



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Sfratto: il rilascio dell'immobile

Autore: Marco Borriello | 28/04/2018



Liberare l'appartamento occupato da un inquilino moroso non è cosa immediata: occorre attivare una procedura che potrebbe rivelarsi lunga e laboriosa.

Siete proprietari di un secondo appartamento che utilizzate come rendita per le vostre entrate familiari, ma, dopo averlo concesso in locazione, vi ritrovate con un inquilino che non paga l'affitto o ha accumulato molte quote condominiali ordinarie

non pagate: come dovete procedere per lo **sfratto** e per ottenere il **rilascio dell'immobile**? Ebbene questa pubblicazione ha lo scopo di chiarire la procedura giudiziale e stragiudiziale che conduce alla risoluzione del contratto di locazione.

Sfratto per morosità

Tecnicamente si definisce sfratto per morosità quello che conduce alla risoluzione del **contratto di locazione** ad uso abitativo a seguito del mancato pagamento del canone di affitto ad opera dell'inquilino (tecnicamente definito conduttore). Lo sfratto, mediante un **atto** chiamato **d'intimazione** spedito (notificato) al debitore, può essere minacciato all'affittuario allorché questi:

- risulti moroso, da almeno venti giorni, perlomeno di una mensilità;
- oppure risulti moroso di tanti oneri accessori (le quote condominiali) quanti sarebbero necessari a superare l'importo di due canoni di affitto.

L'inquilino debitore viene quindi chiamato a comparire dinanzi al **Tribunale** (cioè quello competente nel luogo in cui si trova l'immobile) dal proprietario e per il tramite dell'avvocato da questi incaricato. Per questa ragione, è bene rivolgersi ad un legale, per conoscere la data esatta di comparizione davanti al magistrato (non sempre è quella indicato sull'atto d'intimazione ricevuto) e per chiedere al giudice il cosiddetto **termine di grazia**.

Sfratto: il termine di grazia

Ne abbiamo parlato più diffusamente nell'articolo [sfratto: posso avere un rinvio?](#), dove abbiamo visto che l'inquilino moroso, di fronte a comprovate difficoltà economiche può ottenere dal giudice un rinvio per sanare (saldare) la propria **morosità**. Nella pratica, nella prima udienza successiva all'intimazione di sfratto, il legale dell'inquilino chiede e quasi sempre ottiene il cosiddetto **termine di grazia**: in sostanza basta chiederlo. Il magistrato, quindi, fissa un termine (ad esempio 90 giorni) entro il quale l'inquilino dovrà saldare tutto (canoni ed accessori arretrati, più le spese legali del procedimento) e un'udienza successiva, dove si dovranno prendere i provvedimenti del caso:

- se l'inquilino avrà pagato nel termine indicato, la procedura si estinguerà ed il **contratto** non sarà risolto;
- se l'inquilino non avrà pagato nel termine indicato, il giudice convaliderà lo

sfratto (il contratto sarà risolto), ma soprattutto fisserà la data di **rilascio** dell'**immobile**;

Sfratto: termine e rilascio spontaneo

Abbiamo visto che se l'inquilino non si è messo in regola, il **rilascio** dell'**immobile** diventa inevitabile. Questo deve avvenire entro la data fissata dal magistrato, ma nulla impedisce alle parti di concordare un rilascio in una data diversa o semplicemente al conduttore di andarsene prima e senza alcun sollecito. Se invece, a seguito dello sfratto subito, non ci sarà alcun **rilascio spontaneo**, per il proprietario sarà inevitabile e necessario agire forzatamente per ottenere la liberazione del proprio immobile.

Sfratto: precetto, primo e secondo accesso

Se dopo la **convalida dello sfratto** e l'ordine del giudice di rilasciare l'immobile entro una certa data, l'inquilino non ha liberato l'immobile, la procedura esecutiva diventa inevitabile. Essa è preceduta da un atto, tecnicamente chiamato di **precetto**, che il proprietario, per mezzo del proprio avvocato invia (notifica) al conduttore, dandogli un tempo non inferiore a dieci giorni per liberare la casa occupata. Se questo avviso non sortisce alcun effetto, sarà necessario rivolgersi all'ufficiale giudiziario, il quale, su richiesta del proprietario e munito del provvedimento giudiziale di convalida dello sfratto e dell'atto di precetto già vanamente notificato al conduttore, si recherà dal medesimo per ottenere forzatamente la liberazione dell'immobile. Se questo primo accesso (debitamente preavvisato al conduttore con il cosiddetto **preavviso di sfratto**) non dovesse avere buon esito (cosa alquanto frequente), sarà necessario procedere ad un secondo accesso (anch'esso oggetto di preavviso) dove però, l'ufficiale giudiziario potrà avvalersi della **forza pubblica** per ottenere il rilascio dell'immobile. È questa, pertanto, l'ultima fase che potrebbe caratterizzare l'intera laboriosa procedura che conduce allo sfratto di un inquilino moroso.