L'INQUILINO NON PAGA:

COSA FARE?



AVV. ALESSANDRA CODUTI

Autore:

Avvocato Alessandra Coduti
Via Carlo Prina n. 18, 20900 Monza (MB)
Tel: 039.2622446
mail: coduti@avvocatocoduti.it

C.F. CDTLSN86P63F205S - P.IVA 08061060961
Iscritta all'Ordine degli Avvocati di Monza dal 27.02.2019
Precedentemente Ordine di Milano dal 23.10.2014
E' vietata la riproduzione anche parziale.

IL PERCORSO DA SEGUIRE

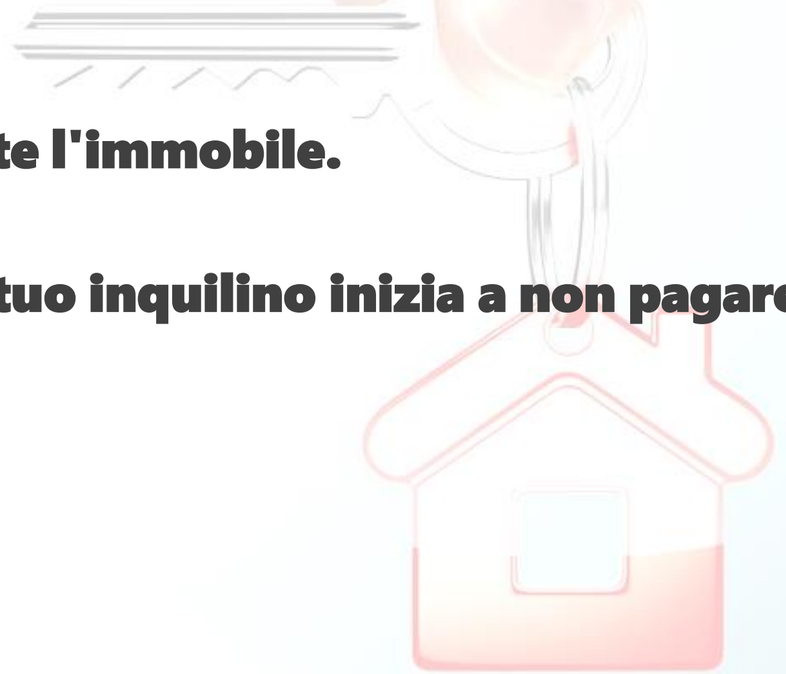
- **Ecco qual è il percorso da seguire, passo dopo passo, quando il tuo inquilino smette di pagare.**

- **Ricorda che quando un inquilino smette di pagare, difficilmente ricomincerà a farlo e, ancora più difficilmente, riuscirà poi a sanare tutta la morosità maturata e, contemporaneamente, a pagare i canoni correnti.**

- **E difficilmente rilascerà spontaneamente l'immobile.**

- **Perciò, ricordati sempre che, quando il tuo inquilino inizia a non pagare, è indispensabile agire in fretta.**

Parola d'ordine: rapidità!



SOLLECITO DI PAGAMENTO



AVV. ALESSANDRA CODUTI



Non appena il tuo inquilino smette di pagare, puoi tentare una soluzione bonaria, inviandogli una raccomandata di sollecito.

Ricorda che:

- **è indispensabile agire in fretta, quindi, se vuoi tentare con un sollecito, invia SUBITO la raccomandata, al PRIMO CANONE non pagato;**
- **stai facendo valere un tuo diritto: non indugiare e non sentirti in colpa;**
- **NON E' OBBLIGATORIO inviare un sollecito prima di dare corso al procedimento di sfratto, quindi, se hai ragione di ritenere che il sollecito non avrà un riscontro positivo, passa direttamente allo sfratto.**

AVV. ALESSANDRA CODUTI



- **nella raccomandata indica un termine (di 15 giorni massimo) per provvedere al pagamento e fai espressamente presente che, in caso contrario, attiverai il procedimento di sfratto.**

<u>Una volta che avrai inviato la raccomandata</u>

- **monitora quello che succede**

- **se passano i 15 giorni concessi per il pagamento e il tuo inquilino non paga e non si fa sentire per proporti il pagamento o il rilascio spontaneo dell'alloggio, <u>passa allo SFRATTO</u>**



SFRATTO PER MOROSITÀ

AVV. ALESSANDRA CODUTI

SFRATTO PER MOROSITÀ



PRESUPPOSTI - Quando si può promuovere il procedimento di sfratto per morosità?

