



Termine di grazia sfratto

Autore : Redazione

Data: 24/05/2019

I tre modi con cui l'inquilino può evitare lo sfratto per morosità: entro quanto tempo deve avvenire il pagamento e quali somme vanno versate al padrone di casa.

Chi non paga l'affitto può essere sfrattato. Questo lo sanno tutti. Non sempre si sa però che lo sfratto può avvenire anche per un ritardo di solo 20 giorni di una singola mensilità dell'affitto. Essere puntuali non basta. Se infatti l'inquilino versa



regolarmente il canone ma non anche le spese condominiali a suo carico (i cosiddetti «oneri accessori»), rischia ugualmente di dover fare le valigie; tuttavia, in questo secondo caso, lo sfratto scatta solo quando il ritardo è superiore a due mesi e l'importo non corrisposto è pari ad almeno due mensilità del canone.

Prima dell'inizio della procedura di **sfratto**, il pagamento tardivo degli arretrati impedisce la risoluzione del contratto di locazione. Con la conseguenza che il conduttore può continuare a stare nell'appartamento. Invece, una volta che il padrone di casa ha già notificato la citazione in udienza per la convalida dello sfratto, l'inquilino può cavarsela se, alla prima udienza, l'intero importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice. In questa sede si inserisce anche la possibilità di chiedere un **termine di grazia**, ossia una dilazione di 90 giorni per trovare i soldi.

Sono numerose le sentenze che hanno affrontato il tema del **termine di grazia dello sfratto**; una delle ultime, particolarmente interessante, è stata pubblicata dal Tribunale di Milano **[1]**. Per avere più chiaro il concetto dobbiamo ricorrere a un esempio pratico.

Immagina di non aver pagato un mese di affitto. Non è la prima volta che sei in ritardo coi canoni. Il padrone di casa ti ha inviato l'ennesima diffida. Nel frattempo stanno maturando le successive mensilità a cui cerchi di adempiere regolarmente, convinto che, in questo modo, non sarai mandato via. E invece arriva la notifica del tribunale con la citazione in udienza per lo sfratto. Te la consegna l'ufficiale giudiziario. Si tratta di un atto in cui vieni invitato a presentarti, ad una certa data, davanti al giudice del tribunale, per sentire pronunciare l'ordinanza di sfratto.

A questo punto, per te, si aprono tre possibilità:

- paghi subito, prima dell'udienza in tribunale;
- aspetti la prima udienza e versi il dovuto davanti al giudice;
- alla prima udienza chiedi un rinvio per pagare: è il cosiddetto **termine di grazia per lo sfratto**.

Vediamo quali sono le condizioni e le differenze tra queste ipotesi.

Pagamento degli arretrati prima dell'udienza

Per evitare lo sfratto devi pagare i canoni scaduti con gli interessi. Se lo fai, il locatore



non potrà più ottenere lo sfratto. Ma sarà bene che tu compaia comunque all'udienza in tribunale (indicata nella citazione che ti è stata notificata) onde verificare che il padrone di casa non vada avanti.

Se all'udienza non si presenta nessuno (né tu, né il padrone di casa), il giudice dichiara l'estinzione della procedura e il contratto di locazione prosegue come prima.

Se invece il locatore si dovesse presentare davanti al giudice, sostenendo di non essere stato pagato o di essere stato pagato solo parzialmente, e perciò dovesse insistere per lo sfratto, il tribunale è tenuto a concedergli tale provvedimento. Ma, se sei presente, puoi opposti. Se lo fai, il giudice non convalida lo sfratto e dà inizio a una causa vera e propria (l'opposizione allo sfratto). Ecco perché, a tal fine, devi farti assistere da un avvocato.

Pagamento degli arretrati in udienza

Puoi evitare lo sfratto comparando all'udienza in tribunale ed offrendo il pagamento dei canoni scaduti (cosiddetta sanatoria giudiziale della morosità) alle seguenti condizioni:

- si deve trattare di un **affitto ad uso abitativo**. Questa facoltà non è concessa né al conduttore di immobili in locazione ad uso commerciale **[2]**, né per i contratti stipulati per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, che non siano dovuti a motivi di studio o di lavoro **[3]**;
- il conduttore non può usufruire di questa facoltà **per più di tre volte in quattro anni [4]** o quattro volte in un quadriennio nel caso in cui l'inadempimento derivi da precarie condizioni economiche, dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi e comprovate condizioni di difficoltà **[5]**.

