una condotta colpevole del conduttore), la possibilità di sanatoria per analogia all'art. 569, comma 3, nn. 2 e 3 BGB, e si basa al riguardo sull'interpretazione letterale sistematica e teleologica della normativa, una posizione che viene tuttavia criticata da parte della dottrina.

Pertanto, il conduttore che paga i canoni arretrati entro il termine di cui all'art. 569 III, n. 2, BGB, non può rendere con ciò inefficace il recesso ordinario (ma solo quello straordinario). Tuttavia, tale pagamento può fare apparire la morosità del conduttore meno grave, per cui può in certi casi giustificarsi l'eccezione della *exceptio doli* (art. 242 BGB) nei confronti del locatore che insista nel recesso⁶.

1.2. L'opposizione al recesso

Ai sensi dell'art. 574 BGB il conduttore può, a determinate condizioni, opporsi al recesso:

- (1) *Il conduttore può opporsi al recesso del locatore e pretendere la prosecuzione del rapporto locatizio, qualora la cessazione del rapporto locatizio comportasse un pregiudizio così grave per lui, la sua famiglia o un altro appartenente al suo nucleo familiare, da non poter essere giustificato nemmeno tenendo conto dei legittimi interessi del locatore. Tale disposizione non si applica quando sussista una causa che legittimi il locatore al recesso straordinario senza preavviso.*
- (2) *Un pregiudizio sussiste anche se non è possibile reperire sul mercato un adeguato immobile ad uso abitativo sostitutivo a condizioni accettabili.*
- (3) *Nel valutare i legittimi interessi del locatore si tiene conto solo dei motivi indicati nella lettera di recesso ai sensi del § 573, comma 3, salvo che ragioni ulteriori siano venute ad esistenza successivamente.*
- (4) *Un accordo derogatorio che arrechi pregiudizio al conduttore è inefficace.*

Nel caso dell'art. 574 il conduttore può pretendere che il rapporto locatizio prosegua per un periodo di tempo ragionevole, tenuto conto di tutte le circostanze (art. 574a BGB). Se non può essere preteso che il locatore prosegua nel rapporto

⁵ Cfr. BGH, sentenza del 19.9.2018 – VIII ZR 231/17; BGH in *NZM* 2016, 315.

⁶ Cfr. BGH, in *WuM* 2016, 682.

alle condizioni contrattuali attuali, il conduttore può solo pretendere che esso venga proseguito sulla base di un'adeguata modifica delle condizioni contrattuali.

Come si evince dal comma 1, par. 2, l'opposizione non può però essere fatta valere *quando sussista una causa che legittimi il locatore al recesso straordinario senza preavviso*, quindi quando il conduttore è ad esempio moroso di almeno due canoni. L'esclusione del diritto di opposizione vale – secondo l'interpretazione in dottrina – non soltanto con riferimento ai pregiudizi di cui al comma 1, ma anche per quelli di cui ai commi 2 (impossibilità di reperire una sistemazione alternativa). Soltanto il conduttore che da parte sua rispetta i propri obblighi contrattuali può avvalersi del diritto di opposizione: un conduttore inadempiente non può pretendere la prosecuzione del rapporto contrattuale. Secondo l'opinione prevalente, l'opposizione viene esclusa anche se il locatore abbia dichiarato il recesso ordinario (ad esempio, per utilizzo proprio) ma il conduttore abbia comunque dato un motivo per il recesso straordinario.

Di qualche grave pregiudizio in capo al conduttore, se non si può tener conto nell'opposizione al recesso se il conduttore è inadempiente, si può tuttavia eventualmente tener conto nella sentenza che convalida lo sfratto, ossia nella fase esecutiva della stessa (al riguardo, v. *infra*, in merito al termine per l'esecuzione dello sfratto).

In particolare, l'incapacità economica di far fronte alla spesa di locazione non è di per sé un valido motivo di opposizione: in tal senso prevale l'interesse del proprietario. Al riguardo, in Germania esiste un sistema di stato sociale che garantisce il minimo esistenziale e un'abitazione dignitosa, per cui è previsto *inter alia* il c.d. *Wohngeld*, un'indennità di alloggio ovvero un sussidio erogato dallo Stato per aiutare a coprire i costi abitativi ovvero a sostegno dei soggetti residenti nel territorio nazionale a basso reddito per il pagamento delle spese d'abitazione. Il *Wohngeld*, i cui fondamenti giuridici sono sanciti dalla Legge sull'indennità d'alloggio (*Wohngeldgesetz*), completata più tardi dal Regolamento sull'indennità d'alloggio (*Wohngeldverordnung*), si può ottenere dallo Stato su apposita domanda presso l'ufficio locale competente per l'erogazione dell'indennità o presso gli enti di amministrazione cittadina, comunale o distrettuale competenti. Esiste sia un sostegno alla locazione (*Mietzuschuss*), per chi vive in un'abitazione o in una camera in locazione, sia un sostegno agli oneri (*Lastenzuschuss*), se si vive in un'abitazione o in una casa di proprietà⁷.

