



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come si fa a sfrattare un inquilino?

Autore: Mariano Acquaviva | 03/01/2021



Intimazione di sfratto per morosità o per finita locazione: procedura e opposizione al rilascio dell'immobile.

Molte persone, pur avendo a disposizione un immobile inutilizzato, sono restie a concederlo in affitto per timore delle conseguenze. Sono infatti molto diffusi i casi in cui il conduttore, una volta entrato nell'abitazione, non versi più il canone di locazione pattuito, decidendo però allo stesso tempo di non levare le tende. In casi

del genere, occorre fare appello alla procedura di sfratto prevista dalla legge. In cosa consiste? **Come si fa a sfrattare un inquilino?**

Lo sfratto è una procedura speciale che consente al locatore di mandar via il conduttore inadempiente oppure l'inquilino che, terminato il contratto, non abbia ancora rilasciato l'immobile. Insomma: lo sfratto serve a far fronte a una situazione in cui il conduttore è in difetto nei confronti del locatore. Lo sfratto è un procedimento speciale perché caratterizzato dalla celerità con cui si svolge. A differenza dell'ordinaria citazione in giudizio, l'udienza di convalida dell'**intimazione di sfratto** si celebra in poco tempo e, se non c'è opposizione della controparte, è facile ottenere un provvedimento del giudice con cui si intima all'inquilino di abbandonare, volente o nolente, l'immobile. Con la stessa procedura è possibile perfino ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo con cui chiedere la restituzione dei canoni non pagati. Se l'argomento ti interessa, prosegui nella lettura: vedremo insieme come si fa a sfrattare un inquilino.

Sfratto: cos'è?

Lo **sfratto** è una procedura speciale che serve ad ottenere il **rilascio dell'immobile** dato in locazione.

Lo sfratto può essere di due tipi: per **finita locazione** o per **morosità**. In entrambi i casi, il proprietario dell'immobile ha diritto a riottenere lo stesso libero dalle cose di proprietà dell'inquilino.

Sfratto per finita locazione: cos'è?

Lo **sfratto per finita locazione** è la procedura che consente al proprietario di ottenere un provvedimento giudiziario da opporre all'inquilino nel caso in cui, al termine della locazione, non voglia lasciare l'immobile **[1]**.

Si tratta di una **procedura preventiva**, da utilizzare prima che il contratto di locazione o d'affitto sia scaduto, manifestando la volontà di non rinnovarlo e di riottenere così la disponibilità del bene alla scadenza del rapporto contrattuale.

Il locatore utilizza questo procedimento al fine di ottenere la pronuncia di una sentenza **utilizzabile in futuro**, qualora alla scadenza del contratto, il conduttore non rilasci spontaneamente l'immobile.

Si tratta, cioè, di un procedimento con cui il locatore mira a evitare la **rinnovazione tacita** del contratto alla sua scadenza e a preconstituirsì un titolo esecutivo da far valere alla scadenza naturale del contratto, in caso di **mancato rilascio dell'immobile**.

Sfratto per morosità: cos'è?

Lo **sfratto per morosità** è la procedura che consente di mandar via l'inquilino inadempiente, cioè il conduttore che non ha pagato ciò che doveva (i canoni di locazione o altre spese e oneri dovuti) **[2]**.

Mentre lo sfratto per finita locazione consente di avere un provvedimento che impedisce la rinnovazione del rapporto locatizio, lo sfratto per morosità consente di ottenere la **risoluzione del contratto** per inadempimento e la condanna del conduttore moroso al rilascio dell'immobile.

Inoltre, lo sfratto per morosità consente di poter chiedere, all'interno dello stesso atto, l'**ingiunzione di pagamento** per i **canoni scaduti**.

Insomma: con lo sfratto per morosità si ottiene non solo il rilascio dell'immobile, ma anche un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo con cui chiedere sin da subito al conduttore inadempiente il pagamento di tutti gli **arretrati**.

Sfratto inquilino: come funziona?

La **procedura di sfratto**, sia per finita locazione che per morosità, consente al proprietario di raggiungere il proprio scopo mediante un percorso semplificato e più veloce del consueto.

Mentre, di solito, per citare qualcuno in tribunale bisogna concedergli almeno novanta giorni di tempo per prepararsi la difesa, nel procedimento di sfratto sono sufficienti **venti giorni**.

In pratica, dal momento in cui il proprietario cita in giudizio l'inquilino moroso al momento in cui verrà celebrata l'udienza devono trascorrere non meno di venti giorni.

La competenza in merito allo sfratto è sempre del **tribunale**: non avverrà, quindi,

che si dovrà sfrattare il conduttore inadempiente davanti al giudice di pace.

Altra peculiarità della procedura di sfratto è che questa potrebbe terminare già alla **prima udienza**; ciò accade se l'intimato non compare proprio oppure, comparando, non si oppone.

In questo caso, il giudice **convalida immediatamente lo sfratto**, il quale sarà esecutivo non prima di **trenta giorni**: ciò significa che non si potrà sfrattare l'inquilino prima di un mese dall'udienza in cui c'è stata la convalida.

Poiché nello sfratto per morosità c'è anche il problema delle **mensilità non pagate**, si può chiedere al giudice, direttamente alla prima udienza, di emettere decreto ingiuntivo per l'ammontare dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto e per le spese relative all'intimazione.

In pratica, si ha diritto a recuperare tutto ciò che si è dovuto pagare per lo sfratto, oltre alle mensilità che non sono state versate.

Sfratto: cosa succede se c'è opposizione?

Nel caso in cui, invece, l'inquilino dovesse presentarsi all'udienza di prima comparizione ed opporsi allo **sfratto**, il giudice può comunque disporre con **ordinanza** il pagamento della somma non controversa e concedere al convenuto un termine non superiore a venti giorni per adempiervi.

Al conduttore moroso è concessa la possibilità di mettersi in regola pagando tutti gli arretrati. Così facendo, cioè se salda per intero il suo debito, ivi comprese le spese della procedura, egli ha diritto a continuare a rimanere nell'immobile concessogli in locazione.

Se, alla prima udienza di sfratto, l'inquilino si costituisce e si oppone totalmente, dicendo ad esempio di aver pagato oppure di non aver pagato perché il locatore ha rifiutato il danaro oppure è stato inadempiente per qualche altra causa, allora il giudice dispone la trasformazione del rito, che da sommario diviene ordinario. In pratica, se l'inquilino moroso fa opposizione, tocca affrontare un processo in piena regola.

Sfratto inquilino: come fare?

In sintesi, chi vuole mandar via l'inquilino dal proprio appartamento deve intraprendere la speciale procedura di sfratto prevista dalla legge.

Lo sfratto può essere per morosità oppure per finita locazione. In entrambi i casi, la procedura è la stessa, e occorre farsi assistere da un **avvocato** per la redazione dell'atto di intimazione dello sfratto, nonché per l'assistenza in giudizio e il recupero dei canoni non pagati.

Note

[1] Art. 657 cod. proc. civ. **[2]** Art. 658 cod. proc. civ. *Autore immagine: Canva.com*