

Sfratto - Competenze del Municipio

Azione tramite la quale il giudice civile (Pretore) ordina al locatario o all'affittuario di lasciare libera la cosa locata o affittata entro un certo termine.

Le azioni di sfratto più ricorrenti e più conosciute nell'ambito comunale sono quelle per le quali il Pretore ordina all'inquilino di lasciare libero l'appartamento entro un certo termine.

Lo sfratto può essere dato (su istanza del locatore) quando, per qualsiasi motivo, a seguito della cessata locazione non interviene la riconsegna della cosa locata (appartamento).

L'ordine di sfratto, concretamente, viene eseguito dalla polizia cantonale alla presenza del proprietario o del locatore nonché di un rappresentante del Municipio.

Alle operazioni di sfratto di un inquilino da un appartamento la presenza dell'autorità comunale è richiesta per ragioni di ordine pubblico.

Ciò significa che l'autorità comunale è tenuta a evitare che, le conseguenze delle operazioni di sfratto, non siano tali da creare al cittadino e ai suoi familiari situazioni di impossibilità per una conveniente sistemazione in alternativa.

A onor del vero va comunque detto che, il più delle volte, l'inquilino sfrattato è in grado di trovare, contemporaneamente, un'analoga sistemazione in altro luogo.

Soluzione più che logica se appena si pensi che, trattandosi di questioni private, è compito precipuo del cittadino sfrattato di preoccuparsi della ricerca, per sé e per i familiari, di una confacente abitazione.

Tuttavia, talvolta, può anche capitare che il cittadino sfrattato — o per indolenza e negligenza o per effettiva incapacità o anche per impossibilità — non riesca a trovare subito un'alternativa.

In questi casi può pertanto succedere che, terminate le operazioni di sfratto da parte della polizia cantonale (sgombero del mobilio e delle cose dall'appartamento e consegna delle chiavi al proprietario) l'inquilino e i suoi familiari rimangono, per così dire, in strada.

In casi simili, la presenza del rappresentante del Municipio alle operazioni di sfratto si giustifica almeno nella misura in cui, quale autorità amministrativa della comunità locale, è tenuta a preoccuparsi della sistemazione, di natura provvisoria, del cittadino sfrattato. L'intervento municipale in questi casi — anche se non specificatamente indicati negli articoli della LOC — rientra nel quadro dei poteri generali che conferiscono all'autorità locale le competenze per l'adozione di misure a salvaguardia della salute e della sicurezza dei suoi amministrati.

de. 20
8
MONTONE

Art. 508-509

7 Il termine di appello contro il decreto di sfratto è, per giurisprudenza, di dieci giorni.

II CCA 13.5.1986 S.I. Mulino Lugano SA c. Bortone in Rep. 1987, 235
II CCA 23.5.1978 Bellarosa c. Bianchi in Rep. 1979, 360

c) *Esecuzione dello sfratto*

8 Decretato lo sfratto del conduttore con decisione del pretore, è inammissibile che il conduttore tenti di sfuggire all'esecuzione dello sfratto, chiedendo in via provvisoria di essere autorizzato a rifiutare la restituzione dell'oggetto preso in locazione, fin che gli sia pagato o garantito con deposito un preteso credito a dipendenza di opere (infissi) da lui eseguite nella proprietà del locatore.

I CCA 16.8.1973 Livio Resinelli Sagl c. Bolli e Bindella in Rep. 1974, 399

9 Il differimento dell'esecuzione dello sfratto non è previsto dalla nostra legislazione.

Il termine per l'abbandono fissato dal giudice ha natura meramente ordinaria e non può formare oggetto di impugnativa.

II CCA 7.3.1989 Schnyder e Jenni AG c. Belli¹⁰⁴⁴

Termini

Art. 509. I termini previsti in questo capo non subiscono interruzioni per la ricorrenza delle ferie.

¹⁰⁴⁴ Cfr. DTF 117 Ia 336 consid. 2 e 3 (L'art. 474a cpv. 2 CPC gin., secondo cui si può differire un decreto di sfratto per motivi umanitari nella misura necessaria per permettere di rialloggiare il conduttore, non contravviene di per sé, né alla garanzia della proprietà, né alla forza derogatoria del diritto federale. Nel caso concreto, questa disposizione è stata applicata arbitrariamente, poiché visto il tempo trascorso dal giudizio di sfratto, un aggiornamento sine die dell'esecuzione era inammissibile); Droit du bail n. 3/1991 n. 29 (Con lo sfratto l'autorità giudicante deve accordare all'inquilino il termine strettamente indispensabile sul piano umanitario e pratico. L'autorità di esecuzione del decreto di sfratto può a sua volta concedere eccezionalmente un termine di moratoria, di breve durata, a condizione che vi siano delle ragioni elementari di umanità (malattia grave o decesso dell'inquilino o di un membro della famiglia, età avanzata o situazione economica modesta), non invece la penuria di alloggi o il fatto che l'espulso ha dei buoni rapporti con i vicini).

sedente per sta