



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Cosa rischio se non pago affitto

Autore: Mariano Acquaviva | 08/02/2020



*Canone locazione non pagato: cosa succede? Come funziona lo sfratto per morosità? Come evitare lo sfratto? Affitto in nero non pagato: cosa accade?*

Le statistiche dicono che la gran parte degli italiani ha una casa di proprietà: ciò significa che sono in minoranza coloro che sono costretti a vivere in affitto, cioè in un'abitazione non propria. È pur vero che, a volte, si è costretti a vivere in

locazione per motivi di lavoro: pensa a chi deve compiere lunghe trasferte e, pertanto, deve soggiornare per un determinato periodo di tempo lontano da casa. In tutte queste ipotesi, affinché un contratto di locazione possa rimanere valido occorre che il conduttore (cioè, colui che abita nell'immobile altrui) paghi il canone mensile pattuito. Ti sei mai chiesto **cosa rischio se non pago affitto?**

Può sembrare una domanda banale, ma in realtà non lo è: non pagare il **canone di locazione** può comportare non solo lo sfratto, ma anche l'emissione di un decreto ingiuntivo per il recupero di una somma pari a tutti gli arretrati non pagati, maggiorati degli interessi e di tutte le spese processuali. Forse non sai, inoltre, che anche non pagando il fitto potreste evitare lo sfratto sanando la tua posizione entro un determinato periodo di tempo. Inoltre, esistono casi in cui non pagare l'affitto è perfettamente lecito. Insomma: con questo articolo non solo ti spiegherò **cosa rischi se non paghi l'affitto**, ma anche come puoi evitare di essere sfrattato nel caso di morosità e quali sono i tuoi diritti nel caso di affitto in nero. Prosegui nella lettura se l'argomento ti interessa e vuoi saperne di più.

## **Affitto: cos'è?**

Prima di vedere cosa rischio se non pago l'**affitto**, è bene fare alcune precisazioni preliminari. Quando si parla di affitto (o di fitto) si pensa immediatamente al **contratto di locazione**, cioè a quel contratto per mezzo del quale qualcuno può godere di un bene altrui dietro il pagamento periodico di un prezzo. Ciò è vero, ma per il diritto le cose non sono proprio così.

Secondo la legge, il prezzo che si paga per un contratto di locazione che ha ad oggetto un immobile ad uso abitativo si chiama **canone**.

L'affitto, invece, è un particolare contratto di locazione che ha ad oggetto **beni produttivi** (mobili o immobili), cose cioè che sono in grado di produrre ricchezza (ad esempio, un terreno, un gregge, un'azienda, dai quali si ricavano, rispettivamente, i vari prodotti agricoli, il latte e la lana, il profitto).

Dunque, secondo il diritto l'affitto è una particolare **locazione** che consiste nel concedere l'uso di un bene produttivo, mobile o immobile, per un determinato tempo, mediante il pagamento di un canone.

Per non complicare troppo le cose, poiché il portale La Legge per Tutti è diretto ai

non addetti ai lavori e si propone di spiegare, in maniera semplice, cosa dice la legge, nel prosieguo dell'articolo, quando parleremo di fitto o di affitto, faremo sempre riferimento al canone di locazione dovuto in cambio della **concessione di un immobile altrui**.

## Non pagare affitto: rischi

Quali sono i principali **rischi di non pagare l'affitto**? Essenzialmente due:

- lo **sfratto dall'immobile**, da eseguirsi anche con la forza nel caso in cui il **conduttore moroso** non collabori;
- vedersi notificato, oltre allo sfratto, un **decreto ingiuntivo** per il pagamento di tutti gli arretrati e delle spese processuali.

Vediamo come si procede nel caso di **sfratto per mancato pagamento dell'affitto** e come ottenere un decreto ingiuntivo per recuperare tutte le somme non pagate dal conduttore.

## Sfratto: cos'è?

Per **sfratto** la legge intende quel procedimento speciale (definito sommario perché più celere di quello ordinario) mediante il quale colui che ha locato un immobile, indifferentemente ad uso abitativo o commerciale, può mandar via il conduttore (cioè, l'inquilino) se è moroso, e cioè non paga i canoni pattuiti, oppure semplicemente se, al termine della locazione, non ha abbandonato l'immobile. Vediamo brevemente **quali sono i due tipi di sfratto** contemplati dalla legge.