⁷ L'indennità di alloggio non è riconosciuta ai beneficiari di:

- indennità di disoccupazione II e sussidio sociale ai sensi del tomo II del Codice di Previdenza Sociale (II CPS),

L'opposizione non ha in ogni caso effetti costitutivi e non comporta l'invalidità del recesso. Le conseguenze dell'opposizione sono disciplinate negli artt. 574 e 574c BGB (se l'opposizione è giustificata si può pretendere la prosecuzione del rapporto). Fin quando le parti non trovino un accordo o non ci sia stata una decisione giurisdizionale, gli effetti del recesso rimangono incerti ed entrambe le parti devono adempiere i rispettivi obblighi contrattuali. Se l'opposizione risultasse infine illegittima, il locatore potrà far valere retroattivamente i propri diritti di cui all'art. 546a BGB (indennizzo del locatore in caso di restituzione tardiva), 571 BGB (risarcimento del danno ulteriore in caso di ritardata restituzione dell'immobile ad uso abitativo, v. *infra*)⁸.

-
- sovvenzioni ai sensi dell'art. 22 7 II CPS,
 - integrazione al minimo per persone anziane e a capacità lavorativa ridotta ai sensi del tomo XII del CPS,
 - indennità per il sostentamento ai sensi del tomo XII CPS,
 - sussidi supplementari al sostentamento o altri sussidi per la permanenza in una struttura residenziale che comprendono il sostentamento ai sensi della Legge federale sull'assistenza o di un'altra normativa da essa dichiarata applicabile,
 - sussidi in situazioni particolari e prestazioni di base ai sensi della Legge sulle prestazioni ai richiedenti asilo,
 - prestazioni ai sensi del tomo VIII del CPS per nuclei familiari composti esclusivamente da beneficiari di tali prestazioni ai loro familiari considerati ai fini della quantificazione delle prestazioni se queste ultime considerano anche le spese di alloggio.

Tali disposizioni evitano la necessità di presentare due richieste e compensazioni tra i vari enti pubblici per le prestazioni erogate.

La concessione e l'entità dell'indennità d'alloggio dipendono:

- dal numero dei componenti del nucleo familiare,
- dall'ammontare dell'affitto o degli oneri dell'abitazione per cui può essere versata la sovvenzione. L'affitto o gli oneri sono però riconosciuti solo fino al raggiungimento di determinati massimali stabiliti in funzione del numero di membri del nucleo familiare considerabili ai fini dell'erogazione indennità e della fascia del canone di locazione. A tali massimali va inoltre ad aggiungersi un importo per le spese di riscaldamento modulato in funzione del numero di membri del nucleo familiare,
- dall'ammontare del reddito complessivo.

L'indennità di alloggio è generalmente concessa per 12 mesi, ma può essere riconosciuta anche per periodi più lunghi o più brevi; può essere prorogata, su richiesta (per ulteriori dettagli cfr. *Dossier* del Ministero federale del Lavoro e degli Affari Sociali reperibile in lingua italiana alla pagina <https://italien.diplo.de/blob/1739364/cfb1ada15d8500eed74d65fd6ecfea05/soziale-sicherung-data.pdf>).

⁸ V. l'art. 575a, comma 2, BGB, per contratti a termine, che prevede la prosecuzione del rapporto al più tardi fino al momento della cessazione fissata contrattualmente.

In ogni caso, il conduttore moroso può invalidare il recesso straordinario pagando tutti gli arretrati (art. 543, comma 2, per. 3, BGB, ed art. 569, comma 3, n. 2 BGB: Tale diritto gli spetta però solo una volta ogni due anni).

È controverso l'effetto del tempestivo pagamento dei canoni arretrati entro due mesi dalla pendenza della richiesta giurisdizionale di sfratto di cui all'art. 569, comma 3, n. 2, che, come si è visto, rende il recesso solitamente inefficace, qualora il locatore abbia anche chiesto in via subordinata il recesso ordinario (con preavviso) e se il conduttore presenti un'opposizione.

1.3. Il risarcimento del danno (ulteriore) in caso di ritardata restituzione dell'immobile ad uso abitativo

L'art. 546a BGB così recita: *(1) Qualora il conduttore non restituisca la cosa locata dopo la cessazione del rapporto locatizio, il locatore può pretendere, per la durata della detenzione illecita, in qualità di indennizzo, il pagamento del canone pattuito ovvero il pagamento del canone che è usuale nel luogo per beni comparabili.*

(2) Non è escluso il diritto al risarcimento di un ulteriore danno.

Ai sensi dell'art. 571 BGB, *(1) Se il locatore dopo la cessazione del rapporto locatizio non restituisce l'immobile ad uso abitativo locato, il locatore può far valere un ulteriore danno ai sensi dell'art. 546a, comma 2, soltanto se la restituzione non ha avuto luogo a seguito di circostanze imputabili al conduttore. Il danno deve essere risarcito solo nella misura in cui un indennizzo sia richiesto da motivi di equità. La stessa disposizione non si applica qualora il conduttore abbia effettuato il recesso.*

(2) Se al conduttore è stato fissato un termine di sfratto ai sensi dell'art. 721 o dell'art. 794a del Codice di procedura civile, egli non è tenuto al risarcimento di un ulteriore danno per il periodo che va dalla cessazione del rapporto locatizio al decorso del termine di sfratto.

(3) Un accordo in deroga che arrechi pregiudizio al conduttore è inefficace.

