



Tutela legale.
Vivi pienamente.

VERA  Assicurazioni
GRUPPO CATTOLICA ASSICURAZIONI

IL PROCEDIMENTO DI SFRATTO.

Lo sfratto è un atto giuridico con il quale, nell'ambito di un rapporto di locazione, il locatore richiede al locatario di riconsegnargli l'immobile. Può essere attivato esclusivamente in presenza di un contratto di locazione di immobili ad uso abitativo oppure commerciale, mentre non è utilizzabile nei rapporti di comodato o per l'affitto di azienda.

AVVERTENZE LEGALI:

Questa guida fornisce indicazioni di natura generale senza alcuna pretesa di esaustività e non sostituisce la consulenza legale sul caso specifico da parte di un professionista qualificato. Le informazioni in essa contenute sono aggiornate alla data di pubblicazione. ARAG SE Italia monitora costantemente le evoluzioni normative della materia di riferimento impegnandosi ad un pronto adeguamento; ciononostante alcune informazioni potrebbero risultare non aggiornate. In nessun caso ARAG SE Italia può essere ritenuta responsabile dell'utilizzo effettuato. Tutti i contenuti sono protetti dalle leggi vigenti e ne è vietata la riproduzione senza preventiva autorizzazione.

INDICE

Sfratto per finita locazione	3
Intimazione di licenza	3
Sfratto per morosità	4
Sfratto per necessità	5



SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE (ART. 657, COMMA 2, CODICE DI PROCEDURA CIVILE)

Il provvedimento può essere richiesto dopo la scadenza del contratto qualora, a seguito della disdetta, l'inquilino non abbia rilasciato l'immobile.

La procedura inizia con l'atto formale di intimazione a lasciare libero l'immobile, con contestuale citazione in giudizio del conduttore per la convalida. La citazione deve contenere l'avvertimento che in caso di mancata comparizione o opposizione il giudice convaliderà lo sfratto.

La convalida di sfratto è il provvedimento con il quale il Giudice dichiara risolto e, quindi, cessato il contratto di locazione e assegna all'inquilino un termine per rilasciare l'immobile.

- Se l'inquilino non compare in giudizio o non si oppone: il giudice convalida lo sfratto.
- Se l'inquilino propone opposizione: salvo che le eccezioni siano fondate su prova scritta o che esistano gravi motivi, il giudice dispone comunque il rilascio dell'immobile, rimandando la decisione sulle eccezioni sollevate dal convenuto al successivo giudizio di merito.



INTIMAZIONE DI LICENZA (ART. 657, COMMA 1, CODICE DI PROCEDURA CIVILE)

Il procedimento per la convalida dello sfratto viene attivato prima della scadenza del contratto al fine di impedirne il tacito rinnovo. Anche in questo caso l'intimazione va sempre fatta con contestuale citazione a comparire dell'inquilino per la convalida. Il procedimento è analogo a quello dello sfratto per finita locazione.



SFRATTO PER MOROSITÀ (ART. 658 CODICE DI PROCEDURA CIVILE)

In caso di persistente morosità del conduttore nel pagamento del canone di locazione, il locatore può ricorrere al procedimento di sfratto per morosità al fine di ottenere il rilascio e la riconsegna dell'immobile. Il locatore può chiedere contestualmente l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti.

Presupposti:

- La presenza di un regolare contratto scritto di locazione immobiliare ad uso abitativo o commerciale;
- Il mancato pagamento del canone di locazione, anche di una sola mensilità se sono decorsi venti giorni dalla scadenza, o degli oneri accessori (es. spese condominiali) in misura superiore a due mensilità del canone.

Procedimento:

Il locatore invia all'inquilino moroso lettera di diffida a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, sollecitando il pagamento dei canoni scaduti ed invitandolo a lasciare libero l'immobile entro il termine indicato.

Se il conduttore non procede al pagamento di quanto dovuto, il locatore può agire giudizialmente con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione in udienza per la convalida e l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti.

- **Il conduttore compare in giudizio e fa opposizione alla convalida:** il giudice può ordinare subito il rilascio dell'immobile, rinviando al successivo giudizio di merito l'esame dei motivi di opposizione;
- **Il conduttore salda la morosità o chiede al giudice il c.d. "termine di grazia"** per saldare il proprio debito. Entro il termine di grazia, che non può superare i 90 giorni, l'inquilino deve versare interamente:
 - a) l'importo dovuto per i canoni e gli oneri scaduti alla data di intimazione dello sfratto (non quelli eventualmente scaduti e non pagati successivamente);
 - b) gli interessi legali sugli importi precedenti;
 - c) le spese legali liquidate dal Giudice.
- **Il conduttore non si presenta in udienza:** il giudice, accertato che la morosità, emette ordinanza di convalida di sfratto fissando una data per il rilascio forzato dell'immobile mediante ufficiale giudiziario (c.d. "monitoria di sgombero").

