



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Termine di grazia sfratto

Autore: Redazione | 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.

Sentenza

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO TREDICESIMA CIVILE Il Tribunale di Milano, nella persona del giudice dott.ssa Roberta Sperati ha pronunciato ex artt. 447-bis e 429 c.p.c. la seguente SENTENZA nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 10685/2018 promossa da: OMISSIS elettivamente domiciliata in OMISSIS, che la rappresenta e difende, come da procura in atti OMISSIS contro CONCLUSIONI RICORRENTE RESISTENTE Le parti hanno concluso come da fogli depositati telematicamente. Parte ricorrente:

“accertato che l'originaria morosità intimata di euro 2756.03 non è stata integralmente sanata, in quanto il termine ex art. 55 L. 392/78 è stato ottemperato nella limitata misura di euro 2392.04 e dichiarato che pertanto residua un debito in linea capitale di euro 363.99, dichiarare risolto il contratto di locazione registrato telematicamente a Milano il 25.7.2016 serie 3T n. 13291 e per l'effetto condannare la Sig.ra Nunez all'immediato rilascio dell'immobile in favore della beatrice Immobiliare San Carlo Trieste S.p.A.; condannare inoltre, l'intimata al pagamento della residua somma ancora dovuta di euro 363.99, oltre ai canoni maturati sino all'effettivo rilascio dell'immobile ed oltre alle spese relative alle fasi sommaria ed ordinaria di questo procedimento".

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione Con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida OMISSIS adiva questo Tribunale esponendo: di avere concesso in locazione all'intimato OMISSIS l'unità immobiliare sita in OMISSIS con contratto ad uso abitativo avente decorrenza dal 29/06/2016: che il conduttore, dal 05/01/2017, si rendeva moroso del pagamento del canone mensile, cumulando un debito di € 2.756,03; che la morosità persisteva. Chiedeva pertanto convalidarsi l'intimato sfratto ed emettersi decreto ingiuntivo per gli importi dovuti. All'udienza del 08/03/2018 compariva personalmente l'intimata che chiedeva concedersi il termine di cui all'art. 55 1.392/1978. Con provvedimento in pari data, il giudice assegnava all'intimato termine sino al 08/06/2018 per sanare la morosità, contestualmente condannandolo al pagamento delle spese della fase sommaria liquidate in € 906, oltre IVA e CPA. All'udienza del 04/10/2018, l'intimante dava atto che rintanata aveva saldato il solo debito per canoni e spese, omettendo il pagamento delle spese giudiziali di cui al provvedimento del 08/03/2018 e chiedeva disporsi la conversione del rito. Il giudice, atteso l'intervenuto pagamento dei canoni intimati, non convalidava lo sfratto e disponeva il mutamento del rito. Con memoria ex art. 426 c.p.c., la parte ricorrente concludeva come in epigrafe.

All'udienza del 13/02/2019, nonostante la regolarità della notificazione, non si costituiva la parte resistente, che pertanto veniva dichiarata contumace. Ad esito della discussione, sulle conclusioni rassegnate come in atti, il Giudice decide dando lettura della presente sentenza con motivazione contestuale, la quale costituisce parte integrante del verbale d'udienza. La domanda deve trovare accoglimento nei limiti di seguito esposti. In primo luogo, deve trovare accoglimento la domanda di declaratoria di risoluzione del contratto per violazione dell'art 55 1.392/1978, per vero risultando del tutto irrituale la conversione del rito a seguito del mancato pagamento entro il predetto termine. Infatti, laddove il conduttore non sani - nel termine assegnato dal giudice - la morosità pregressa intimata, gli interessi e le spese processuali liquidate in sede di concessione del termine di grazia, alla successiva udienza di verifica il giudice è tenuto ad emettere ordinanza di convalida, senza necessità di verifica della residua inadempienza, trattandosi di termine perentorio (cfr. Cass. 5540/2012; Cass. 920/2013). Orbene, all'udienza del

04/10/2018, rintanante ha dichiarato che "l'intimata ha saldato il capitale di cui all'intimazione, nulla versando per interessi e spese liquidate", in ciò dovendosi ravvisare l'inadempimento che giustifica (e giustificava già in fase sommaria) la pronuncia di risoluzione del contratto, con la conseguente necessità di ordinare il rilascio dell'immobile locato. Nulla può invece essere riconosciuto a titolo di ulteriori somme asseritamente dovute per canoni, atteso che : 1) in fase sommaria lo stesso intimante aveva dichiarato che la morosità della sorte capitale intimata (€ 2.756,03) risultava integralmente sanata; 2) nel presente giudizio di merito nessuna prova del pagamento asseritamente parziale di € 2.392,04 viene fornita, cosicché -attesa la contraria dichiarazione nella fase sommaria- l'intimante non ha assolto all'onere probatorio su lui gravante di provare il pagamento parziale.

Vanno invece riconosciuti al ricorrente gli interessi sulla sorte capitale della morosità intimata, atteso che in fase sommaria è emerso che la ricorrente nulla ha corrisposto a tale titolo. Le spese di lite per la fase sommaria risultano già liquidate dal giudice nella detta sede, e pertanto nel presente giudizio devono essere confermate. Le spese del presente procedimento, attesa la parziale soccombenza dell'intimante (in ordine al pagamento delle maggiori somme asseritamente non coperte dalla sanatoria parziale ex art. 55 1.392/78), vanno integralmente compensate tra le parti. P.Q.M il Tribunale di Milano, in persona del giudice dott.ssa Roberta Sperati, definitivamente pronunciando nel giudizio RG 10685/2018, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede: dichiara risolto per grave inadempimento imputabile a OMISSIS il contratto di locazione intercorso tra OMISSIS e OMISSIS stipulato in data 29/06/2016 ed avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in OMISSIS : 1) condanna OMISSIS a rilasciare l'immobile di cui al punto che precede libero da persone e cose; 2) fissa per l'esecuzione la data del 15/03/2019; 3) condanna OMISSIS al pagamento in favore di OMISSIS degli interessi legali maturati sulla somma di 2.756,03, dalle singole scadenze al saldo effettivo 4) rigetta la domanda di pagamento dell'importo di € 363,99 formulata da OMISSIS nei confronti di OMISSIS; 5) condanna OMISSIS alla rifusione in favore di OMISSIS delle spese di lite della fase sommaria, che si liquidano in € 106,00 per spese ed € 800,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, CPA ed IVA come per legge, ove già non riscossi ad altro titolo; 6) compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio. Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti e allegazione al verbale.

Milano, 13/02/2019 Il Giudice Dott.ssa Roberta Sperati