2. Azione giudiziale di convalida dello sfratto e tutela del debitore

Se il conduttore non rilascia l'immobile nonostante il valido recesso da parte del locatore, il locatore può intentare un procedimento per la convalida di sfratto (c.d. *Räumungsklage*). L'azione di sfratto va presentata presso l'*Amtsgericht* (la

pretura), indipendentemente dal valore della causa. Solitamente, tranne che per i casi complessi, una causa di sfratto ha una durata che va dai tre ai nove mesi. Se, in caso di morosità, l'inquilino paga i canoni scaduti entro il termine di due mesi dall'inizio della pendenza dell'azione di sfratto (*Räumungsklage*), il recesso diventa inefficace.

L'azione di sfratto viene solitamente instaurata separatamente dall'azione per il pagamento dei canoni arretrati, proprio per non compromettere una veloce decisione sullo sfratto (un'azione unitaria potrebbe rallentare notevolmente la procedura di "sfratto", ad esempio a causa di eccezioni, anche strumentali, che il conduttore potrebbe far valere in merito al pagamento del canone).

Una volta ottenuta una sentenza di convalida di sfratto, il locatore potrà, se necessario, affidare ad un ufficiale giudiziario il compito di eseguire lo sfratto in via esecutiva (*Zwangsräumung*).

In presenza di difficoltà economiche oppure di altre situazioni che non potevano comunque giustificare un'opposizione al recesso (la quale, in presenza dei requisiti, avrebbe in ogni caso la precedenza rispetto alla concessione del termine di sfratto), il conduttore può chiedere al magistrato competente, ai sensi degli artt. 721, 794a del Codice di Procedura Civile tedesco (*Zivilprozessordnung, ZPO*⁹), una proroga fino ad un anno massimo del termine di sfratto definitivo (eccezioni esistono tuttavia per i rapporti locatizi a tempo determinato e di uso transitorio: artt. 721, comma 7, e 794a, comma 5, ZPO).

Il giudice ha al riguardo un certo margine di discrezionalità e deve ponderare gli interessi confliggenti del locatore, che vuole accedere al proprio immobile, da un lato, e quelli del conduttore, dall'altro, che vuole proteggersi contro una eventuale condizione di "senzatetto". Comunque, il termine in questione viene concesso soltanto eccezionalmente in caso di morosità qualora non ci si possa aspettare che il conduttore riesca a pagare in futuro. In caso di morosità, la proroga può anche essere condizionata al puntuale pagamento dell'indennizzo per la ritardata riconsegna dell'immobile e all'impegno di ridurre l'importo dei canoni arretrati.

Infine, qualora un termine di sfratto non venga o non possa essere concesso, il giudice competente per l'esecuzione può, dietro apposita istanza del conduttore, sospendere ai sensi dell'art. 765a ZPO, temporaneamente o anche definitivamente, l'esecuzione forzata ovvero lo sfratto forzoso, se la sua esecuzione implicasse, alla luce delle esigenze di tutela del conduttore moroso, a

⁹ Una traduzione in lingua inglese della ZPO – nella versione aggiornata al 2013 – è disponibile alla pagina web: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/index.html.

causa di circostanze eccezionali, una durezza tale da risultare incompatibile con il buon costume. Il riferimento è al c.d. *Vollstreckungsschutz*, cioè alla tutela contro l'esecuzione forzata, che può verificarsi in presenza di un imminente pericolo per la vita, come ad esempio un forte e comprovato rischio di suicidio del debitore-conduttore¹⁰, oppure se un alloggio alternativo risulti effettivamente già disponibile in pochi giorni (e dunque si possa pretendere l'attesa da parte del locatore), o di fronte ad un avanzato stato di gravidanza.

La giurisprudenza ha al riguardo sostenuto che il non aver ancora trovato un alloggio alternativo, la necessità della ricerca di una nuova sistemazione e un trascolo sono circostanze immanenti allo sfratto sforzoso e rappresentano pertanto una durezza tollerabile.

La mancanza di un alloggio alternativo non può dunque essere un motivo per la sospensione dell'esecuzione dello sfratto: il compito delle autorità pubbliche di evitare o rimuovere la condizione di "senzatetto" non può essere addossato al locatore-creditore.¹¹ Sebbene la casa faccia parte delle esigenze centrali della vita, bisogna considerare che la disciplina della locazione ne tiene già conto a vari livelli (nell'ambito delle possibilità di recesso e di opposizione) nonché a livello del diritto procedurale (termine per lo sfratto). Tuttavia, il persistente pericolo di colui che possa trovarsi in una situazione di "senzatetto" viene affrontato nel sistema tedesco vigente con i mezzi del diritto sociale e di ordine pubblico.¹²

La Corte suprema ha infatti sostenuto che al creditore non debbano essere imposti compiti che spettano in base al principio sociale allo Stato e alla comunità.¹³ Pertanto, pur in presenza di un concreto pericolo di vita per l'inquilino nell'ambito dell'esecuzione dello sfratto, bisogna esaminare scrupolosamente se il pericolo non possa essere rimosso in maniera diversa

¹⁰ Cfr. anche BVerfG, ordinanza del 15.5.2019, 2 BvR 2425/18 in merito alla tutela di cui all'art. 765a ZPO in un caso che riguardava un'asta giudiziaria dell'immobile di una debitrice a rischio di suicidio.

