

# Sfratto per morosità

GUIDA PRATICA

*Avv. Claudia Lantieri*

Clicca sulla parte che ti interessa

## Sommario

Regole generali: .....	1
L'inquilino non paga. Cosa posso fare? .....	1
Se l'inquilino non ha pagato le spese condominiali? .....	2
Se l'immobile è ad uso commerciale?.....	2
Quando, invece, pur non pagando l'inquilino non è moroso?.....	2
L'atto di sfratto .....	2
Notifica .....	3
Tempi .....	3
Udienza.....	3
Dopo lo sfratto .....	4
Ufficiale Giudiziario .....	4
Costi .....	4
Immobile commerciale .....	5

\*\*\*\*\*

### Regole generali:

#### L'inquilino non paga. Cosa posso fare?

Si affitta una casa per molte ragioni. Perché si è deciso di fare un investimento immobiliare da mettere a reddito, perché si è proprietari di una casa che non si abita e si vuole integrare il proprio stipendio o pensione con un'entrata in più. Difficilmente lo si fa per buonismo.

Tutto bene fino a quando l'inquilino paga, ma se non paga? Cosa succede al proprio investimento?

Partiamo dal presupposto di aver sottoscritto un contratto di locazione che prevede una durata della locazione ed una somma per l'affitto. Il contratto certamente disciplinerà anche la scadenza dei singoli canoni (mensile, trimestrale).

Leggendo il contratto solitamente viene inserita una clausola che dice se l'inquilino non paga alle scadenze stabilite il contratto si risolve.

Cosa vuol dire? Certamente non si può andare dall'inquilino e mandarlo via così, senza scrivere nulla.

È bene sapere che se l'inquilino non paga anche solo **una mensilità di canone entro i venti giorni successivi** a quello indicato nel contratto, il proprietario di casa può intimare lo sfratto per morosità.

Prima del 21° giorno si può solamente inviare una raccomandata con la richiesta di pagamento del canone.

Conviene, quindi, rivolgersi appena possibile ad un avvocato per capire i tempi e la strategia.

### **Se l'inquilino non ha pagato le spese condominiali?**

La regola del mancato pagamento del canone di locazione è identica anche per il mancato pagamento delle spese condominiali dovute.

Anche in questo caso solitamente il contratto prevede che il mancato pagamento delle spese condominiali per un importo pari a quello di due mesi del canone legittima il proprietario ad intimare lo sfratto per morosità, sempre dopo venti giorni.

### **Se l'immobile è ad uso commerciale?**

Ciò che abbiamo visto sopra vale per le locazioni di abitazioni.

Per quanto riguarda invece l'affitto di spazi commerciali occorre vedere se il mancato pagamento risulta di non scarsa importanza.

### **Quando, invece, pur non pagando l'inquilino non è moroso?**

In linea generale, salvo verifica di tutte le circostanze, l'inquilino non si può considerare moroso se l'immobile è diventato inutilizzabile oppure se ha versato il canone a chi si qualifica come erede del proprietario.

Conviene in ogni caso consultarsi con un legale per capire se ci si trova in queste ipotesi.

## **L'atto di sfratto**

Se dopo l'invio della lettera raccomandata l'inquilino continua a non pagare conviene predisporre subito l'atto di sfratto per morosità.

Si dovrà andare dall'avvocato per firmare la delega, portare tutti i documenti compreso il contratto di locazione regolarmente registrato e fare i conti di quello che deve pagare l'inquilino: canoni, spese, costo di registrazione, etc.

## **Notifica**

Con questi documenti viene predisposto l'atto e notificato all'inquilino nel luogo di residenza.

Solitamente nel contratto di affitto viene indicato che qualunque comunicazione, notificazione e raccomandata l'inquilino elegge il domicilio nei locali affittati.

È bene sapere che il Giudice in udienza verifica la notifica dell'atto: se l'atto viene notificato nei locali e l'inquilino non ritira la raccomandata perché ha lasciato o spostato la residenza in altro luogo, il Giudice imporrà la rinotifica dell'atto con conseguente perdita di tempo.

Convieni, quindi, prima di notificare l'atto, verificare la residenza dell'inquilino e, per prudenza, eventualmente notificare sia nel luogo di residenza sia nella casa affittata.

## **Tempi**

Tra il giorno della notifica dell'atto ed il giorno dell'udienza devono passare 20 giorni. La data dell'udienza viene fissata dall'avvocato.

Quindi conviene contare 20 giorni ed aggiungere a questi almeno altri 30 giorni per poter ricevere tutte le ricevute di ritorno delle notifiche.