Se l'inquilino paga integralmente le somme liquidate dal giudice in quella sede, si chiude il procedimento e lo sfratto non può più essere disposto.

Pagamento entro il termine di grazia a 90 giorni

In base alla legge sugli affitti **[6]**, l'inquilino può chiedere al giudice un rinvio di 90 giorni per poter pagare alla successiva udienza. È il cosiddetto termine di grazia. Esso è subordinato alle stesse condizioni sopra viste:

- si deve trattare di un **affitto ad uso abitativo**;
- il conduttore non deve aver già chiesto un termine di grazia **per più di tre**



volte in quattro anni [4] o quattro volte in un quadriennio nel caso in cui l'inadempimento derivi da precarie condizioni economiche, dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi e comprovate condizioni di difficoltà **[5]**.

La legge subordina la concessione del termine di grazia alla dimostrazione dello **stato di difficoltà economica**, tuttavia ormai i tribunali concedono questo beneficio in modo indiscriminato, senza bisogno di ulteriori prove. Infatti le difficoltà economiche risultano già provate dal mancato pagamento dei canoni dell'affitto.

Se il conduttore richiede il termine per sanare la morosità, non può più opporsi alla convalida di sfratto.

Entro il termine di grazia bisogna pagare non solo gli arretrati ma anche le **spese legali**.

Nel caso in cui il conduttore moroso - che abbia chiesto termine di grazia - non sani completamente il suo debito, versando anche gli **interessi** e le **spese processuali** liquidate dal giudice al momento della concessione del termine di grazia, alla successiva udienza il magistrato è tenuto a pronunciare la convalida dello sfratto, trattandosi di termine perentorio. Anche il mancato pagamento delle **spese legali e degli interessi sui canoni** e sulle **spese accessorie**, giustifica la pronuncia di risoluzione del contratto d'affitto e il rilascio dell'immobile locato.

Termine di grazia a 120 giorni

Se l'inquilino dimostra che le precarie condizioni economiche in cui si trova dipendono da disoccupazione, malattie gravi, o altre comprovate condizioni di difficoltà, il termine di grazia può essere di **120 giorni**.

Il termine di grazia concesso dal giudice per sanare la morosità (sia esso a 90 o a 120 giorni) è **comune perentorio**. Quindi l'inquilino non può più chiedere ulteriori proroghe né per motivi sopravvenuti né su istanza proposta prima della scadenza **[7]**.

L'inquilino deve provvedere all'effettivo pagamento di quanto dovuto; non basta quindi che si dichiari disponibile a un futuro pagamento. Non è neanche ammessa la **richiesta di pagamento a rate degli arretrati**.

Pagamento entro il termine di grazia

All'udienza così rinviata, se il conduttore ha provveduto al pagamento integrale, il



giudice dichiara estinto il procedimento e lo sfratto non va più avanti.

Se invece il pagamento è incompleto o non è avvenuto e all'udienza il locatore dichiara che la morosità persiste, il giudice convalida lo sfratto

Può pagare un'altra persona?

L'inquilino evita lo sfratto anche se le morosità sono pagate da un'altra persona (ad esempio un genitore).

Note:

[1] Trib. Milano sent. n. 1510 del 13.02.2019.

[2] Cass. SU 28 aprile 1999 n. 272, Cass. 31 maggio 2010 n. 13248, Cass. 17 marzo 2009 n. 6427, Trib. Bari 28 novembre 2013

[3] Cass. 29 gennaio 2003 n. 1264.

[4] Art. 55 c. 1 L. 392/78

[5] Art. 55 c. 4 L. 392/78.

[6] Art. 55 c. 2, 3 e 4 L. 392/78.

[7] Cass. 16 luglio 1986 n. 4598.