¹¹ Cfr. Tribunale (LG) di Stoccarda, 19T460/17, sentenza del 5.12.2017 con ult. rif.: Corte di appello (OLG) di Oldenburg, in *NJW* 1961, 2119; OLG Frankfurt a. M. in *Rpfleger* 1981, 24; OLG Frankfurt a. M. in *OLGZ* 1981, 250; LG Göttingen in *MDR* 1967, 847; LG Kempten in *MDR* 1969, 1015; LG Itzehoe in *WuM* 1965, 209; LG Köln in *WuM* 1965, 210; LG Kiel in *WuM* 1970, 50; LG Münster in *WuM* 2000, 314.

¹² Cfr. BGH, in *NJW-RR* 2016, 583, para. 17; in *MDR* 2010,1215; LG München I in *BeckRS* 2019,12778, par. 10.

¹³ BGHZ 163, 66 [72 ss.] = in *NJW* 2005, 1859.

rispetto alla sospensione dell'esecuzione.¹⁴ Si deve pretendere dal debitore che questi faccia tutto quanto sia ragionevole per escludere pericoli per la vita e la salute (cercando ad esempio aiuto professionale in una clinica¹⁵).

La tutela sociale compete dunque allo Stato e non al creditore¹⁶; per poter godere della tutela contro lo sfratto forzoso non è peraltro sufficiente eccepire che l'esecuzione obbligherà il debitore a richiedere delle prestazioni sociali¹⁷: tale evenienza si può quindi pretendere dal debitore. Pertanto, solamente nel caso in cui sussistano gravissimi pregiudizi per il debitore che oltrepassino quelli solitamente connessi all'esecuzione forzata (per i quali quindi esiste una specie di lacuna legislativa non voluta), si può far luogo ad una sospensione dell'esecuzione. Il giudice deve, nel ponderare i diversi interessi, tener conto dei diritti fondamentali coinvolti e del principio di proporzionalità.

¹⁴ BGH in *NJW-RR* 2017, 695, par. 6; in *BeckRS* 2014, 23690; in *NJW* 2006, 505 s.; LG Potsdam in *BeckRS* 2019, 8818, par.18 – ad esempio la temporanea reclusione della persona con tendenze suicide in apposite strutture di cura con l'aiuto delle forze dell'ordine

¹⁵ Cfr. BGH, in *NJW* 2008,1000, in *NJW-RR* 2016, 583, para. 17

¹⁶ Cfr. BGH in *NJW-RR* 2018, 135, par. 8; in *NZI* 2017,931, par. 18; in *NJW* 2008, 1742 (1743).

¹⁷ BGH, in *NZI* 2017, 931, par. 11; in *MDR* 2011, 195.

SPAGNA

di Carmen Guerrero Picó

1. Introduzione

Il preoccupante aumento degli sfratti dovuti al mancato pagamento dei canoni di locazione¹ (in controtendenza rispetto al dato degli sfratti per ipoteca) è uno dei motivi che ha portato all'approvazione del regio decreto-legge n. 7/2019², del 1° marzo, recante misure urgenti in materia di abitazione e di locazione, che ha introdotto alcune misure di tutela a favore del conduttore in situazione di vulnerabilità.

L'intervento, da un lato, è stato giustificato con la necessaria attuazione dell'art. 33, comma 2, Cost., che prevede il limite della funzione sociale per la proprietà privata secondo quanto dispongono le leggi, e dell'art. 47 Cost., che annovera il diritto ad una abitazione dignitosa tra i principi direttivi dell'azione dei pubblici poteri; dall'altro lato, sono state considerate le raccomandazioni espresse nei pareri del Comitato dei diritti economici, sociali e culturali delle Nazioni Unite, in particolare quello riguardante il caso *Ben Djazia et al. c. Spagna* (v. *infra*, par. 4.1).

2. Le cause che legittimano lo sfratto

Le fonti di disciplina dei contratti di locazione di immobili destinati ad uso abitativo, ivi comprese le cause ed il procedimento di sfratto, sono il Codice civile³, la legge n. 29/1994⁴, del 24 novembre, sulle locazioni urbane (*Ley de Arrendamientos Urbanos*, d'ora in avanti LAU) e la legge n. 1/2000, del 7 gennaio, la legge processuale civile (*Ley de Enjuiciamiento Civil*, d'ora in avanti LEC)⁵.

¹ Secondo i dati riportati nell'esposizione dei motivi del regio decreto-legge n. 7/2019, al momento dell'azione del decreto la percentuale di crescita annuale era vicina al 5%.

² Reperibile *on line* alla pagina <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7/con>.

³ Reperibile *on line* alla pagina [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con). V., in particolare, gli artt. 1542 ss.

⁴ Reperibile *on line* alla pagina <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>.

⁵ Reperibile *on line* alla pagina <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>.

L'art. 1569 cod. civ. dispone che il locatore può chiedere lo sfratto giudiziario: 1) per lo spirare del termine di durata della locazione; 2) per il mancato pagamento del canone di locazione concordato; 3) per l'infrazione di qualsivoglia condizione pattuita nel contratto; 4) per aver destinato l'immobile a usi e servizi non pattuiti o che non rispettino la natura del bene.

