

# Sfratto per morosità

Quando l'inquilino non paga l'affitto, è possibile avviare un procedimento di sfratto per morosità. Scopriamo cos'è, quali sono i tempi di attesa e i costi da sostenere

Maggio 2023

Lo **sfratto per morosità** è un procedimento giuridico che permette al locatore di riappropriarsi dell'immobile concesso in affitto in caso di mancato pagamento, da parte dell'inquilino, dei canoni d'affitto. Sapere cos'è e quali sono i presupposti per richiederlo è importante per agire nel modo corretto quando ci si trova di fronte ad un conduttore moroso. Questa guida contiene informazioni utili sulla procedura da seguire, i tempi di attesa perché lo sfratto diventi esecutivo e i costi da sostenere.

## Che cos'è lo sfratto per morosità

Se l'inquilino non paga i canoni di locazione e le spese accessorie previste dal contratto, il locatore può avvalersi dello sfratto per morosità, un particolare procedimento giuridico disciplinato dall'**art. 658 del Codice di procedura civile**, per ottenere il rilascio del proprio immobile. Trattandosi di un procedimento speciale, è tendenzialmente più rapido rispetto ad altri procedimenti giuridici.

Simili per procedura e tempistiche, lo sfratto per morosità e lo **sfratto per finita locazione** sono due azioni legali che si differenziano per i casi in cui il locatore può richiederle. Lo sfratto per finita locazione, infatti, interviene quando, alla scadenza del contratto, l'inquilino non vuole lasciare l'immobile. Morosità e finita locazione possono presentarsi contemporaneamente. A questo proposito, una delle domande su cui aleggiano più dubbi riguarda il **cumulo sfratto per morosità e finita locazione**. Stando alla giurisprudenza più recente, è possibile richiedere congiuntamente lo sfratto per morosità e lo sfratto per finita locazione, purché la finita locazione venga subordinata alla morosità.

## Quando si può fare lo sfratto per morosità?

Lo sfratto per morosità può essere richiesto purché sussistano determinati presupposti. Innanzitutto, è indispensabile che il contratto di locazione, ad uso abitativo o commerciale, sia regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Ne consegue che non è possibile ricorrere al procedimento di sfratto **nel caso in cui la locazione si basi su un mero accordo verbale** tra il proprietario dell'immobile e il conduttore.

Inoltre, per avvalersi della procedura di sfratto per morosità è fondamentale che si verifichi il **mancato pagamento dei canoni d'affitto o degli oneri accessori**. Nel caso di immobili ad uso abitativo, gli sfratti per morosità possono essere richiesti decorsi 20 giorni dalla data di scadenza di pagamento indicata nel contratto.

## Il procedimento

Sapere quando si può fare lo sfratto per morosità è importante per agire nel modo corretto e far valere i propri diritti nei confronti di un inquilino che non paga. Nello specifico, per quanto riguarda il **procedimento da seguire**, la prima cosa che il locatore può fare è inviare al conduttore moroso una lettera di diffida **per mezzo raccomandata A/R**, in cui lo sollecita a pagare i canoni non versati, definendo un termine di scadenza, trascorso il quale dovrà lasciare libero l'immobile.

Se la diffida non sortisce gli effetti sperati, il proprietario di casa può agire con un atto di **intimazione di sfratto per morosità**. L'inquilino riceve la citazione in udienza per la convalida del procedimento e, eventualmente, anche un'**ingiunzione di pagamento** per i canoni d'affitto scaduti. Nell'intimazione di sfratto per morosità è indicata la data in cui i soggetti coinvolti nel procedimento devono presentarsi in udienza. I **termini a comparire** in caso di sfratto per morosità che devono intercorrere tra la data di notificazione e quella dell'udienza sono di 20 giorni.

## Cosa può fare il conduttore quando riceve l'intimazione di sfratto per morosità?

Quando il conduttore riceve l'intimazione di sfratto per morosità può presentarsi all'udienza e saldare il suo debito nei confronti del locatore, presentarsi e opporsi alla convalida, presentarsi e chiedere al giudice di beneficiare del termine di grazia oppure non presentarsi. Ecco cosa succede in ciascuno di questi casi:

- **il conduttore si presenta all'udienza e salda il suo debito:** nel momento in cui il debito viene saldato, il procedimento di sfratto per morosità si ferma e viene chiuso;
- **il conduttore si presenta all'udienza e si oppone alla convalida di sfratto per morosità:** in questo caso, il giudice rinvia l'esame delle cause di opposizione e il procedimento diventa un processo ordinario. In materia di sfratto per morosità, la riforma Cartabia ha introdotto un'importante novità: se l'opposizione del conduttore è infondata, il giudice può emettere immediatamente il decreto ingiuntivo;
- **il conduttore si presenta all'udienza e chiede al giudice il termine di grazia:** il giudice valuta se concedere all'inquilino moroso tempo aggiuntivo, non superiore a 90 giorni, per saldare il suo debito. L'udienza viene rinviata;
- **il conduttore non si presenta:** il giudice verifica il caso specifico e, se la condizione di morosità viene confermata, emette un'ordinanza di convalida di sfratto.

Il giudice, quando redige l'ordinanza di convalida di sfratto, stabilisce anche la data entro la quale l'inquilino deve lasciare l'immobile.

