



Mi possono sfrattare se non ho un contratto?

Autore : Sara Soresi

Data: 01/01/2019

Sfratto e casi di occupazione abusiva. Gli strumenti a disposizione del proprietario e i diritti dell'occupante.

Abiti in una casa che non è tua e non hai firmato alcun contratto. Ti chiedi: mi possono sfrattare? E' possibile, infatti, che - pur pagando i canoni mensili di affitto - tu non abbia sottoscritto nessun contratto di locazione con il proprietario. Vuoi per pagare una somma inferiore, vuoi per altre motivazioni, il proprietario ti ha convinto ad evitare la sottoscrizione di un contratto. Oppure, potrebbe essere che - approfittando dell'assenza del proprietario dell'immobile - ti sia intromesso nello stesso, rifiutandoti di uscire in poiché non possiedi altra abitazione in cui poter stare. I casi di cronaca, che rappresentano situazioni di questo tipo, sono, infatti, all'ordine del giorno e - come si può ben apprendere - non è semplice e rapido, per il proprietario, rientrare in possesso



della propria abitazione. In questi casi si parla di occupazione senza titolo, cioè in assenza di contratto di locazione e la tua posizione è assolutamente abusiva. Proprio perché non esiste un titolo, ti domandi: **Mi possono sfrattare se non ho un contratto?** Il procedimento di sfratto, infatti, presuppone l'esistenza di un contratto che leghi proprietario ed inquilino. Cosa avviene, allora, se questo contratto non esiste?

Sfratto: cos'è?

Lo **sfratto** è un procedimento utilizzato per far valere il proprio diritto al rilascio dell'immobile. Si tratta, cioè, di uno strumento con cui il locatore (ossia il proprietario) chiede al locatario (cioè colui che ha affittato l'immobile) di lasciare l'immobile stesso.

Tipi di sfratto

La legge prevede due principali **tipologie di sfratto**:

1. **sfratto per finita locazione [1]**. Si tratta, cioè, dello sfratto conseguente alla scadenza del **contratto**. Per esempio, hai sempre pagato, regolarmente, il canone locatizio. Tuttavia, nonostante la scadenza del contratto di [locazione](#) o l'esercizio, ad opera del proprietario, del diritto di recesso (nei casi e nei modi espressamente previsti dalla legge), non hai intenzione di **lasciare l'immobile**. A questo punto, il proprietario dell'immobile, solitamente dopo averti intimato più volte - sia verbalmente, sia formalmente, attraverso l'invio di raccomandate o [Pec](#) - di rilasciare l'abitazione, potrebbe rivolgersi al Tribunale. Il procedimento più rapido, in questi casi, è appunto quello dello sfratto.
2. **sfratto per morosità [2]**. E' una tipologia di sfratto utilizzata in caso di mancato pagamento, da parte dell'inquilino, del canone di affitto alle scadenze previste dal contratto. Attraverso lo sfratto, il proprietario può ottenere non solo il rilascio dell'immobile ma anche la condanna dell'affittuario al pagamento dei canoni scaduti. Lo sfratto per morosità può essere adoperato anche in caso di mancato pagamento - da parte dell'inquilino - di una sola mensilità. Ciò che conta è che siano decorsi almeno venti giorni dalla scadenza del termine, indicato dal contratto, per l'**esecuzione del pagamento**.

Come avviene lo sfratto?

Sei in affitto in un'abitazione, il contratto è scaduto e, ciò nonostante, ti rifiuti di **uscire dall'immobile**. Oppure, ti è stata comunicata, dal proprietario - nei modi e



nei tempi previsti dalla legge - la sua volontà di recedere dal **contratto di locazione** ma non hai intenzione di rilasciare l'immobile. O, ancora, il contratto è ancora in essere ma hai omesso il pagamento di uno o più canoni di locazione.

In una situazione di questo tipo, il proprietario, solitamente, vuole evitare che i canoni scaduti diventino numerosi o l'immobile rimanga occupato - contro il suo volere - troppo a lungo.

Per questo, probabilmente, presto potrebbe rivolgersi ad un legale per poter attivare il procedimento di sfratto ed ottenere la disponibilità del proprio immobile.

Il suo avvocato provvederà, pertanto, alla redazione di un atto, che ti sarà [notificato](#). In quest'atto sarà indicata la data dell'udienza nella quale sei invitato a comparire o personalmente o per mezzo del tuo legale (non è obbligatoria, infatti, la nomina dell'avvocato da parte dell'inquilino).