La LAU prevede ulteriori dettagli. L'art. 27, comma 1, LAU dispone che l'inadempimento di qualsivoglia obbligo stipulato nel contratto di locazione dà diritto alla parte adempiente di esigere dall'altra l'adempimento oppure di chiedere la risoluzione del contratto, conformemente a quanto disposto dall'art. 1124 cod. civ.

Inoltre, ai sensi dell'art. 27, comma 2, LAU, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto nei seguenti casi: a) per il mancato pagamento del canone o, se del caso, degli oneri accessori che si sia assunto il conduttore o che comunque gli si impongano; b) per il mancato pagamento della caparra o del suo aggiornamento; c) per la sublocazione o la cessione della locazione non consentita; d) per la realizzazione di danni dolosi o di opere non consentite dal locatore qualora fosse necessario il suo consenso; e) per attività che rechino disturbo o siano malsane, dannose, pericolose o illecite; f) quando l'immobile non sia più destinato in via principale a soddisfare la necessità permanente di abitazione del conduttore o degli occupanti autorizzati dall'art. 7 LAU (coniuge non separato e figli).

3. Lo sfratto per morosità

Il procedimento di sfratto per morosità, dovuto al mancato pagamento di uno⁶ o più canoni e/o degli oneri accessori (spese condominiali, imposta comunale sui beni immobili, ecc.), è un procedimento speciale e sommario che rientra tra i cc.dd. giudizi verbali (art. 250, comma 1, par. 1°, LEC).

Reso più celere nel 2013⁷, il procedimento è stato di nuovo sottoposto a revisione nel 2019. Come nuove garanzie a favore del locatario si è vietata la

⁶ “*El pago de la renta del arrendamiento de vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la resolución del contrato, y esto aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas*” (sentenza del 19/12/2008, della sala civile del Tribunale supremo; Roj: STS 1183/2014). Le decisioni del Tribunale supremo possono essere consultate *on line* alla pagina <http://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>.

⁷ V. la legge n. 4/2013, del 4 giugno, recante misure di flessibilizzazione e di promozione del mercato delle locazioni abitative, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>.

prassi dei cc.dd. *lanzamientos abiertos* (sfratti con data aperta), richiedendosi la notifica della data e dell'ora dello sfratto, e si è previsto il necessario coordinamento tra servizi sociali e tribunali nel caso in cui il conduttore si trovi in situazione di vulnerabilità (v. *infra*, par. 4.1.).

Di seguito, si passeranno in rassegna le caratteristiche principali del c.d. *juicio de desahucio por falta de pago*⁸.

3.1. La lettera di diffida

Il procedimento di sfratto per morosità non esige il previo invio di una lettera di diffida al conduttore. Tuttavia, il farlo consente al locatore di impedire la c.d. *enervación*, cioè l'esclusione della risoluzione del contratto prevista dall'art. 22, comma 4, LEC (v. *infra*, par. 3.4.1.). In questo caso, tra la lettera e la presentazione della domanda di sfratto debbono trascorrere trenta giorni.

3.2. La domanda

L'attore deve presentare una domanda dal contenuto espresso in forma succinta, recante: i propri dati identificativi e quelli del convenuto; il domicilio o i domicili a cui ricevere le notifiche; la pretesa, in termini chiari e precisi e con indicazione dei fatti essenziali su cui si basa (art. 437, comma 2, LEC). È una condizione di procedibilità dello sfratto per morosità che l'attore indichi le circostanze che permettono o meno l'*enervación* (art. 439, comma 3, LEC).

Il locatore può offrire la possibilità di condonare, in parte o totalmente, il debito al conduttore, se questo libera l'immobile entro il termine da lui fissato, che non potrà essere inferiore a quindici giorni dalla notifica della domanda. Inoltre, può chiedere che si effettui l'esecuzione dello sfratto (il c.d. *lanzamiento*) nella data e nell'ora che deciderà il *juzgado*, cioè l'organo giurisdizionale monocratico (art. 437, comma 3, LEC). In questo caso, non sarà più necessaria la notifica della sentenza di condanna.

Nella domanda, il locatore può limitarsi a chiedere il rilascio dell'immobile locato oppure può chiedere il cumulo con l'azione di richiesta delle somme non corrisposte, ivi comprese quelle maturate fino alla consegna dell'immobile (art. 220, comma 2, LEC).

⁸ Per ulteriori approfondimenti v., per tutti, A. FUENTES-LOJO RIUS, *Desahucios. Paso a Paso*, Colex, A Coruña, 2019, 39-74.

3.3. Il decreto di ammissione ed il *requerimiento* del *letrado*

Spetta al *letrado de la Administración de Justicia* (cancelliere, d'ora indicato semplicemente come "*letrado*") dichiarare ammissibile la domanda di sfratto con decreto. Dichiarata l'ammissibilità, e prima dell'udienza, il *letrado* chiederà al convenuto che, entro un termine di dieci giorni: a) liberi l'immobile; b) paghi l'attore; c) eviti, quando possibile, la risoluzione del contratto mediante l'*enervación*; d) si opponga alla domanda, esponendo brevemente perché non sia dovuto il pagamento – totale o parziale – delle somme richieste o chiarendo le circostanze dell'*enervación* (art. 440, comma 3, LEC). Se il locatore ha offerto il condono, il *letrado* lo segnala, indicando le conseguenze dell'accettazione, che deve avvenire sempre entro lo stesso termine di dieci giorni. Nel suo scritto, c.d. *requerimiento al demandado*, notifica il giorno e l'ora di celebrazione dell'udienza (da tenersi entro un mese: art. 440, comma 1, LEC), per il caso in cui il convenuto intenda opporsi alla domanda, e il giorno e l'ora dello sfratto per il caso in cui non vi sia opposizione. Preso atto dell'opposizione del convenuto, il *letrado* fissa il giorno e l'ora dell'eventuale sfratto qualora vi sia una sentenza di condanna (art. 440, comma 4, LEC).