Nel nostro caso, poiché stiamo rispondendo alla domanda "Cosa rischio se non pago l'affitto?", ci soffermeremo solamente sullo **sfratto per morosità**, cioè sulla procedura che deve seguire il proprietario che ha dato in locazione il proprio immobile, ma che non è stato pagato.

## Sfratto per morosità: cos'è?

Lo **sfratto per morosità** è una procedura giudiziale speciale che il locatore può intraprendere nel caso in cui l'inquilino (o, comunque, il conduttore) non sia in regola con il pagamento dell'affitto, cioè del **canone di locazione**.

In un caso del genere, il locatore può intimare al conduttore lo **sfratto per morosità** notificandogli un atto di citazione in cui gli si comunica la data in cui dovrà comparire in tribunale innanzi al giudice per la convalida dell'intimato sfratto.

Poiché si tratta di **mancato pagamento del canone di affitto**, il locatore potrà chiedere nello stesso atto anche l'**ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti [1]**: in altre parole, si potrà domandare al giudice non soltanto di convalidare lo sfratto, e cioè di indicare al conduttore moroso una data entro cui lasciare libero l'immobile, ma anche di pagare tutti gli arretrati, maggiorati degli interessi nel frattempo maturati e delle spese legali.

## Affitto non pagato e messa in mora

Va, peraltro, detto che la gran parte delle volte all'**inquilino inadempiente** perché non ha pagato l'affitto non giunge direttamente l'**intimazione di sfratto**, bensì una lettera con cui gli si assegna un termine entro cui mettersi in regola.

In altre parole, prima di procedere con la convocazione in giudizio, il **debitore** viene messo in mora dalla controparte (o dal suo avvocato): ciò significa che il conduttore potrà ancora approfittare della pazienza del proprietario e pagare il suo debito per poter continuare ad occupare l'immobile.

La **messa in mora**, per avere valore legale, deve essere sottoscritta dal locatore e inviata mediante **raccomandata con avviso di ricevimento**. Spesso viene fatta preparare da un legale, in modo che essa contenga tutte le indicazioni necessarie per una messa in mora vera e propria. Con la diffida, inoltre, iniziano a maturare anche gli **interessi sui canoni** non corrisposti.

In realtà, la legge non prevede che la messa in mora debba essere inviata obbligatoriamente al conduttore moroso: da tanto deriva la possibilità di adire direttamente il tribunale per **ottenere lo sfratto** e, eventualmente, il pagamento dei canoni non versati.

## Affitto: quanti canoni non pagati per lo

# sfratto?

Giunto a questo punto, sono sicuro che ti starai ponendo una domanda: nel caso di [affitto, dopo quanti mesi di morosità si viene sfrattati?](#) In altre parole: quanti canoni di locazione occorre non pagare per essere sfrattati?

Secondo la legge, ne basta solo uno; nello specifico:

- per le **locazioni ad uso abitativo**, è sufficiente anche una sola mensilità, ma l'inadempimento deve protrarsi per almeno venti giorni. Pertanto, il procedimento di sfratto può essere azionato solo a partire dal ventunesimo giorno successivo a quello in cui il pagamento doveva avvenire **[2]**;
- per le **locazioni ad uso commerciale**: di importanza rilevante in rapporto all'interesse concreto del locatore (da valutarsi caso per caso) e ai principi di **buona fede contrattuale [3]**.

## Canoni non pagati: come evitare lo sfratto?

Abbiamo spiegato cosa succede se non paghi l'affitto: abbiamo visto che non pagare anche un solo canone di locazione può costringerti ad **abbandonare l'immobile** se il locatore ti notifica l'intimazione di sfratto. Abbiamo altresì illustrato come il creditore possa anche chiederti di **pagare tutti gli arretrati**, oltre alle **spese legali** e a quelle della procedura giudiziaria.

