

22 marzo 2002 0:00

Tipo_Form - CONSIGLI

RICHIESTA - Salve, vorrei esporvi una situazione.

Sino all'anno scorso abitavo in un appartamento in affitto (nel quale ho vissuto per piu' di quindici anni in totale). Per finita locazione il proprietario ha deciso di sfrattarmi. Il giorno 19/11/1999 il giudice ha convalidato lo sfratto e ha fissato come data per lo SLOGGIO il giorno 19/11/2000.

La data e' trascorsa senza alcuna comunicazione sino a quando abbiamo ricevuto un foglio nel quale ci veniva comunicato che il giorno ultimo per liberare l'appartamento, pena l'utilizzo della forza pubblica, che sarebbe stato il 03/05/2001. Io ero in cerca di un appartamento da acquistare, che poi ho trovato in extremis, ma ho comunque liberato i locali due giorni prima del 3 maggio 2001. In tale data ho atteso pero', nella mattinata, l'accesso dell'ufficiale giudiziario che pero' non e' avvenuto. Mi sono preso la briga di contattare il legale del proprietario che mi ha risposto con un laconico: 'poteva avvertirmi che sarebbe uscito oggi'. Esterrefatto ho atteso il suo arrivo e gli ho consegnato tutte le chiavi dell'appartamento facendomi lasciare appunto una firma per ricevuta delle chiavi. Il 30/05/2001 mi perviene una raccomandata nella quale mi vengono chieste delle 'spese legali per la fase esecutiva dello sfratto'.

Rispondo chiedendo che queste spese mi vengano quantificate dettagliatamente, poi sara' mia cura visionarle.

Passa quasi un anno poiche' in data 13/03/2002 mi perviene finalmente detta quantificazione che porta voci di spesa come 'redazione atto precetto, richiesta formula esecutiva, accesso ecc.' per un totale di Lit. 1.300.000.

Quanto tempo aveva il legale per l'invio della quantificazione dopo la mia richiesta?

E' possibile che io debba pagare l'onorario di un avvocato che non ho 'ingaggiato' io??

E' corretta la richiesta che mi viene fatta??

Altra cosa: in questa missiva mi viene richiesto anche un residuo di spese condominiali dell'anno 1999. A suo tempo avevo gia' contestato con racc. a/r (in data 01/06/2000) la richiesta di questa cifra perche' del tutto impropria e frutto di un pacchiano errore di calcolo. La mia raccomandata era stata inviata all'avvocato e in copia al proprietario che la ricevettero regolarmente.

Oltretutto ne avevo inviato una copia anche al mio legale per conoscenza visto che ero stanco di quella storia. Ne' l'avvocato ne' il proprietario mi hanno mai risposto. E' possibile che ha distanza di due anni riattacchino con questa richiesta???

Consigliatemi voi. Cordialissimi saluti e grazie.

Risposta:

Occorrerebbe si consultasse con il legale che l'ha seguita, ma formalmente le richieste sono legittime.

Infatti, per arrivare allo sfratto, si e' preventivamente reso inadempiente. Pertanto, le spese sarebbero a lei addebitabili. Tuttavia, se la forza pubblica non c'e' stata, detta voce ci parrebbe dover essere documentata abbondantemente, in modo da consentirne adeguata valutazione e permettere le eventuali contestazioni.

Per quanto attiene le spese condominiali, puo' reiterare le contestazioni gia' prodotte, ma occorre anche verificare di che natura siano: su questo punto potra' anche presentare una diffida.