



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. La Riforma Cartabia (l.n. 134/2021, attuata con d.lgs. n. 150 del 2022) ha modificato il primo comma dell'art. 657 del Codice di procedura civile, estendendo l'applicabilità del procedimento di sfratto al comodato di beni immobili ed all'affitto di azienda, prima esclusi. Con tale intervento il legislatore ha voluto ampliare i soggetti nei cui confronti è esperibile la procedura, prima riservata solo a conduttore, affittuario coltivatore diretto, mezzadro e colono.

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 | 3 |
| 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").

Sfratto per morosità dopo la riforma Cartabia: tutte le novità in vigore dal 28 febbraio 2023

L'atto di citazione può essere notificato mediante il deposito presso l'ufficio postale, così da accelerare i tempi della procedura, evitando possibili ritardi dovuti alle difficoltà di notifica.

La versione modificata dell'art. 633 C.p.c. stabilisce che, se l'intimato non si presenta all'udienza o, pur presentandosi, non si oppone, il giudice ha la facoltà di convalidare con un'ordinanza esecutiva la licenza o lo sfratto. Pertanto, per l'esecuzione di uno sfratto non è più necessario aggiungere la formula esecutiva alla fine dell'atto di citazione ma è sufficiente una copia conforme dello stesso. Tale modifica non è altro che un intervento di coordinamento con la nuova formulazione dell'art. 475 del Codice di procedura civile, che non reca più alcun riferimento alla spedizione in forma esecutiva del titolo ma fa riferimento unicamente alla "forma del titolo esecutivo giudiziale e del titolo ricevuto da notaio o da altro pubblico ufficiale".

Con riguardo al decreto ingiuntivo, due gli interventi finalizzati a velocizzare la procedura. Il primo è che il giudice potrà emettere il decreto ingiuntivo anche in presenza di una contestazione da parte del debitore, a condizione che questa sia manifestamente infondata. Il secondo consiste nella possibilità di effettuare la notifica attraverso la posta elettronica certificata o tramite altri mezzi telematici.

Gli interventi sulle modalità di opposizione al decreto ingiuntivo puntano, invece, ad assicurare una maggiore tutela del debitore ed a promuovere una soluzione amichevole tra le parti. Il più rilevante è la facoltà riconosciuta al debitore di richiedere la sospensione dell'esecuzione del decreto ingiuntivo, in attesa che il giudice si pronunci sulla validità della contestazione sollevata.

Il Bonus affitto giovani 2023

è un'agevolazione fiscale volta ad aiutare i giovani di età compresa tra i 20 e i 31 anni in difficoltà con il sostentamento delle spese di locazione. Permette di fruire di una detrazione del 20% rispetto all'importo del canone di locazione annuo. L'importo massimo è pari a 8.000 euro per una durata complessiva di 4 anni. Quindi, la detrazione massima è pari a 2.000 euro l'anno. Requisiti: a) reddito complessivo inferiore a 15.493,71 euro; b) presenza di un regolare contratto di locazione; c) essere residente nell'abitazione oggetto del contratto di affitto; d) canone annuo non inferiore a 991,60 euro; e) età compresa tra i 20 e i 31 anni non compiuti.



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.

Non è, invece, possibile sfrattare l'inquilino se il contratto di locazione non è regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

*"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.