

## Ecco come scegliere il nuovo locatario e come agire se non paga



di Maurizio Trinca \*

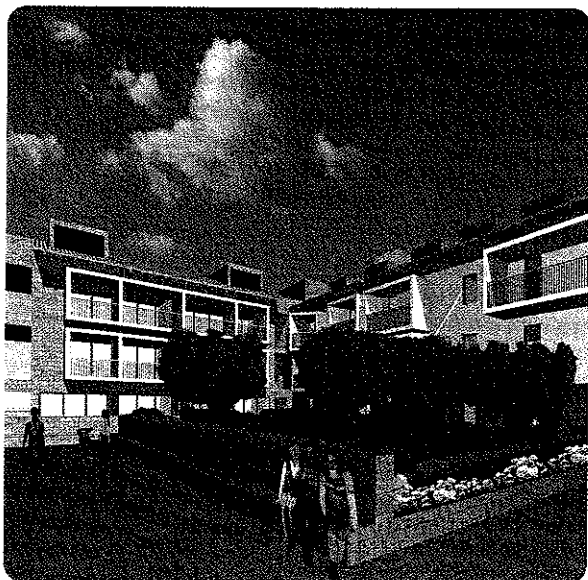
Chi oggi, in piena crisi, con migliaia di famiglie che faticano a pagare la rata del mutuo o il canone d'affitto, si ritrova ad avere degli appartamenti da affittare, appartiene sicuramente a una fascia di persone privilegiate. Ma proprio perché il momento economico è fra i peggiori che il Paese abbia dovuto affrontare negli ultimi decenni, anche i proprietari di appartamenti da affittare corrono pericoli, primo fra tutti quello di vedere l'inquilino insolvente perché in difficoltà economica.

Dunque, oggi più che mai, è importantissimo valutare con grande attenzione quello che stiamo facendo e la persona a cui stiamo affittando casa, considerando che i contratti di locazione prevedono durate di quattro anni più quattro o, qualora si stipuli un contratto di tipo "agevolato", per tre anni più due, legando dunque a noi una persona per otto anni o, nella "migliore" delle ipotesi, per cinque anni.

La prima domanda che dobbiamo porci è: a chi affidiamo il nostro appartamento e, dunque, i nostri soldi? Il più delle volte non lo sappiamo. Se siamo fortunati, l'inquilino che occuperà il nostro alloggio ci è stato presentato, ma questa non può certo essere considerata una garanzia sufficiente.

Allora come è possibile cercare di prevenire eventuali insolvenze? Un primo passo importante è conoscere in anticipo se il nostro potenziale inquilino (che, abbiamo detto, si legherà a noi per diversi anni dovendo versare periodicamente somme importanti, di diverse centinaia o addirittura migliaia di euro) è un buon o un cattivo pagatore. Avere queste informazioni non è impossibile. Al contrario, è possibilissimo sapere in anticipo a chi affitteremo parte dei nostri averi. Certo, si tratta di informazioni pregresse, che ci mostrano una fotografia del passato, senza poter sapere cosa succederà in futuro, ma possiamo assicurarci la prima, fondamentale certezza: ovvero che il nostro potenziale inquilino è stato, almeno fino a oggi, una brava persona, un buon pagatore, in definitiva un buon cittadino. Certo, in momenti di crisi, anche lui

# l'inquilino sarà moroso? ecco come scoprirlo



Un progetto di ristrutturazione finalizzato alla locazione.

### L'atto di precetto

Se l'inquilino moroso non libera l'immobile da cose e persone entro la data fissata dal giudice, occorre che il proprietario, a mezzo del suo avvocato, gli notifichi l'atto di precetto in cui gli si intima di rilasciare l'unità immobiliare entro 10 giorni dalla notifica, comunicandogli che in difetto si procederà con l'esecuzione coatta.

“ In alcuni casi per riavere l'immobile bisogna aspettare più di un anno ”

La notifica di solito avviene a mezzo posta, o a mezzo assistenti del tribunale, per cui se l'inquilino non si trova

a casa, ritorna all'ufficio postale e lì resta, se il destinatario non la vuole andare a ritirare, fino al termine della compiuta giacenza. In questo caso i tempi si prolungano ulteriormente.

### Ordinanza di sgombero

Se tutto questo non basta ancora e l'inquilino permane nell'immobile, allora occorre procedere con un ulteriore atto, da notificare all'inquilino moroso,

con il quale l'ufficiale giudiziario comunica il giorno e l'ora in cui si recherà nell'immobile che occupa per liberarlo nelle forme e nei modi di legge ed eventualmente con l'assistenza della forza pubblica. Qui siamo praticamente nelle mani dell'ufficiale giudiziario che, a sua discrezione, in base alla mole di lavoro e alle pratiche da svolgere, può fissare una data vicina a uno o due mesi o più lontana.

### Ufficiale giudiziario

L'ufficiale giudiziario eseguirà lo sfratto facendo anche cambiare la serratura della porta di casa al fabbro, il quale dovrà essere stato preventivamente chiamato dal proprietario che lo dovrà poi pagare. L'ufficiale giudiziario al momento dell'esecuzione dello sfratto redigerà il relativo verbale.