Il legale incaricato saprà spiegare tutti i tecnicismi.

## **Udienza**

Il giorno dell'udienza non è necessaria la presenza del proprietario, anche se ha il diritto di partecipare, perché il legale incaricato ha la facoltà di farne le veci.

Quel giorno, in caso di locazione abitativa, può capitare che:

- L'inquilino non si presenta: se la morosità continua ad essere presente il Giudice convaliderà lo sfratto ed il contratto sarà risolto.
- L'inquilino si presenta e paga: in questo caso il contratto continua e l'inquilino rimane nella casa. Ovviamente l'inquilino dovrà pagare: canoni + spese condominiali arretrate + spese legali.

- L'inquilino si presenta e chiede il termine di grazia: in questo caso il Giudice deve concedere un termine fino a 90 giorni per consentire all'inquilino di pagare tutto quello elencato sopra.
- L'inquilino si presenta e si oppone: in questo caso il Giudice deve convertire il rito e fissare altra udienza consentendo sia al proprietario sia all'inquilino di scrivere le proprie difese.

Fino a questo punto i tempi sono comunque lunghi per chi ha una casa affittata ad una persona che non paga.

Si trova, infatti, a non ricevere il canone di locazione oltre a dover anticipare le spese legali. Ma non finisce qui.

## Dopo lo sfratto

Il giorno dell'udienza se il Giudice convalida lo sfratto concede anche un termine all'inquilino per andare via di casa.

Ciò significa che prima di quel termine il proprietario non può fare nulla, deve aspettare.

O meglio, pur nella speranza che l'inquilino vada via il giorno indicato, conviene comunque inviare all'inquilino un altro atto (precepto di rilascio) con il quale gli si ricorda che quel giorno dovrà andare via.

Questo perché dalla notifica del precepto al giorno in cui si può iniziare a chiedere all'Ufficiale Giudiziario di entrare in casa devono passare 10 giorni.

## Ufficiale Giudiziario

Se l'inquilino lascia la casa il proprietario rientra nel possesso del proprio bene.

Ma se l'inquilino non va via?

Occorre allora mettersi in contatto con l'Ufficiale Giudiziario che dovrà intervenire.

Inizia quindi il percorso, spesso lungo, per far sì che la casa torni del proprietario.

I tempi variano in base alla città.

## Costi

Quanto costa tutto ciò? Spesso e volentieri si leggono su internet costi estremamente bassi o quasi nulli per gli sfratti. Occorre, però prestare attenzione a quello che viene scritto.

Quando si chiede un preventivo ad un legale per capire quanto costerà la procedura occorre sapere che:

- Ci sono i costi per lo sfratto: questi sono i costi che vengono esposti per ottenere la convalida, ovvero l'ordine del Giudice. Ma se l'inquilino non va via ci sono altri costi che il legale esporrà.
- Ci sono i costi per gli atti successivi: precetto di rilascio e intervento dell'Ufficiale Giudiziario.
- Ci sono anche i costi vivi per lo sfratto vero e proprio: contributi unificati, marche, notifiche, accessi dell'Ufficiale Giudiziario.

Uno sfratto non costa poco e soprattutto il costo varia in base alla cifra che l'inquilino non ha pagato.

Per questo motivo conviene non aspettare di accumulare una morosità troppo alta, perché i costi lieviteranno.

Ma soprattutto quando si chiede un preventivo si deve specificare che si vuole sapere quanto costerà fino a quando non riavrete le chiavi di casa vostra in mano.

## Immobilie commerciali

Per quanto riguarda, invece, le locazioni commerciali è bene sapere che l'affittuario non ha la possibilità di chiedere il termine di grazia (ovvero i 90 giorni sopra indicati).

Sia che paghi prima dell'udienza sia che paghi in udienza, chi si è reso moroso dovrà andare via. Il Giudice comunque convaliderà lo sfratto per morosità.

Occorre ovviamente verificare caso per caso cosa è successo. Per questo motivo è necessario affidarsi ad un legale che abbia esperienza.

\*\*\*\*\*

Questa guida vuole essere solo uno spunto di riflessione per iniziare a comprendere al meglio come muoversi e cosa succede in caso di morosità.

Non si hanno pretese di completezza, ma [l'Avv. Claudia Lantieri](#) rimane a disposizione per ulteriori approfondimenti caso per caso.

Puoi trovarci ai seguenti recapiti:

**Avv. Claudia Lantieri**

Corso XXII Marzo n. 39

20129 Milano

Tel. 02.71040459

Cell. 338.9660844

[www.avvocatolantieri.it](http://www.avvocatolantieri.it)