



Lo sfratto per morosità

Il mio inquilino (conduttore) non paga da diversi mesi il canone di locazione. Cosa devo fare?

Il **mancato pagamento del canone** di locazione per gli immobili ad uso abitativo, è stabilita dall'art. 5 della l. n. 392/1978 (c.d. legge equo canone) in una **mensilità decorsi venti giorni dalla scadenza** prevista, ovvero nel mancato pagamento, nel termine previsto, *"degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone"*.

Di fronte alla persistente morosità dell'inquilino, il locatore dovrà provvedere ad inviare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno una **lettera di diffida** nella quale si sollecita il pagamento dei canoni arretrati, invitando a lasciare libero l'immobile entro il termine indicato, pena il ricorso alle vie giudiziali.

Ho inviato una lettera di diffida ma l'inquilino ancora non paga. A chi mi devo rivolgere? Cosa devo fare?

Se la diffida non produce effetti, il locatore deve rivolgersi all'avvocato di fiducia che predisporrà un **atto di intimazione di sfratto per morosità, con contestuale citazione in udienza** per la convalida, nonché, come previsto dall'art. 658 c.p.c., **ingiunzione di pagamento** per i canoni scaduti (in questo caso il giudice emetterà decreto ingiuntivo).

Il convenuto (inquilino) dovrà essere avvertito nell'atto di intimazione di presentarsi alla data di udienza fissata presso il competente Tribunale da individuarsi in quello del luogo in cui si trova la cosa locata, pena la convalida dello sfratto.

Cosa succede all'udienza di convalida?

All'udienza di convalida possono verificarsi le seguenti 3 ipotesi:

- il conduttore **si presenta e fa opposizione** alla convalida; a questo punto, **il giudice potrà rinviare al giudizio ordinario** l'esame delle cause di opposizione e decidere, o meno, di concedere subito al proprietario ordinanza di rilascio dell'immobile;

- il conduttore **si presenta e salda la morosità o chiede al giudice il c.d. "termine di grazia"**, vale a dire un periodo entro cui saldare il proprio debito (ex art. 55 l. n. 392/1978); il giudice può assegnare un termine non superiore a 90 giorni, rinviando l'udienza a non oltre 10 giorni successivi alla scadenza del termine assegnato. Tale termine, tuttavia, opera solo per le locazioni ad uso abitativo e non per quelle commerciali;

- **il conduttore non si presenta** (o si presenta e non fa opposizione); il giudice, ove ricorrano i presupposti richiesti dalla legge e una volta resa **attestazione**, da parte del locatore, **che la morosità persiste, emetterà ordinanza di convalida di sfratto**, fissando la data entro la quale ottenere il rilascio forzato dell'immobile mediante ufficiali giudiziari.



Se il Giudice emette ordinanza di convalida di sfratto e termine per il rilascio dell'immobile, ma il conduttore non adempie cosa bisogna fare?

Se il conduttore moroso non adempie entro il termine fissato dal giudice, il locatore, a mezzo del proprio legale, **previa notifica dell'atto di precetto** e decorso un termine non minore di 10 giorni, potrà procedere con la "**monitoria di sgombero**" o "**preavviso di soggio**", ovvero con l'esecuzione forzata da parte dell'ufficiale giudiziario.

Cosa fa l'ufficiale giudiziario?

L'ufficiale giudiziario alla data e all'ora comunicate al conduttore, si recherà personalmente presso l'immobile per eseguire lo sfratto, ed immettere nuovamente il locatore nel possesso del bene.

Normalmente, al primo accesso l'ufficiale giudiziario si limita a bussare alla porta e a chiedere il rilascio della casa da parte dell'inquilino. Se l'inquilino non si oppone al rilascio, l'ufficiale giudiziario consegna le chiavi al proprietario dell'immobile e redige verbale di consegna.

Se l'inquilino si oppone al rilascio spontaneo dell'immobile o non si fa trovare cosa devo fare?

Al secondo o ai successivi accessi l'ufficiale giudiziario provvederà a contattare la forza pubblica (carabinieri, polizia ecc.) al fine di farsi coadiuvare per ottenere il rilascio dell'immobile.

Quanto tempo ci vuole per ottenere il rilascio dell'immobile una volta ottenuta l'ordinanza del Giudice?

L'esecuzione del rilascio dipende dalla disponibilità dell'ufficiale giudiziario, che – specie nelle grandi città – è spesso impegnato in diverse procedure di sfratto. Per questo motivo, a volte, è meglio trovare un accordo con l'inquilino, magari concedendogli una breve dilatazione del termine entro cui abbandonare la casa senza dover esperire tutta la trafila con l'ufficiale giudiziario con i relativi costi.