



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Sfratto per morosità locale commerciale

Autore: Redazione | 04/07/2019



Cosa succede se non paghi l'affitto di un negozio, un magazzino o qualsiasi altro locale destinato ad attività commerciale e non abitativa?

Quali sono i **tempi dello sfratto per morosità**? In altre parole, dopo quante rate non pagate si può mandare via l'inquilino inadempiente agli accordi contrattuali?

Se per l'affitto a uso abitativo non ci sono dubbi, avendo la legge identificato un momento ben preciso a partire dal quale il locatore può avviare la procedura giudiziale, per l'affitto a uso diverso da quello abitativo invece tutto è rimesso alla valutazione del giudice. Quali sono, a questo punto, i criteri sulla base dei quali il tribunale decreta che si può sfrattare il conduttore? A chiarire i presupposti dello **sfratto per morosità locale commerciale** è stata una recente sentenza del tribunale di Roma **[1]**. Il giudice della capitale ha così spiegato, con parole semplici, cosa succede se non si paga il canone di affitto di un negozio, di un magazzino o di qualsiasi altro locale destinato ad attività non abitativa.

Dal commento di tale pronuncia, che troverai illustrata qui di seguito, abbiamo tratto la scusa per ritornare su un argomento sempre attuale: quali sono le discipline previste dalla legge per l'affitto a uso abitativo e quello a uso commerciale, e come si differenziano l'una dall'altra.

Sfratto per affitto a uso abitativo: quando?

Dopo quanti canoni non pagati l'inquilino di un appartamento adibito a uso abitativo può essere sfrattato? Come dicevamo, il criterio è ben determinato dalla normativa: basta anche l'omesso versamento di **una sola mensilità** a condizione che il ritardo sia almeno di **20 giorni**. Invece, se l'inquilino non paga le quote del condominio a lui imputabili (i cosiddetti **oneri accessori**), lo sfratto scatta solo se l'importo è pari ad almeno due mensilità e il ritardo si protrae da oltre due mesi rispetto alla richiesta del locatore.

Ricordiamo che, anche una volta ricevuta l'**intimazione di pagamento** e la notifica della **citazione per sfratto**, l'affittuario può pagare il dovuto evitando la procedura giudiziale. Lo può fare anche in udienza davanti al giudice, aggiungendo ai canoni arretrati anche gli interessi e le spese legali. In alternativa, può chiedere un rinvio di 90 giorni (cosiddetto «**termine di grazia**») per recuperare i soldi. Se, all'esito di tale periodo, salderà il conto con tutte le spese lo sfratto non avrà luogo.

La riforma approvata con il [Decreto Crescita](#) del 2019 ha concesso un beneficio al locatore: se questi in passato era tenuto a dichiarare al fisco anche i **canoni di locazione non percepiti**, almeno fino all'emissione dell'ordinanza di sfratto

(dovendo così pagare le tasse su somme mai riscosse), oggi l'esenzione scatta da un momento anteriore ossia già a partire dalla notifica dell'ingiunzione di sfratto.

Sfratto per affitto a uso commerciale: quando?

Vediamo ora quanta tolleranza viene lasciata all'affittuario di un locale commerciale in caso di morosità. Abbiamo visto che, nell'affitto abitativo, questa tolleranza è minima: basta cioè un ritardo di 20 giorni anche per una sola mensilità. Questa regola, però, non vale per negozi e magazzini. In questo secondo caso, la regola è quella generale prevista per tutti i contratti: il creditore può ottenere la **risoluzione del contratto** solo se l'inadempimento è **grave** o meglio «di non scarsa importanza» rispetto al proprio interesse [2].

In termini pratici, questo significa che bisogna innanzitutto avere a riferimento il canone complessivamente dovuto nell'arco di un anno e confrontarlo con quello non versato: se quest'ultimo, in proporzione, riveste un certo "peso", tanto da rendere ormai inutile e non conveniente la prosecuzione del contratto, è possibile ottenere lo sfratto. A conti fatti, è il **giudice** a dover determinare, con valutazione discrezionale, la gravità dell'inadempimento.

Da ciò, si deduce che, in caso di morosità per mancato pagamento del canone, non scatta automaticamente il diritto allo sfratto in caso di omesso versamento di una o più mensilità; al contrario bisogna **accertare la gravità in concreto**, cioè l'idoneità della mora a sconvolgere l'intera economia del rapporto e a sopprimere l'interesse del locatore alla prosecuzione del medesimo.

Quando l'inadempimento dell'affitto commerciale è grave?

Secondo la giurisprudenza, infatti, la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento va operata applicando:

- innanzitutto un parametro oggettivo, attraverso la verifica che l'inadempimento abbia inciso in modo apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto;

- in secondo luogo, con l'indagine mediante la considerazione di eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti che possano attenuare il giudizio di gravità, nonostante la rilevanza della prestazione mancata o ritardata.

Nel caso di specie, il tribunale ha ritenuto che il ritardato pagamento dei canoni di novembre e dicembre 2018, di gennaio e febbraio 2019 e l'inadempimento totale e definitivo dei canoni da ottobre 2017 a luglio 2018 erano da considerare un **inadempimento duraturo**, totale e definitivo e, come tale, grave.

Note

[1] Trib. Roma, sent. n. 2349/19. **[2]** [Art. 1455 cod. civ.](#)