**Come puoi difenderti dallo sfratto?** Esiste un modo per evitare di essere cacciato dall'immobile a causa della tua morosità? Ebbene sì: la legge consente al "conduttore pentito" di poter sanare la propria posizione debitoria, impedendo così l'**esecuzione dello sfratto**.

In buona sostanza, accade ciò: l'inquilino può comparire e **sanare la morosità direttamente in udienza**, versando l'importo dovuto per i canoni scaduti, oltre agli interessi legali e alle spese processuali liquidate dal giudice. In tal caso, il giudice dichiara estinto il procedimento e l'inquilino potrà continuare a **godere dell'immobile [4]**.

Il conduttore può fare richiesta di un **termine di grazia** che consiste nella

possibilità di avere un periodo di tempo entro il quale procedere al pagamento delle morosità, oltre le spese legali del procedimento. In tal caso il giudice concede un **termine non superiore a novanta giorni**, rinviando l'udienza a non oltre dieci giorni successivi alla scadenza assegnata.

Il giudice inoltre, sempre su richiesta del debitore, può assegnare al conduttore un termine di ben **centoventi giorni** per sanare la propria morosità, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle **precarie condizioni economiche del conduttore**, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

## **Morosità incolpevole: cosa rischio?**

Nel caso di **precarie condizioni economiche** sopraggiunte alla stipula del contratto di locazione, al ricorrere di determinati requisiti è possibile accedere ad un apposito contributo messo a disposizione dallo Stato.

Se ne vuoi sapere di più, ti consiglio di leggere l'articolo dedicato agli [sfratti per morosità incolpevole](#).

## **Cosa succede se non pago l'affitto in nero?**

Diverso è il discorso nel caso in cui non ci sia un regolare contratto di locazione. **Cosa succede se non pago l'affitto in nero?** Posso essere sfrattato?

Ebbene, devi sapere che la legge fa obbligo alle parti di sottoscrivere e **registrare il contratto di locazione** nel caso in cui una persona decida di servirsi dell'immobile altrui; se ciò non accade, nessun canone deve essere pagato dal conduttore.

Più nel dettaglio, la legge **[5]** stabilisce la **nullità di tutti i contratti di locazione non registrati** entro il termine di trenta giorni dalla stipula.

Hai capito bene: se vivi in affitto senza alcun tipo di contratto a tutelare il rapporto giuridico, per la legge il locatore non è tenuto a chiedere nulla e, di conseguenza, tu non saresti obbligato a pagare alcunché.

Conseguenza diretta di ciò è che, se non c'è un valido contratto di locazione, **se non paghi l'affitto in nero** non puoi essere sfrattato con la procedura che abbiamo visto nei paragrafi precedenti.

Ciò non significa, però, che tu sia intoccabile: se occupi un immobile senza alcun titolo giuridico, il proprietario può lo stesso mandarti via, ma con una procedura giudiziaria più lunga e complessa dello **sfratto per morosità** che abbiamo visto sopra.

Dunque, se ti trovi in una situazione di irregolarità, nel senso che il padrone di casa non ha voluto farti stipulare il contratto di locazione, oppure questo è stato sottoscritto, ma non registrato presso l'Agenzia delle Entrate, sappi che:

- **non sei tenuto a pagare alcun affitto**, né il padrone di casa può agire contro di te con decreto ingiuntivo per chiederti gli arretrati;
- non puoi essere sfrattato con la procedura accelerata dello **sfratto per morosità**, ma il proprietario può comunque ottenere una sentenza con cui accerti la tua occupazione illegittima, con conseguente obbligo di abbandonare l'immobile;
- puoi andare via quando vuoi dall'immobile, senza dover rispettare gli obblighi di preavviso tipici dei contratti di locazione;
- puoi chiedere la **restituzione dei canoni eventualmente pagati**, in quanto non dovuti.

## Note

**[1]** Art. 658 cod. proc. civ. **[2]** Art. 5 e 55 L. 392/78. **[3]** Art. 1455 cod. civ.; Trib. Bari sent. n. 3051/2010; Cass. sent. n. 15363/2010. **[4]** Art. 55, legge n. 392/78. **[5]** Art. 1, co. 346, legge n. 311 del 2004 (legge finanziaria per il 2005). *Autore immagine: Canva.com*