Il Contributo affitto 2020 è un'agevolazione straordinaria introdotta dalla Legge di Bilancio 2020 riconosciuta dallo Stato a quelle famiglie che, a causa di gravi e vari motivi, non riescono a pagare l'affitto. Alla presenza di specifici requisiti stabiliti dalla legge, l'inquilino può chiedere di accedere, a seconda della situazione in cui si trova la famiglia, ad un Fondo Morosità incolpevole, al Fondo Nazionale Sostegno all'Accesso alle Abitazioni in Locazione o ai bandi istituiti dai Comuni per aiutare le famiglie proprietarie ed affittuarie che non riescono a pagare il mutuo o l'affitto.



SFRATTO PER NECESSITÀ

In presenza di uno dei requisiti fissati dall'art. 59 della Legge n. 392 del 1978, il proprietario di casa può inviare all'inquilino lettera raccomandata con avviso di ritorno rappresentandogli la volontà di non rinnovare il contratto di locazione alla sua naturale scadenza e specificando le relative ragioni. La lettera di sfratto deve essere recapitata appena si manifesta la necessità o comunque almeno sei mesi prima della scadenza. Viceversa, il contratto di locazione si rinnoverà tacitamente per un ulteriore quadriennio.

Casi in cui il proprietario può richiedere lo sfratto per necessità:

- Se per qualsiasi motivo, dopo aver concluso il contratto di affitto, ha bisogno dell'immobile per abitarvi di persona con la sua famiglia, per farvi abitare il coniuge, i figli, o qualsiasi parente entro il secondo grado;
- Se ha necessità dell'immobile per avviare un'attività commerciale, artigianale, professionale propria, del coniuge, oppure di un parente entro il secondo grado;
- Se ha necessità dell'immobile per abitarvi o destinarlo ad un'attività imprenditoriale;
- Quando l'edificio dove si trova l'appartamento è gravemente danneggiato, e deve essere ricostruito;
- Quando ha ottenuto il permesso per eseguire nuove costruzioni, e vuole trasformare l'immobile o anche demolirlo;
- Quando l'immobile si trova all'ultimo piano di un edificio, ed ha ottenuto il permesso di eseguire una sopraelevazione;
- Quando l'immobile è stato definito immobile di interesse storico o artistico, e la soprintendenza ai beni di interesse storico o artistico ritiene necessario eseguire lavori di restauro o di riparazione;
- Quando l'inquilino ha già disponibilità di un'altra abitazione adeguata alle sue esigenze, sia nel Comune di residenza, che in un Comune che confina con il Comune di residenza;
- Quando l'inquilino subaffitta l'appartamento a terze persone, e smette di occuparlo;
- Quando l'inquilino sparisce dall'appartamento senza un motivo giustificato;
- Quando vuole vendere casa.

Le caratteristiche soggettive degli inquilini non comportano deroghe alla disciplina sugli sfratti. Lo sfratto potrà, quindi, essere eseguito anche se all'interno dell'appartamento in affitto vi sono invalidi, anziani, disabili o portatori di handicap.

*"Ho incontrato il padrone di casa: dice che siamo in arretrato di sei mesi con l'affitto.
Gli ho risposto in parole povere." Groucho Marx*

QUANDO SERVE E PERCHÈ È UTILE LA TUTELA LEGALE

Per quanto concerne il procedimento di sfratto per morosità, generalmente il primo passo consiste nell'invio di una **lettera di diffida** da parte del locatore, una volta valutata la persistente morosità del locatario. L'invio di questa comunicazione è di solito effettuato per raccomandata con ricevuta di ritorno (o strumento equiparabile, anche digitale, come la PEC), nella quale si sollecita il pagamento dei canoni oggetto di morosità, ponendo un termine di riferimento trascorso il quale il locatario è invitato a lasciare libero l'immobile, pena il ricorso alle vie giudiziali.

Nel caso in cui la diffida non sortisca gli effetti sperati dal locatore, costui agirà con un atto di intimidazione di sfratto per morosità, e contestuale citazione in udienza per la convalida (il tribunale competente è quello nella cui circoscrizione si trova la cosa locata), e con ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti.

In questi casi avere una polizza di Tutela Legale consente di farsi assistere da un avvocato sin dall'inizio della procedura.