Il **risultato dell'udienza** varia a seconda delle circostanze:

- se il proprietario (cioè il locatore) non compare, il procedimento termina.
- se l'inquilino non compare, il giudice dispone che la data dell'udienza gli sia comunicata nuovamente nel caso in cui ritenga che l'affittuario non sia venuto a conoscenza dell'esistenza dell'udienza o non sia comparso per [caso fortuito](#) o [forza maggiore](#). Al di fuori di queste ipotesi, il giudice **convalida** lo sfratto e, cioè, dispone che l'inquilino rilasci l'immobile.
- se l'inquilino compare in udienza e non si oppone, il giudice convalida lo sfratto e, dunque, dispone il rilascio dell'immobile.
- se l'inquilino compare e si oppone, è fissata una nuova udienza e si apre, così, il procedimento.

In caso di sfratto per morosità, però, vi sono alcune peculiarità.

- se l'inquilino non compare e la morosità persiste, il giudice **convalida lo sfratto**.
- se l'affittuario compare ed effettua il **pagamento dei canoni arretrati**, lo sfratto non può procedere e, quindi, l'inquilino può rimanere nell'immobile.
- se l'inquilino compare in udienza e chiede il cosiddetta "termine di grazia", ossia un termine in cui poter adempiere al pagamento dei canoni, il giudice è obbligato a concederlo e, dunque, a rinviare l'udienza per consentire allo stesso di pagare i canoni scaduti. Se entro l'udienza successiva che, di regola, deve tenersi entro i seguenti novanta giorni, l'inquilino effettua il pagamento, lo sfratto non può avvenire e, dunque, egli potrà rimanere nell'immobile.



- se l'inquilino compare ma nega la propria morosità, contestando l'ammontare della somma pretesa dal proprietario, il giudice può disporre il pagamento della somma non contestata.

Cosa succede dopo la convalida dello sfratto da parte del giudice?

Il giudice deve fissare la data dell'**esecuzione dello sfratto** entro i successivi sei mesi o, solo in casi eccezionali, dodici mesi dalla data del provvedimento. Se, entro la data fissata, l'inquilino non provvede al rilascio, solitamente gli è inviata una comunicazione nella quale viene invitato a rilasciare l'immobile entro i successivi dieci giorni ed avvertito che - in caso di rifiuto - l'immobile sarà liberato da un ufficiale giudiziario. Solitamente, trascorsi questi dieci giorni, gli inquilini non si fanno trovare in casa, conseguentemente risulta impossibile **liberare l'abitazione**. A questo punto, il giudice fissa, quindi, una nuova data di accesso all'immobile e l'ufficiale giudiziario provvede ad inviare una nuova comunicazione all'inquilino.

Giunta la seconda data, l'ufficiale giudiziario si presenta con la **forza pubblica** per eseguire lo sfratto in modo "forzato" e, se necessario, rompendo le serrature della porta d'ingresso e rimuovendo - a forza - l'inquilino.

E' possibile lo sfratto senza contratto?

Se l'abitazione è occupata senza la presenza di un **contratto**, si parla di **occupazione senza titolo**. Questa situazione può rinvenirsi in tre casi:

1. l'immobile è occupato e non esiste né mai è esistito un contratto tra proprietario ed occupante. Si tratta di tutti quei casi - che spesso balzano alle cronache - di **occupazione abusiva** e sui quali è intervenuto, di recente, il nuovo Decreto Sicurezza. Può accadere, infatti, che il proprietario - impegnato fuori città perché in vacanza, all'ospedale o in viaggio di lavoro - al momento del rientro in città, scopra che la sua abitazione è occupata da persone con le quali non ha alcun rapporto contrattuale. Altra ipotesi è quella in cui proprietario ed occupante si sono effettivamente accordati circa la possibilità - per l'occupante - di permanere nell'immobile dietro versamento di un corrispettivo senza, tuttavia, stipulare e registrare regolare contratto.
2. l'occupante ed il proprietario hanno stipulato, effettivamente, un contratto di locazione, ma il proprietario ne contesta la validità (per esempio, per incapacità di una delle parti) o l'efficacia.
3. il proprietario e l'occupante hanno stipulato un contratto che, però, successivamente ha perso efficacia (per esempio, in caso di **scadenza del**



contratto).

In tutti e tre i casi - come si può notare - l'occupazione è illegittima e, nella pratica, manca il titolo, ossia il contratto.

Tuttavia, solo il primo caso è caratterizzato dalla totale **assenza del contratto** di locazione e solo nel primo caso si può parlare di "occupazione senza titolo".

E', dunque, possibile, sfrattare una persona in assenza del contratto (titolo)?