Il convenuto viene informato anche della possibilità di chiedere il patrocinio gratuito entro un termine di tre giorni, nonché del fatto che, se non manifesta opposizione al *requerimiento*, ciò implica che egli acconsente alla risoluzione del contratto di locazione (art. 440, comma 3, LEC).

Il *letrado* avverte il convenuto che, se sceglie di non comparire, lo sfratto sarà convalidato e la sentenza di condanna gli sarà notificata il sesto giorno dopo la data dell'udienza.

L'art. 440, comma 3, LEC dispone inoltre che il *requerimiento* deve essere notificato al convenuto conformemente alle regole previste dall'art. 155 LEC per le cause riguardanti le locazioni. Se il convenuto è irreperibile e non ha comunicato i dati di un nuovo domicilio, l'art. 164 LEC consente la notifica per editti, senza ulteriori indagini da parte dell'organo giurisdizionale. Tuttavia, la giurisprudenza costituzionale esige che la notifica per editti debba essere praticata solo come *extrema ratio*⁹.

⁹ La STC 39/2018, del 25 aprile, ha accolto il ricorso di *amparo* di una conduttrice cui era stato notificato per editti lo sfratto per morosità, dopo un solo tentativo di consegna del *requerimiento* (realizzato, per giunta, presso un'abitazione sbagliata). Il Tribunale costituzionale ha dichiarato violato il diritto alla tutela giurisdizionale effettiva (art. 24, comma 1, Cost.). V. <http://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/25639>.

3.4. Le possibilità a disposizione del conduttore

3.4.1. *L'enervación, cioè la causa di esclusione della risoluzione del contratto*

L'art. 22, comma 4, LEC stabilisce che il procedimento di sfratto per morosità termina con un decreto del *letrado de la Administración de Justicia* se il convenuto, entro dieci giorni dalla notifica del *requerimiento*, versa le somme dovute (quelle richieste nella domanda e quelle maturate successivamente) all'attore, oppure le mette a disposizione del tribunale o di un notaio.

L'*enervación* esclude la risoluzione del contratto solo quando il convenuto non si sia avvalso in precedenza di questa facoltà (a meno che il mancato pagamento sia dovuto a cause non imputabili al convenuto). Inoltre, non la esclude se il locatore aveva fatto pervenire al conduttore una lettera di diffida¹⁰ (almeno trenta giorni prima della domanda) e il giorno in cui era stata presentata la domanda il debito risultava ancora non saldato.

Se l'attore si oppone all'*enervación*, il procedimento continua con l'udienza: il giudice dichiarerà con sentenza se l'azione sia stata *enervada*, oppure se accoglie la domanda dell'attore, convaliderà lo sfratto.

Il convenuto dovrà pagare le spese processuali a meno che la causa del mancato pagamento sia imputabile al locatore (art. 22, comma 5, LEC).

3.4.2. *L'accettazione del condono*

Se il locatore ha offerto nella sua domanda il condono totale o parziale del debito e il conduttore si presenta nei dieci giorni successivi presso il *juzgado*, accettando di rilasciare l'immobile, ciò produce gli stessi effetti dell'*allanamiento* (accettazione della pretesa) di cui all'art. 21 LEC (art. 440, comma 3, LEC). Seguirà, quindi, la sentenza di condanna e si procederà al rilascio dell'immobile all'attore entro il termine accordato. Passato questo termine senza il rilascio, si

¹⁰ La sentenza del 28 maggio 2014 della *sala* civile del Tribunale supremo (Roj: STS 2136/2014) ha chiarito che, ai sensi dell'art. 22, comma 4, LEC, la lettera di diffida: deve contenere la richiesta di pagamento del canone o dei canoni e degli oneri accessori dovuti; deve essere realizzata attraverso un mezzo che permetta di provare sufficientemente e con chiarezza che la lettera è giunta a conoscenza del conduttore; e deve riferirsi a canoni non corrisposti. È necessario che il conduttore non abbia messo a disposizione del locatore gli importi dovuti. Per contro, non è necessario scrivere che in caso di persistente mancato pagamento il contratto sarà risolto, né che non ci si potrà avvalere dell'*enervación* se non si procederà al pagamento entro il termine perentorio previsto.

decreterà l'esecuzione dello sfratto entro i quindici giorni successivi (art. 447, comma 1, LEC).

3.4.3. Il pagamento del debito

A differenza dell'*enervación*, il pagamento volontario da parte del conduttore dopo il *requerimiento* implica l'accettazione della risoluzione del contratto, con il conseguente obbligo di liberare l'immobile alla data e all'ora notificate.

3.4.4. L'opposizione alla domanda

Il convenuto può opporsi alla domanda per motivi tassativi, adducendo l'avvenuto pagamento o altre circostanze che dimostrino la possibilità di far luogo all'*enervación* (art. 444, comma 1, LEC). La limitazione non opera quando si abbia il cumulo con l'azione volta a reclamare le somme dovute.

