



Che succede se pago l'affitto dopo la notifica del ricorso per sfratto?

Il padrone di casa mi ha notificato il ricorso per sfratto per morosità: vorrei sapere che succede se, prima dell'udienza, dovessi pagare tutto l'arretrato; sarei ormai in ritardo e il contratto verrebbe sciolto dal giudice oppure potrei rimanere nell'appartamento?

La giurisprudenza **[1]** ha ritenuto che l'estinzione della morosità, con il pagamento integrale degli arretrati dei **canoni di locazione**, prima della **convalida dello sfratto** da parte del giudice, estingue l'inadempimento e, quindi, sani la posizione dell'inquilino. In altre parole, se il conduttore paga l'integrale debito al padrone di casa, prima dell'udienza il contratto di locazione prosegue regolarmente, il giudice estinguerà il procedimento di **sfratto** e l'inquilino potrà continuare a rimanere nell'appartamento locato. Ciò è confermato dal fatto che, all'udienza di convalida, è necessario che il locatore, in verbale, insista per la convalida dello sfratto **attestando che la morosità del conduttore persiste**. Secondo la Cassazione in mancanza di tale indicazione lo sfratto non può essere pronunciato **[2]**.

In sintesi, l'inquilino può evitare lo sfratto se versa il canone prima dell'udienza, anche se il locatore ha già instaurato una procedura di sfratto.

Nelle locazioni a **uso abitativo**, tuttavia, il pagamento può intervenire anche alla stessa udienza o nei successivi 90 giorni. In particolare, all'udienza l'inquilino può chiedere il cosiddetto **termine di grazia** (che è di 90 giorni o, in caso di comprovato stato di necessità, di 120 giorni) entro il quale dovrà estinguere il proprio debito con tutti i canoni nel frattempo scaduti.

Attenzione: chi chiede il termine di grazia non può più presentare opposizione allo sfratto.