



C. 24 PROCEDURA DI SFRATTO PER MOROSITA'

Cos'è lo sfratto per morosità

Il mancato pagamento del canone di locazione (affitto) alle scadenze consente al proprietario dell'immobile di intimare lo sfratto per morosità.

La morosità si verifica quando il conduttore (inquilino o affittuario) omette o effettua in ritardo il pagamento del canone e/o degli oneri accessori dovuto per la locazione di una unità immobiliare.

Il proprietario dell'immobile può chiedere la risoluzione anticipata del contratto di locazione ogni qualvolta l'inquilino ometta o effettui in ritardo il pagamento del canone e/o degli oneri accessori dovuti.

Il procedimento di sfratto per morosità è un procedimento sommario speciale che consente al locatore (proprietario) di chiedere il rilascio e la riconsegna dell'immobile da parte del conduttore (inquilino o affittuario) in un tempo relativamente breve.

La procedura di sfratto per morosità è disciplinata dall'art. 658 c.p.c e dagli art. 5 e 55 della legge 392/78.

Quando si può sfrattare l'inquilino moroso

Per poter accedere alla procedura di sfratto per morosità devono ricorrere due presupposti essenziali:

- la presenza di un regolare contratto scritto di locazione ad uso abitativo o commerciale;
- il mancato pagamento del canone di locazione, la cui misura per gli immobili ad uso abitativo è stabilita dall'art. 5 della legge 392/78.

Il locatore può avviare la procedura di sfratto per morosità e ottenere la risoluzione del contratto di locazione, comunicando le proprie intenzioni all'inquilino tramite lettera raccomandata A/R o pec nel caso in cui l'inquilino risulti moroso per:

- un periodo superiore a 20 giorni, relativamente al pagamento del canone;
- un importo almeno pari a quello di due mensilità del canone, relativamente al pagamento degli oneri e accessori.

Tale criterio trova applicazione solo per le locazioni ad uso abitativo e non a quelle ad uso diverso (commerciali) per le quali vige il principio dell'inadempimento di non scarsa importanza ex art. 1455.c.c.

Chi può agire per lo sfratto

Legittimati alla procedura di sfratto sono le parti del rapporto di locazione.

Il soggetto legittimato attivo che può ricorrere alla procedura di sfratto per morosità è il **proprietario del bene** e/o chiunque ne abbia la disponibilità sulla scorta di un **rapporto giuridico** o di un **titolo** (ad esempio: l'erede).

Solitamente il primo passo coincide con l'invio all'inquilino moroso di una **lettera di diffida**.

La lettera di diffida ha un formato standard: essa deve contenere un sollecito per il pagamento dei canoni arretrati entro un dato termine oltre all'avviso che, in caso contrario, si procederà giudizialmente.

Se la morosità persiste una volta decorso il termine dato per sanarla, il proprietario potrà notificare tramite



un proprio legale di fiducia l'atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione in udienza per la convalida ex art. 658 c.p.c..

La citazione in giudizio sarà presso il **Tribunale del luogo in cui si trova l'immobile locato** così come previsto dall' art. 661 c.p.c.

Attenzione: Il conduttore potrà evitare la procedura di sfratto pagando quanto dovuto.

Procedimento e tempi

Il giorno dell'udienza di convalida possono verificarsi più situazioni a seconda del comportamento dell'inquilino convenuto in giudizio.

- l'inquilino può presentarsi e fare opposizione allo sfratto. In questo caso il Giudice disporrà con un'ordinanza il mutamento del rito (ex art. 447 bis c.p.c) rinviando la causa per verificare la sussistenza dei motivi di opposizione;
- l'inquilino si presenta in udienza e salda la morosità – comprese le spese legali – direttamente davanti al Giudice con la conseguente chiusura della procedura;
- l'inquilino non si presenta o si presenta e non fa opposizione. Il Giudice, verificata la regolarità della notifica, nonché tutti i presupposti di legge, a fronte dell'attestazione da parte del locatore che la morosità persiste emetterà un'ordinanza di convalida dello sfratto;
- l'inquilino si presenta, non fa opposizione e chiede il termine di grazia.

Attenzione: Il termine di grazia è un periodo entro cui il conduttore (inquilino) è tenuto a saldare il proprio debito. Il giudice può assegnare un termine non superiore a 90 giorni, fissando l'udienza di verifica non oltre i 10 giorni successivi alla scadenza del termine assegnato (tale termine vale solo per le locazioni ad uso abitativo).

Convalida di sfratto

Nel caso in cui l'inquilino non si presenti in udienza, non faccia opposizione o non rispetti il termine di grazia concessogli dal Giudice, ovvero non provveda al pagamento dell'intero importo dovuto o paghi parzialmente, lo sfratto verrà convalidato.

Il Giudice, contestualmente all'emissione dell'ordinanza di convalida di sfratto indicherà la data di rilascio ovvero il termine ultimo entro cui l'inquilino dovrà rilasciare l'immobile.

Detto termine, secondo quanto previsto dalla legge, deve essere fissato entro un tempo massimo di 6 mesi dall'emissione dell'ordinanza di convalida, a meno che non vi siano dei motivi per spostarlo.

Il legislatore ha disposto (ex art.6 legge n.431/98) che in presenza di alcune condizioni (65 anni di età, 5 o più figli a carico, percettore di disoccupazione, malato terminale e/o handicap ... etc. etc.) l'esecuzione dello sfratto può essere differita fino a 18 mesi.

Procedura di rilascio

La convalida di sfratto afferma il diritto del proprietario di ritornare in possesso dell'immobile.

A meno di rilasci spontanei da parte dell'inquilino moroso, per essere reimmessi nel possesso bisognerà esperire la procedura di rilascio disciplinata dagli artt. 605 e ss. cpc.

Tale procedura inizia dopo la notifica del precetto (intimazione al rilascio) con l'ufficiale giudiziario che notifica al conduttore (inquilino o affittuario) moroso il cosiddetto avviso di soggio e il preavviso di rilascio con fissazione della data dell'esecuzione.

Spesso il primo accesso si risolve in un incontro interlocutorio in cui lo sfratto non viene eseguito e nel quale



L'Ufficiale Giudiziario assume informazioni dallo sfrattato e lo informa dell'azione forzata di rilascio che è in corso.

L'esecuzione verrà rinviata ad altra data, ove l'Ufficiale Giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica, procederà all'effettiva esecuzione dello sfratto.

Recupero dei canoni non pagati, interessi e spese legali

Con la procedura di sfratto per morosità il proprietario, oltre a riottenere il possesso dell'immobile, può contestualmente scegliere di recuperare il proprio credito, chiedendo al Giudice di emettere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 664 c.p.c.

Attraverso tale domanda il locatore (proprietario) chiede che il conduttore moroso debba pagare:

- tutti i canoni scaduti,
- tutti i canoni a scadere fino all'effettivo rilascio dell'immobili,
- spese vive e spese legali anticipate dal proprietario,

Attenzione: Se il conduttore è in grado di pagare i suoi debiti (perché possessore di reddito), il locatore potrà provvedere, dopo la notifica del precetto, all'esecuzione/pignoramento nei confronti del debitore. Mentre se non è in grado di pagare i suoi debiti, il locatore – previa richiesta del suo commercialista – potrà non pagare le tasse sui canoni non corrisposti e/o ottenere un credito di imposta per l'anno successivo se le dovesse già aver pagate.

Il costo della procedura di sfratto per morosità, invece, sarà determinato dal Giudice in base all'entità della morosità.

(aggiornata al 25 ottobre 2021 / BB)