



COMUNICATO STAMPA

SFRATTI, INTENZIONI BUONE MA EVITIAMO NUOVI ERRORI

I consigli concreti dei piccoli proprietari dell'Uppi per affrontare il problema

Il Governo ci sta provando e i piccoli proprietari lo sanno: ridare la casa a chi ne è stato espropriato (per occupazione abusiva o perché l'inquilino non paga l'affitto) è finalmente entrato nell'agenda dell'Esecutivo. Ma il rischio sempre presente, come ha dimostrato l'insuccesso annunciato del decreto legge sulle occupazioni abusive, è quello di fare provvedimenti inefficienti.

L'obiettivo deve essere quello di assicurare tempi certi, garanzie effettive per il piccolo proprietario e misure di sostegno per gli inquilini in difficoltà.

Alle lungaggini del processo di convalida dello sfratto (che costa centinaia di milioni ai proprietari tra morosità e spese legali) si somma quella, altrettanto grave, del sistema di esecuzione forzata, dove la carenza di risorse e di forza pubblica impedisce di dare tempestiva esecuzione ai provvedimenti di convalida (e dove lo Stato spreca comunque somme enormi).

Il primo nodo irrisolto riguarda la durata del procedimento giudiziario, con tempi medi che superano ampiamente l'anno. A ciò si aggiunge la cronica indisponibilità della forza pubblica spesso impegnata in attività più urgenti, necessaria per l'esecuzione materiale dei provvedimenti.

Ulteriore elemento di criticità è rappresentato dalla presenza di soggetti fragili – anziani, minori, disabili – che impone l'intervento dei servizi sociali ma, in assenza di protocolli operativi e strutture adeguate, comporta inevitabili ritardi e incertezze.

La mancanza di un sistema di ricollocamento abitativo per gli sfrattati aggrava la situazione: molti Comuni non dispongono di alloggi temporanei o fondi sufficienti.

Il risultato? Il piccolo proprietario è il soggetto più penalizzato. Pur essendo la parte lesa, si trova privo di strumenti di tutela economica e di indennizzo, sopportando integralmente le perdite derivanti dall'occupazione prolungata e dal mancato pagamento dei canoni.

Proposte serie

Ecco quindi cosa si dovrebbe fare, approfittando del testo che il Governo sta studiando proprio in queste ore

1. Snellimento della procedura giudiziaria

- Introduzione di un rito abbreviato locatizio, con udienza unica entro 60 giorni;
- Digitalizzazione completa del procedimento e delle notifiche;
- Sanzioni per rinvii e istanze dilatorie prive di fondamento;
- Registro nazionale delle morosità reiterate, accessibile ai locatori o alle associazioni di categoria.

2. Riforma dell'impiego della forza pubblica

- Ampliamento della nozione di forza pubblica disponibile, includendo Carabinieri, Guardia di Finanza, Polizie Locali e personale ausiliario privato accreditato presso la Prefettura;



- Istituzione di un Servizio Interforze per l'Esecuzione degli Sfratti coordinato dalle Prefetture, con priorità ai casi di morosità accertata;
- Obbligo di fissare la data di rilascio entro 60 giorni dalla convalida;
- Sanzioni per inerzia amministrativa con indennizzo automatico al proprietario.

3. Tutela dei soggetti fragili

- Protocollo nazionale di ricollocamento urgente, gestito dai Comuni, con sistemazione temporanea, contributo per nuovo affitto e indennizzo al locatore fino al rilascio; i Comuni devono diventare responsabili dell'alloggio il giorno stesso del rilascio e il Servizio Interforze deve condurre immediatamente lo sfrattato al nuovo alloggio, lo stesso giorno del rilascio;
- Intervento obbligatorio dei servizi sociali entro 30 giorni dalla convalida.

4. Fondo di Garanzia e Abitazioni Transitorie

- Istituzione di un Fondo rotativo di garanzia gestito da Cassa Depositi e Prestiti, alimentato anche dai 20 miliardi dei condoni edilizi mai conclusi per l'inerzia dei Comuni;
- Riconversione di immobili pubblici inutilizzati in residenze temporanee per nuclei sfrattati;
- Credito d'imposta e mini sanatoria degli immobile con problemi edilizi minori per i proprietari che accolgono inquilini sfrattati per morosità incolpevole.

5. Tutela economica del piccolo proprietario

- Assicurazione pubblica volontaria contro la morosità, con premio deducibile;
- Detrazione immediata dei canoni non percepiti;
- Fondo statale di indennizzo per la ritardata esecuzione;
- Incentivi per il rapido riutilizzo dell'immobile liberato.

Solo così si può garantire un sostegno concreto agli inquilini che versano in condizioni di fragilità economica o sociale, e solo così si assicura al proprietario la possibilità di riottenere il proprio bene in tempi certi, evitando danni irreversibili. In questo quadro assume rilievo anche il ruolo della forza pubblica e degli Uffici UNEP (presso la prefetture), cui spetta il compito delicato di garantire l'effettività delle decisioni giudiziarie.

Proprio per questo è necessario ampliare la nozione di forza pubblica disponibile, consentendo il ricorso — sotto il coordinamento delle Prefetture — anche alla Guardia di Finanza, alle Polizie Locali e, in casi specifici e nel rispetto delle garanzie di legge, a personale ausiliario di natura privata debitamente autorizzato e accreditato, che possa fornire supporto logistico e operativo agli ufficiali giudiziari.

Non meno urgente è una riforma del sistema UNEP e delle notifiche, che rappresentano oggi uno dei principali ostacoli all'effettività della giustizia locatizia, e il superamento delle carenze operative e formative del servizio postale e dei singoli uffici che rendono l'attività degli ufficiali giudiziari un percorso ad ostacoli, spesso incompatibile con la tempestività che la materia richiederebbe.

Roma, 3 novembre 2025

Il Segretario Generale
dr. Jean-Claude MOCHET

Il Presidente Nazionale
avv. Fabio PUCCI