



Via Volturmo n. 33 - 30173 – VENEZIA/MESTRE

Telefono e Fax 041/5349637

E-mail: info@associazionedifesaconsumatori.it

www.associazionedifesaconsumatori.it

SFRATTI E CONDOMINIO

Risposta ai dubbi più frequenti

Una problematica frequente dei nostri giorni è quella degli sfratti. Sono molte le difficoltà che si incontrano durante il recupero della disponibilità dell'immobile, qualora il conduttore (inquilino) non lo rilasci spontaneamente una volta cessato il rapporto locatizio oppure nel caso in cui il conduttore medesimo risulti inadempiente all'obbligo di pagamento del canone concordato (la cosiddetta "morosità del conduttore").

In tutti questi casi è consigliabile rivolgersi ad un giurista esperto in materia ma per cominciare offriamo un quadro generale sulla procedura da seguire.

Quante tipologie di sfratto esistono nell'ordinamento italiano?

Esistono tre tipologie di sfratto:

- licenza di sfratto per finita locazione
- sfratto per finita locazione
- sfratto per morosità dei canoni scaduti

Che cos'è la licenza per finita locazione?

La licenza per finita locazione è la procedura preventiva adottata dal proprietario che voglia assicurarsi che, al momento della scadenza del contratto, l'inquilino lasci l'immobile senza possibilità di proroghe. Per ottenere la cosiddetta licenza per finita locazione, **prima della scadenza del contratto**, il proprietario deve rivolgersi al Giudice chiedendo l'ordine di rilascio dell'immobile per una data prestabilita rispettando i termini previsti dal contratto. In tal modo, se il locatario non rispetti la scadenza concordata, il proprietario potrà immediatamente procedere ad esecuzione forzata senza bisogno di intraprendere la procedura di sfratto. Si tratta comunque di una procedura usata molto raramente.

Che cos'è lo sfratto per finita locazione?

Lo sfratto per finita locazione è una procedura che viene intrapresa quando l'inquilino si rifiuta di rilasciare l'immobile locato dopo la scadenza del contratto pur **continuando a pagare il canone**.

Anche questa è una tipologia che non ricorre di frequente; stante l'assenza di morosità, i tempi di rilascio possono allungarsi.

Che cos'è sfratto per morosità dei canoni scaduti?

È lo sfratto che viene richiesto quando l'inquilino non corrisponde il canone di locazione al proprietario dell'immobile.

Può essere definito un procedimento "misto", che incorpora due richieste: da un lato si chiede lo sgombero dell'inquilino moroso e dall'altro il recupero dei canoni scaduti e non pagati.

Qual è la tipologia di sfratto più diffusa?

Sicuramente lo sfratto per morosità.

Quanti canoni non pagati sono necessari per attivare la procedura di sfratto per morosità?

Se l'immobile locato è residenziale non vi è un numero perentorio di canoni non pagati: può essere sufficiente il mancato pagamento anche di un solo canone. In caso di mancato pagamento degli oneri accessori (es. spese condominiali...) è possibile invece chiedere lo sfratto quando l'ammontare complessivo del credito supera le 2 mensilità di canone.

Se l'immobile locato è commerciale, per ottenere lo sfratto occorre il grave inadempimento del conduttore (il mancato pagamento di un unico canone può non bastare, quindi).

In ogni caso occorre verificare cosa prevede il contratto (se il contratto è redatto da un professionista quasi sempre contiene infatti una clausola risolutiva espressa che consente di agire anche in caso di mancato pagamento di un'unica mensilità).

È infatti sempre consigliabile farsi aiutare da un esperto nella redazione del contratto per evitare spiacevoli inconvenienti che possono ostacolare il buon esito della procedura.

Cosa fare in caso di morosità dell'inquilino nella corresponsione del canone di locazione?

Per promuovere lo sfratto per morosità, il locatore deve notificare al conduttore, tramite un avvocato, l'intimazione a presentarsi davanti al Giudice (competente è il Tribunale del luogo in cui si trova l'immobile) per ottenere l'accertamento dell'inadempimento del conduttore e la conseguente condanna al rilascio dell'immobile.

A questo punto:

- se il conduttore si presenta in udienza, non contesta la morosità ed effettua il pagamento dei canoni o degli oneri dovuti, maggiorati degli interessi legali e delle spese processuali, la morosità si considera sanata e il rapporto di locazione prosegue inalterato tra le parti
- se il conduttore non si presenta all'udienza, oppure si presenta ma non contesta la morosità né si oppone alle richieste di sfratto del locatore, il Giudice, una volta verificata la regolarità formale degli atti, procede nella stessa udienza a convalidare lo sfratto per morosità. Ne consegue lo scioglimento del contratto di locazione per fatto e colpa del conduttore

Contestualmente il Giudice fissa la data ultima di rilascio dell'immobile, in genere a distanza di uno o due mesi dalla data dell'udienza.

Quali sono gli ostacoli che si possono incontrare durante questa procedura?

L'unico ostacolo possibile è l'opposizione da parte dell'inquilino e l'eventuale concessione, da parte del Giudice, del termine di grazia.

Se l'opposizione è fondata su prova scritta si apre un procedimento ordinario e lo sfratto rimane sospeso.

Se non è fondata su prova scritta il Giudice può convalidare ugualmente lo sfratto e quindi l'opposizione non sospende la liberazione dei locali.

Statisticamente le opposizioni sono molto rare; ed ancor più rari i provvedimenti di sospensione degli sfratti. In ogni caso, l'opposizione non incide in modo considerevole sui tempi processuali.

Che cos'è il termine di grazia?

Nelle locazioni abitative l'inquilino, in sede di udienza di convalida, può chiedere un termine per sanare la morosità.

Il termine di grazia può essere concesso dal Giudice in presenza di particolari condizioni. È bene precisare che il Giudice non è obbligato a concedere detto termine ma se accoglie la richiesta lo sfratto rimane sospeso per il tempo concesso.

Se in sede d'udienza l'inquilino non sana la morosità (pagando canoni scaduti, interessi e spese) subirà lo sfratto.

Quanto tempo occorre per ottenere concretamente la liberazione dell'immobile locato?

È impossibile fare un pronostico concreto, perché ci sono troppe variabili.

Anzitutto dipende dalla data che il Giudice fissa per l'esecuzione. Dopo l'udienza di convalida, infatti, il Giudice deve fissare la data ultima di rilascio, decorsa la quale avrà inizio l'esecuzione forzata. La procedura esecutiva può essere a questo punto ritardata dalla resistenza che attua l'inquilino, dall'eventuale interessamento dei servizi sociali e dalle peculiarità del caso concreto. Mediamente, comunque, una procedura di sfratto per morosità si conclude con la liberazione dei locali in 6 mesi - 1 anno.

In realtà, nel caso in cui non ci siano opposizioni la procedura può essere ultimata anche in poche settimane.

Chi paga le spese legali dello sfratto?

Le spese legali sono anticipate dal proprietario, ma il Giudice, convalidando lo sfratto, le può porre in tutto o in parte a carico dell'inquilino.

Qual è il tribunale competente?

Quello del luogo in cui si trova l'immobile.

Per ulteriori informazioni e per assistenza:

Adico Associazione Difesa Consumatori

Via Volturmo 33 – 30174 Mestre Venezia

Tel e fax 041.5349637

info@associazionedifesaconsumatori.it

www.associazionedifesaconsumatori.it