Occupi un immobile, paghi regolarmente l'affitto ogni mese, ma non hai firmato alcun contratto con il proprietario e ti chiedi se puoi essere sfrattato. Oppure, hai approfittato dell'**assenza del proprietario** per entrare nel suo immobile ed ora ti chiedi se potrai essere sfrattato.

In questi casi (di occupazione senza titolo) la risposta è sempre negativa: non puoi **essere sfrattato**. Ciò non significa, tuttavia, che hai diritto di **restare nell'immobile**.

Se, però, non esiste un contratto di locazione, cambia il rito applicabile. Non si applica, cioè, il procedimento di sfratto ma sarà eseguito l'ordinario procedimento finalizzato al rilascio, la cosiddetta **azione di rivendicazione [3]**.

La conseguenza è che, mentre il **procedimento di sfratto** è certamente più rapido, il normale procedimento di cognizione è senz'altro più lungo.

Risarcimento del danno

Se occupi abusivamente l'immobile altrui, sappi che - oltre al rilascio dell'immobile - potrà esserti richiesto anche un **risarcimento dei danni**.

Il danno, infatti, deriva dal **mancato godimento** dell'immobile e dalla mancata percezione dei suoi frutti (per esempio, il proprietario durante l'occupazione, ben avrebbe potuto mettere l'abitazione in affitto e, conseguentemente, ricavarne guadagno).

In particolare, il danno potrebbe essere quantificato prendendo in considerazione gli eventuali **canoni di locazione** e le eventuali **quote condominiali** qualora l'immobile faccia parte di un condominio.



Contratto non registrato: cosa succede?

Come anticipato in premessa, può anche accadere che tu goda dell'immobile in **assenza di contratto di locazione**, ma con il benestare del proprietario.

Si tratta, cioè, di tutti quei casi in cui – sebbene non esista un contratto registrato – inquilino e proprietario sono d'accordo tra loro. L'inquilino, cioè, paga regolarmente il canone ed il proprietario gli permette di rimanere nell'abitazione di sua proprietà.

Cosa accade se sorgono discussioni tra proprietario e “affittuario-occupante”?

In assenza di contratto, la posizione dell'affittuario non è diversa da quella dell'**occupante abusivo**. Ciò significa che il proprietario – anche in caso di pagamento del canone da parte dell'affittuario-occupante – ha la possibilità di imporgli di lasciare l'immobile.

Come abbiamo visto in precedenza, in questi casi non si applica la disciplina dello **sfratto** ma è utilizzato il più lungo procedimento ordinario.

Ne consegue che – seppur dopo svariato tempo – il proprietario ben potrebbe obbligarvi a lasciare l'immobile e, addirittura, potrebbe chiedervi il risarcimento del danno, nonostante il pagamento, da parte vostra, dei canoni mensili di affitto.

Per questo motivo, se vi ritrovate nella situazione sopra descritta, è sempre consigliabile far sottoscrivere al proprietario – al momento del **pagamento mensile** – una dichiarazione di ricezione dell'importo. Potete utilizzare un semplice foglio bianco e scrivere a penna, avendo cura di specificare l'importo della somma corrisposta, la data e far firmare tale documento al proprietario. In questo modo vi tutelerete, almeno, dall'eventuale **richiesta di risarcimento dei danni**.

Note:

[1] Art. 657 co. 2 cod. proc. civ.: *“Può altresì intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita riconduzione”*.

[2] Art. 658 cod. proc. civ.: *“Il locatore può intimare al conduttore lo sfratto con le*



modalità stabilite nell'articolo precedente anche in caso di mancato pagamento del canone d'affitto alle scadenze, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti. Se il canone consiste in derrate, il locatore deve dichiarare a norma dell'articolo 639 a somma che è disposto ad accettare in sostituzione".

[3] Art. 948 cod. civ.: *"Il proprietario può rivendicare la cosa da chiunque la possiede o detiene e può proseguire l'esercizio dell'azione anche se costui, dopo la domanda, ha cessato, per fatto proprio, di possedere o detenere la cosa. In tal caso il convenuto è obbligato a recuperarla per l'attore a proprie spese, o, in mancanza, a corrispondergliene il valore, oltre a risarcirgli il danno. Il proprietario, se consegue direttamente dal nuovo possessore o detentore la restituzione della cosa, è tenuto a restituire al precedente possessore o detentore la somma ricevuta in luogo di essa. L'azione di rivendicazione non si prescrive, salvi gli effetti dell'acquisto della proprietà da parte di altri per usucapione".*