## Cosa fare dopo la convalida di sfratto per morosità?

Quando viene emessa l'ordinanza di convalida di sfratto, se il conduttore non lascia l'immobile entro i termini stabiliti dal giudice, si procede con la **notificazione di un atto di precetto**. L'inquilino è obbligato a lasciare l'abitazione **entro 10 giorni** dalla data della notifica. Se ciò non avviene, il proprietario può procedere con la **monitoria di sgombero**. Si tratta di un intervento di esecuzione forzata che viene eseguita dall'**ufficiale giudiziario**, il quale si reca personalmente presso l'immobile per sfrattare l'inquilino moroso e restituire l'immobile al suo proprietario.

## Sfratto per morosità: il contributo unificato

Nel momento in cui il locatore cita in giudizio l'inquilino moroso, per l'iscrizione a ruolo del processo deve pagare al Tribunale il cosiddetto "**contributo unificato**". Si tratta di un importo che varia in base al valore della causa. Nell'ambito degli sfratti per morosità, il valore della causa corrisponde alla somma dei canoni d'affitto non pagati. Ecco la tabella degli importi del contributo unificato per lo sfratto per morosità, che aumentano all'aumentare del valore della causa:

Valore della causa	Contributo unificato
Fino a 1.100€	21,50€
Da 1.001 a 5.200€	47,00€
Da 5.201 a 26.000€	118,50€
Da 26.001 a 52.000€	259,00€
Da 52.001 a 260.000€	329,50€
Da 260.001 a 520.000€	607,00€
Oltre 520.000€	843,00€

## I tempi dello sfratto per morosità

Quando si cita in giudizio l'inquilino moroso, è naturale chiedersi, in caso di sfratto per morosità, **quanto tempo passa prima di essere chiamati in udienza**. Generalmente, la chiamata arriva entro **un mese**. Per riprendere possesso del proprio immobile, se il giudice convalida lo sfratto, il locatore deve attendere circa **due o tre mesi** dal giorno dell'udienza.

Se l'inquilino non lascia l'immobile entro il termine stabilito dal giudice, si procede con l'invio della **notificazione di un atto di precetto**. A questo punto, l'inquilino ha **10 giorni** di tempo per lasciare l'abitazione. Trascorsi 10 giorni, se l'immobile non è stato ancora rilasciato, si procede con lo **sfratto esecutivo**, se necessario con l'ausilio della forza pubblica. In linea di massima, il procedimento di sfratto per morosità viene chiuso entro **tre o quattro mesi**.

## Negozi e sfratto per morosità: come funziona

Gli **sfratti per morosità da immobili ad uso commerciale** seguono una procedura in parte simile agli sfratti da immobili ad uso abitativo. Il mancato pagamento del canone d'affitto, in caso di locazione abitativa, è considerato grave e il procedimento di sfratto per morosità può essere avviato anche se il canone non pagato è solo uno. In caso, invece, di locazione commerciale, **è il giudice a**

**stabilire la gravità della morosità e la necessità di emettere l'ordinanza di convalida per lo sfratto.** Inoltre, il conduttore moroso di un immobile ad uso commerciale **non può godere del termine di grazia** per saldare il suo debito.

La prevenzione è sempre importante per non correre il rischio di avere a che fare con un inquilino moroso.

## **Sfratto per morosità e COVID-19**

Uno dei temi più discussi riguarda lo sfratto per morosità e il **COVID-19**. Durante la crisi pandemica, è stato possibile evitare lo sfratto dimostrando che il mancato pagamento dell'affitto fosse conseguenza del rispetto delle misure di contenimento del contagio e dell'impossibilità di utilizzare l'immobile secondo la sua destinazione. Inizialmente, gli sfratti per morosità sono stati bloccati fino al 31 dicembre 2020. Successivamente, il Governo Draghi ha prorogato i termini di sospensione fino al 30 settembre 2021 per i provvedimenti di sfratto emessi dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020 e fino al 31 dicembre 2021 per i provvedimenti di sfratto emessi dal 1° ottobre 2020 al 30 giugno 2021. Le date di scadenza sono state rispettate, nonostante le proteste di molti cittadini che chiedevano ulteriori proroghe.

## **Potrebbe anche interessarti**

Sei alla ricerca di ulteriori informazioni sullo sfratto per morosità? Ecco cosa devi sapere.

### **Quanti mesi di morosità per sfratto?**

Per chiedere lo sfratto, in caso di locazione abitativa, è sufficiente che l'inquilino non provveda al pagamento anche solo di un canone d'affitto. In caso di locazione commerciale, invece, la decisione è a discrezione del giudice.

### **Cosa succede dopo uno sfratto per morosità?**

Quando il conduttore riceve l'intimazione di sfratto per morosità può presentarsi in udienza e opporsi alla convalida, presentarsi e chiedere al giudice il tempo di grazia, presentarsi e saldare il suo debito oppure non presentarsi.

### **Come funziona la procedura di sfratto per morosità?**

Il conduttore riceve l'intimazione di sfratto per morosità e viene invitato a presentarsi in udienza per la convalida del procedimento. Se lo sfratto viene convalidato, il giudice emette l'ordinanza di sfratto che impone al conduttore di lasciare l'immobile entro una data determinata.

### **Quanto tempo ho per lasciare la casa dopo lo sfratto?**

Dopo la notifica di sfratto, l'inquilino ha 10 giorni di tempo per lasciare la casa. Decorso questo termine, interviene l'ufficiale giudiziario per l'esecuzione forzata.