### Inventario

Ma non è finita: se nell'immobile sono rimasti i mobili dell'inquilino moroso, l'ufficiale giudiziario stilerà una dettagliata distinta di tutto quello che c'è e nominerà il proprietario custode e responsabile dei mobili e oggetti vari che l'inquilino non è riuscito a portare via. Se il proprietario vuole liberare il suo appartamento, prima che l'inquilino venga a ritirare i suoi beni, sarà obbligato a trovare a proprie spese un luogo idoneo al deposito.

### Oltre al danno la beffa

In alcuni casi (fortunatamente limitati) l'epilogo è reso ancora più spiacevole dal fatto che certi inquilini danneggiano volutamente l'appartamento, in particolar modo i serramenti, le maniglie e le serrature, le prese elettriche o, ancora, gli scarichi che otturano, con il solo fine di vendicarsi perché il padrone di casa ha dato loro lo sfratto. Tanto non hanno nulla da perdere. Forse conveniva davvero informarsi prima. Spendendo cifre contenute si possono evitare danni economici decisamente più salati.

\* Ceo AT Risk Spa

(o lei) potrebbe avere in futuro delle difficoltà, incorrere in qualche guaio finanziario momentaneo, ma un conto è avere come interlocutore una brava persona abituata a rispettare i propri impegni, un altro dover fare i conti con chi considera i propri doveri di inquilino un optional...

Per avere la certezza di affittare il nostro appartamento a una persona "perbene" e ottenere adeguate informazioni, basta rivolgersi a società specializzate (società d'investigazioni private) che con regolari licenze e permessi sono in grado di scandagliare, nel pieno rispetto della

**“Alcune società aiutano a capire se l'inquilino è un buon pagatore”**

privacy, le esperienze di pagamento di privati e aziende. In altre parole si tratta di fare una "diagnosi" del nostro possibile inquilino, nella convinzione che anche in tema di locazioni vale quello che vale in medicina. Ovvero: prevenire è sempre meglio che curare. Uno slogan pubblicitario che però è assolutamente veritiero. Indispensabile è accantonare l'aspetto quasi sentimentale che ci può unire al nostro appartamento e ragionare invece in termini puramente economici, tenendo ben presente il grave danno che può derivare dall'aver affittato a un inquilino che si rende moroso. I primi segnali di una locazione che potrebbe sfociare in una situazione di morosità normalmente consistono in qualche ritardo nel versamento del canone, seguito poi dalla richiesta di poter saltare un mese (o un trimestre, a seconda delle condizioni di pagamento pattuite) per saldarlo il successivo. Richieste che spesso sono solo il primo passo di quello che sarà quasi un calvario (per il proprietario ma molto spesso anche per l'inquilino, spinto a non pagare da uno stato di necessità indipendente dalla sua volontà). In questi casi cosa si può fare? Normalmente il proprietario contatta il proprio avvocato, o comunque un legale, possibilmente un bravo civilista esperto in diritto immobiliare, perché avvii un tentativo di conciliazione bonaria, scrivendo una lettera raccomandata a.r., in cui sollecita il pagamento degli affitti arretrati entro una certa data (solitamente 15 giorni).

Nel caso la morosità persista, dobbiamo iniziare le

procedure di sfratto, a ciò costretti anche da una legislazione fiscale che ci impone di pagare le tasse anche sugli affitti non percepiti, a meno che non si porti a conclusione tale procedura e si ottenga una "pronuncia" di un giudice.

Ecco una miniguia, ordinata temporalmente, di quello che ci aspetta.

### **Intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida presso il tribunale competente**

Si tratta di un atto, prodotto ovviamente dall'avvocato, in cui si cita l'inquilino moroso, per un importo pari ad almeno tre mensilità, a comparire davanti al tribunale e in cui viene fissata la data dell'udienza (in genere entro due mesi circa).

### **Il termine per sanare**

Se l'inquilino si presenta all'udienza può chiedere un termine entro cui poter sanare la morosità; il giudice può concedergli fino a tre mesi (o quattro in casi eccezionali) per pagare.

Si tratta di una norma a favore dell'inquilino. Solo nel caso in cui, al termine stabilito dal giudice, la morosità persista, il tribunale convalida lo sfratto e fissa la data per il rilascio dell'immobile.

**“L'allarme scatta alla richiesta di poter saltare qualche rata”**

### **Convalida**

Se l'inquilino non si presenta o non si oppone, e comunque non sana la situazione, allora lo sfratto è convalidato e il giudice fissa la data di esecuzione per il rilascio dell'immobile, normalmente circa un mese dopo la data dell'udienza; il giudice poi trasmette l'atto alla cancelleria per l'apposizione della formula esecutiva, in cui si comanda a tutti gli ufficiali giudiziari di mettere in esecuzione l'atto di sfratto dando, se richiesta, l'assistenza della forza pubblica.