

Lo sfratto per morosità tempi e modi

Una situazione sempre più frequente

Avv. Alessia Salvalaggio

Negli ultimi anni è esploso il numero degli sfratti per morosità.

Un fenomeno, o meglio una piaga, in espansione a causa dell'imperversante crisi economica e del conseguente aumento di inquilini che non riescono a pagare l'affitto perché hanno perso il lavoro o sono stati collocati in cassa integrazione oppure vivono con pensioni troppo basse. Dall'altra parte aumentano i proprietari che si rivolgono al giudice per chiedere di convalidare lo sfratto per morosità così da ottenere la disponibilità di un immobile che sperano di poter locare a inquilini in grado di rispettare l'obbligo di pagamento del canone di affitto. Tentiamo di individuare i rimedi che l'ordinamento riconosce al proprietario di un immobile *a uso abitativo locato a un inquilino* che improvvisamente smette di pagare il canone.

Come è opportuno muoversi? Per prima cosa sarà utile comprendere se il mancato pagamento dipenda da motivi imprevedibili e transitori, ossia se abbiano una durata limitata nel tempo, o se, invece, l'insolvenza del nostro inquilino sia destinata a protrarsi nel tempo. Il proprietario pertanto potrà cercare di convincere il proprio inquilino dapprima telefonicamente, poi sollecitando il pagamento con una raccomandata con ricevuta ritorno concedendo un termine (solitamente quindici giorni) per provvedere al pagamento, preavvisando che in difetto si adiranno le vie legali.

In caso di protratto inadempimento del conduttore (inquilino) il proprietario, con l'ausilio di un legale, potrà adire il competente tribunale (quello del luogo ove si trova l'immobile concesso in locazione) per l'avvio del procedimento di sfratto per morosità. Si tratta di un procedimento "speciale" che ha una durata più breve rispetto a un giudizio ordinario. Il tutto ha avvio con la notifica all'inquilino moroso dell'intimazione di sfratto per morosità e la citazione per la convalida, ossia di un atto nel quale viene riportato il contenuto del contratto di locazione, l'ammontare

dei canoni non corrisposti e viene indicato anche il giorno in cui l'inquilino dovrà presentarsi davanti al giudice.

Tra la notifica dell'atto e il giorno dell'udienza devono intercorrere almeno venti giorni. A questo punto come può comportarsi l'inquilino? Esistono varie situazioni. 1) L'inquilino non si presenta all'udienza, oppure si presenta ma non si oppone allo sfratto e non sana la morosità (ossia non paga i canoni contestati nell'atto). In questo caso il giudice convaliderà lo sfratto e fisserà un termine per il rilascio dell'immobile. 2) L'inquilino si presenta all'udienza e chiede al giudice il cosiddetto "termine di grazia", ossia un arco di tempo entro cui poter pagare e saldare la morosità (solitamente della durata di novanta giorni). Se entro questo termine l'inquilino non salderà i propri

"Sarà utile comprendere se il mancato pagamento dipenda da motivi imprevedibili e transitori o se l'insolvenza sia destinata a protrarsi nel tempo"

debiti, pagando i canoni arretrati, gli interessi e le spese legali sostenute dal proprietario per il procedimento di sfratto, all'udienza successiva il proprietario darà atto dell'inadempimento del conduttore e il giudice convaliderà lo sfratto. 3) L'inquilino compare e fa opposizione all'atto di intimazione di sfratto. Se l'opposizione non è fondata su prova scritta (ossia è una mera contestazione non suffragata da documenti) il giudice pronuncerà un'ordinanza, immediatamente esecutiva, di rilascio



dell'immobile, mentre il giudizio proseguirà con il rito locatizio, ossia verrà abbandonato il rito speciale di convalida dello sfratto. 4) L'inquilino paga l'importo dovuto comprensivo di canoni, interessi e spese legali direttamente in udienza davanti al giudice con ciò sanando la morosità. Vale la pena sottolineare che il procedimento di convalida di sfratto per morosità, per quanto sia un rito speciale e quindi più breve rispetto a un rito ordinario, potrebbe richiedere alcuni mesi se non addirittura un anno perché il proprietario possa ottenere la disponibilità del proprio immobile.

Il lettore si chiederà perplesso: alla faccia del procedimento breve! Beh, vi posso garantire che una causa ordinaria ha una durata ben maggiore: parliamo di anni, non di mesi. Tale lungaggine è dovuta al fatto che una volta ottenuta l'apposizione della formula esecutiva all'ordinanza che convalida lo sfratto, il proprietario dovrà notificare tale ordinanza all'inquilino moroso.

Successivamente, se l'inquilino non rispetterà il termine per il rilascio dell'immobile indicato nella predetta ordinanza, il locatore dovrà notificare un ulteriore atto (atto di precetto per rilascio) con il quale si intimerà all'inquilino

moroso di rilasciare l'immobile entro dieci giorni dalla notifica. Trascorso tale periodo, se l'inquilino continuerà a permanere nell'immobile, il proprietario dovrà notificare il preavviso di soggio nel quale verrà indicato il giorno preciso in cui l'Ufficiale Giudiziario si recherà nell'immobile per chiederne la restituzione al proprietario. Se nel giorno fissato per il primo accesso l'inquilino, pur aprendo, riferirà all'Ufficiale Giudiziario che non ha ancora reperito altro alloggio, quest'ultimo fisserà un successivo accesso.

A tale successivo accesso l'Ufficiale Giudiziario, accompagnato dall'avvocato del locatore, dalla forza pubblica, da un fabbro (al fine di poter entrare se non verrà aperto e di cambiare la serratura una volta entrati nell'appartamento), provvederà a immettere nel possesso dell'immobile il locatore, descrivendo e documentando in apposito verbale tutte le attività svolte. Alla luce di quanto sin qui esposto sarebbe buona regola per i proprietari di immobili a uso abitativo non attendere oltre due mensilità insolute prima di intraprendere le dovute iniziative legali.