3.4.5. L'inerzia del convenuto

L'assenza di qualunque reazione da parte del convenuto entro dieci giorni dalla notifica del *requerimiento* comporta l'accoglimento delle pretese dell'attore e l'esecuzione dello sfratto nella data e nell'ora fissata nel decreto del *letrado de la Administración de Justicia* (art. 440, comma 3, LEC).

3.5. Udienza, conclusione del giudizio ed eventuali ricorsi

Il *letrado* notifica alle parti la data dell'udienza (*vista oral*), dove sono invitati a presentare i mezzi di prova che ritengano opportuni. L'elenco di testimoni o esperti sarà presentato entro cinque giorni dalla notifica (art. 440, comma 1, LEC).

Il convenuto si deve limitare a provare le circostanze del pagamento o dell'*enervación* (art. 444, comma 1, LEC). La sua assenza all'udienza comporta l'immediata conclusione del processo con la convalida dello sfratto (art. 440, comma 4, LEC).

La sentenza che pone fine al procedimento di sfratto per morosità viene emanata entro i cinque giorni successivi all'udienza (art. 447, comma 1, LEC) e non produce effetti di *res iudicata* (artt. 447, comma 2, LEC). L'art. 549, comma 3, LEC stabilisce che non è necessario presentare la domanda di esecuzione dello sfratto deciso dalla sentenza di condanna o dal decreto del *letrado* quando non vi è opposizione da parte del conduttore. L'esecuzione avrà luogo nella data e all'ora

previste da questi atti. È possibile posticiparla di un mese (o di due, per fondato motivo) se l'immobile interessato è l'abitazione abituale del convenuto o delle persone che dipendono da lui (art. 704, comma 1, LEC).

Nello sfratto per morosità che non si cumula con altre azioni, il ricorso in appello, il ricorso straordinario per infrazioni processuali o quello per cassazione sono ammissibili solo se risulta provato il pagamento delle quantità dovute (art. 449, comma 1, LEC).

4. La situazione di vulnerabilità del conduttore

Fino a poco tempo fa, le misure adottate a livello statale e autonomico per tutelare le persone in situazione di vulnerabilità riguardavano lo sfratto ipotecario¹¹ e non lo sfratto per morosità. La liberalizzazione del mercato delle locazioni e il notevole incremento degli sfratti per morosità stanno portando il legislatore a confrontarsi con questo problema.

4.1. Le specialità nel procedimento di sfratto

La riforma del 2019¹² ha disciplinato alcune specialità del procedimento di sfratto dovute al necessario coordinamento tra i servizi sociali e gli organi giurisdizionali. L'art. 549, comma 4, LEC esige che, trattandosi dell'abitazione abituale del conduttore, prima dello sfratto si dovrà aver proceduto conformemente al nuovo art. 441, comma 5, LEC.

L'art. 441, comma 5, LEC prevede che, nel caso degli sfratti per morosità, il conduttore sia informato della possibilità di rivolgersi ai servizi sociali e, se del caso, della possibilità di autorizzare la cessione dei suoi dati personali a questi, affinché possano valutare la sua possibile situazione di vulnerabilità. Agli stessi effetti, il *juzgado* comunicherà di ufficio ai servizi sociali l'esistenza del

¹¹ Sulle misure adottate in questo ambito e sulla relativa giurisprudenza costituzionale, v. A. NOGUEIRA LÓPEZ – A. QUINTIÁ PASTRANA, *The Spanish housing crisis: between autonomic social action and neoliberal recentralization*, in M. VOLS – C.U. SCHMID (eds.), *Houses, Homes and the Law. Studies in Housing Law 3*, Eleven International Publishing, L'Aia, 2019, 287-310, https://www.researchgate.net/publication/337423910_The_Spanish_housing_crisis_between_automic_social_action_and_neoliberal_recentralization.

¹² V. M.M. SOLANO DE UGARTE, *Análisis comparativo ante la situación de vulnerabilidad del demandado a la hora de ejecutar desahucios en el caso de okupas y en el procedimiento de desahucio en general*, in *Práctica de Tribunales*, n. 139, 2019; e A. MARTÍNEZ DE SANTOS, *De nuevo sobre las medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: el Real Decreto-ley 7/2019 de 1 de marzo*, in *Diario La Ley*, n. 9382, del 21/03/2019.

procedimento. Nel caso i servizi sociali confermino la situazione di vulnerabilità sociale e/o economica, questa sarà notificata immediatamente all'organo giudiziario. Ricevuta la comunicazione, il *letrado* dichiarerà sospeso il procedimento di sfratto perché i servizi sociali adottino le misure opportune. La sospensione potrà avere una durata massima di un mese se il convenuto è una persona fisica, o di tre mesi, trattandosi di una persona giuridica. Adottate le misure o spirato l'anzidetto termine, il procedimento continuerà. Infine, la disposizione impone che la notifica della domanda al convenuto debba contenere i dati identificativi dei servizi sociali cui rivolgersi.

Nell'esposizione dei motivi del regio decreto-legge n. 7/2019, il legislatore ha dichiarato la volontà di procedere ad inserire all'interno dell'ordinamento le raccomandazioni espresse dal Comitato dei diritti economici, sociali e culturali delle Nazioni Unite, in particolare quelle contenute nel parere del 20 giugno 2017 riguardante il caso *Ben Djazia et al. c. Spagna*¹³. Il comitato aveva condannato la Spagna per lo sfratto di una famiglia in situazione di vulnerabilità e con figli minorenni, intimando al legislatore di dare ai giudici la possibilità di effettuare un giudizio sulla ragionevolezza e proporzionalità dello sfratto, idoneo a consentire una valutazione del rischio di violazione del diritto all'abitazione o di altri diritti umani coinvolti.

La dottrina ritiene che le misure adottate siano insufficienti e ha segnalato alcune lacune che dovranno essere risolte dagli organi giurisdizionali. Ad esempio, non si definisce cosa debba intendersi per vulnerabilità; non si dà alcun termine ai servizi sociali per comunicare questa circostanza al *juzgado*; e non è posto come obbligatorio che vi sia un'abitazione alternativa, come invece era stato richiesto dal Comitato dei diritti economici¹⁴.

¹³ Reperibile *on line* alla pagina <https://juris.ohchr.org/Search/Details/2407>. Il parere è citato nell'opinione dissenziente della giudice costituzionale Maria Luisa Balaguer Callejón alla STC 32/2019, del 28 febbraio (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-4447). La sentenza ha dichiarato legittimo il c.d. sfratto *express*, che permette di riacquisire velocemente il possesso di un immobile occupato senza titolo.

In merito all'impatto di questi pareri internazionali sulla riforma della disciplina delle locazioni e sulla giurisprudenza, v., per tutti, J.C. BENITO SÁNCHEZ, *Los pronunciamientos del comité DESC sobre Derecho a la Vivienda relativos a España. Respuestas jurisprudenciales y legislativas*, in *Lex social: revista de los derechos sociales*, vol. 9, n. 2, 2019, 579-603, https://www.upo.es/revistas/index.php/lex_social/article/view/4228; e *Committee on Economic, Social and Cultural Rights Decisions on the Right to Housing in Spain (2017–2018)*: Ben Djazia et al., *Forced Evictions and Judicial Developments (February 25, 2019)*, in M. VOLS – C.U. SCHMID (eds.), *Houses, Homes and the Law. Studies in Housing Law 3*, cit., 147-164, <https://ssrn.com/abstract=3501646>.

¹⁴ Probabilmente perché resta il problema, non secondario, della mancanza di alloggi di edilizia residenziale pubblica (che sono inseriti al 2,5% del totale delle abitazioni).

4.2. Le misure di tutela adottate da alcune Comunità autonome

Alcune Comunità autonome hanno adottato specifiche misure di tutela per persone o nuclei familiari in situazione di vulnerabilità che rischiano lo sfratto per morosità.

Valencia¹⁵ e Murcia¹⁶ contemplano esplicitamente la concessione di sussidi per evitare lo sfratto e prevedono l'intervento di servizi di mediazione da coordinarsi con i servizi sociali.

La legge n. 10/2016¹⁷ dell'Aragona, oltre a dichiarare che la Comunità autonoma garantisce il diritto ad un'abitazione alternativa dignitosa (art. 19), contempla, all'art. 20, comma 2, la sospensione dello sfratto per morosità quando il locatore sia il proprietario di più di quindici abitazioni o si tratti di una persona giuridica. La STC 21/2019¹⁸, del 14 febbraio, ha dichiarato che la norma rientra nelle competenze della Comunità autonoma in materia di abitazione e non viola la competenza esclusiva dello Stato in materia processuale.

Nelle Isole Baleari si è dichiarato che sarà cura degli organi della Comunità competenti in materia di abitazione quella di provvedere, in questi casi, ad un'abitazione alternativa¹⁹.

¹⁵ V. gli artt. 2, 8 e 22 della legge della Comunità valenziana n. 2/2017, del 3 febbraio, sulla funzione sociale dell'abitazione, <https://www.boe.es/eli/es-vc/l/2017/02/03/2/con>.

¹⁶ V. l'art. 1 della legge di Murcia n. 10/2016, del 7 giugno, che ha novellato la legge n. 6/2015, del 24 marzo, in tema di abitazione, <https://www.boe.es/eli/es-mc/l/2016/06/07/10>.

¹⁷ V. la legge della Comunità autonoma di Aragona n. 10/2016, del 1° dicembre, recante misure di emergenza riguardo alle prestazioni economiche del sistema pubblico dei servizi sociali e all'accesso all'abitazione, <https://www.boe.es/eli/es-ar/l/2016/12/01/10/con>.

¹⁸ Reperibile *on line* alla pagina <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3982>. V. in particolare il FJ 6 e l'opinione dissenziente della vice presidente Encarnación Roca Trias (cui aderisce il giudice costituzionale Alfredo Montoya Melgar), che ha sostenuto l'illegittimità della norma perché altererebbe il procedimento di sfratto applicabile in tutto il territorio, ponendosi in contrasto con le competenze dello Stato in materia processuale.

¹⁹ V. la quinta disposizione aggiuntiva della legge delle Isole Baleari n. 5/2018, del 19 giugno, sulle abitazioni, <https://www.boe.es/eli/es-ib/l/2018/06/19/5/con>.