Quando il tuo inquilino non paga:

- **anche una sola mensilità di canone di locazione e sono già trascorso 20 giorni dalla scadenza del pagamento**

e/o

- **le spese condominiali per un ammontare che superi le due mensilità di canone di locazione.**

- ✓ **Ricorda, inoltre, che per promuovere il procedimento di sfratto per morosità, devi essere in possesso di un regolare contratto di locazione**

AVV. ALESSANDRA CODUTI

SFRATTO PER MOROSITÀ



ATTIVARE LA PROCEDURA

Se ti trovi in una delle situazioni descritte nella pagina precedente

puoi attivare il procedimento di SFRATTO PER MOROSITA'

Ti starai chiedendo cosa devi fare, nello specifico, per attivare questa procedura: è semplicissimo!

Devi rivolgerti a un avvocato e portargli il contratto di locazione e il conteggio della morosità maturata.

Al resto penserà l'avvocato, che manderà avanti la procedura e ti terrà informato passo dopo passo.

Ma vediamo come funziona la procedura.

AVV. ALESSANDRA CODUTI

SFRATTO PER MOROSITÀ



COME FUNZIONA

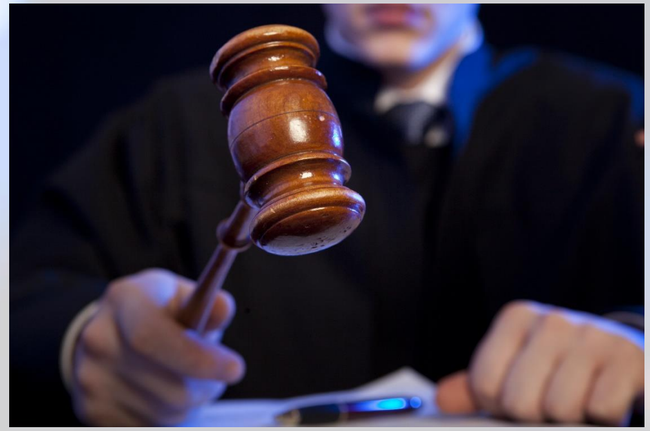
Il procedimento di sfratto per morosità inizia con la notificazione all'inquilino moroso di un atto di intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida, che contiene la citazione dell'inquilino davanti al Tribunale per l'udienza di convalida.

La legge stabilisce che tra il giorno della notificazione dell'atto e il giorno dell'udienza devono intercorrere 20 giorni liberi (es. se l'udienza viene fissata per il 20 luglio, l'atto di intimazione deve essere notificato all'inquilino entro il 29 giugno).

Il Tribunale competente è quello nel cui circondario ha sede l'immobile locato.

AVV. ALESSANDRA CODUTI

SFRATTO PER MOROSITÀ



COSA SUCCEDE ALL'UDIENZA?

Possono verificarsi

4 ipotesi

AVV. ALESSANDRA CODUTI



1

IL LOCATORE NON COMPARE ALL'UDIENZA:

IL PROCEDIMENTO SI ESTINGUE

AVV. ALESSANDRA CODUTI

2

L'INQUILINO NON COMPARE:

IL GIUDICE, VERIFICATE LE REGOLARITÀ FORMALI, CONVALIDA LO SFRATTO

AVV. ALESSANDRA CODUTI



3

L'INQUILINO COMPARE E CHIEDE IL TERMINE DI GRAZIA

AVV. ALESSANDRA CODUTI

IL GIUDICE (SOLO SE SI TRATTA DI LOCAZIONE A USO ABITATIVO)
CONCEDE IL TERMINE DI GRAZIA DI 90 GIORNI
PER SANARE LA MOROSITÀ, OLTRE INTERESSI E SPESE LEGALI,
E FISSA UNA NUOVA UDIENZA SUCCESSIVA ALLO SCADERE DEL TERMINE PER VERIFICARE L'INTERVENUTO PAGAMENTO.

ALLA SUCCESSIVA UDIENZA
SE L'INQUILINO NON HA PAGATO TUTTO,
IL GIUDICE CONVALIDA LO SFRATTO

AVV. ALESSANDRA CODUTI

4

L'INQUILINO PROPONE OPPOSIZIONE ALLA CONVALIDA

IL GIUDICE MUTA IL RITO E IL GIUDIZIO PROSEGUE NELLE FORME ORDINARIE FINO ALLA SENTENZA.

AVV. ALESSANDRA CODUTI

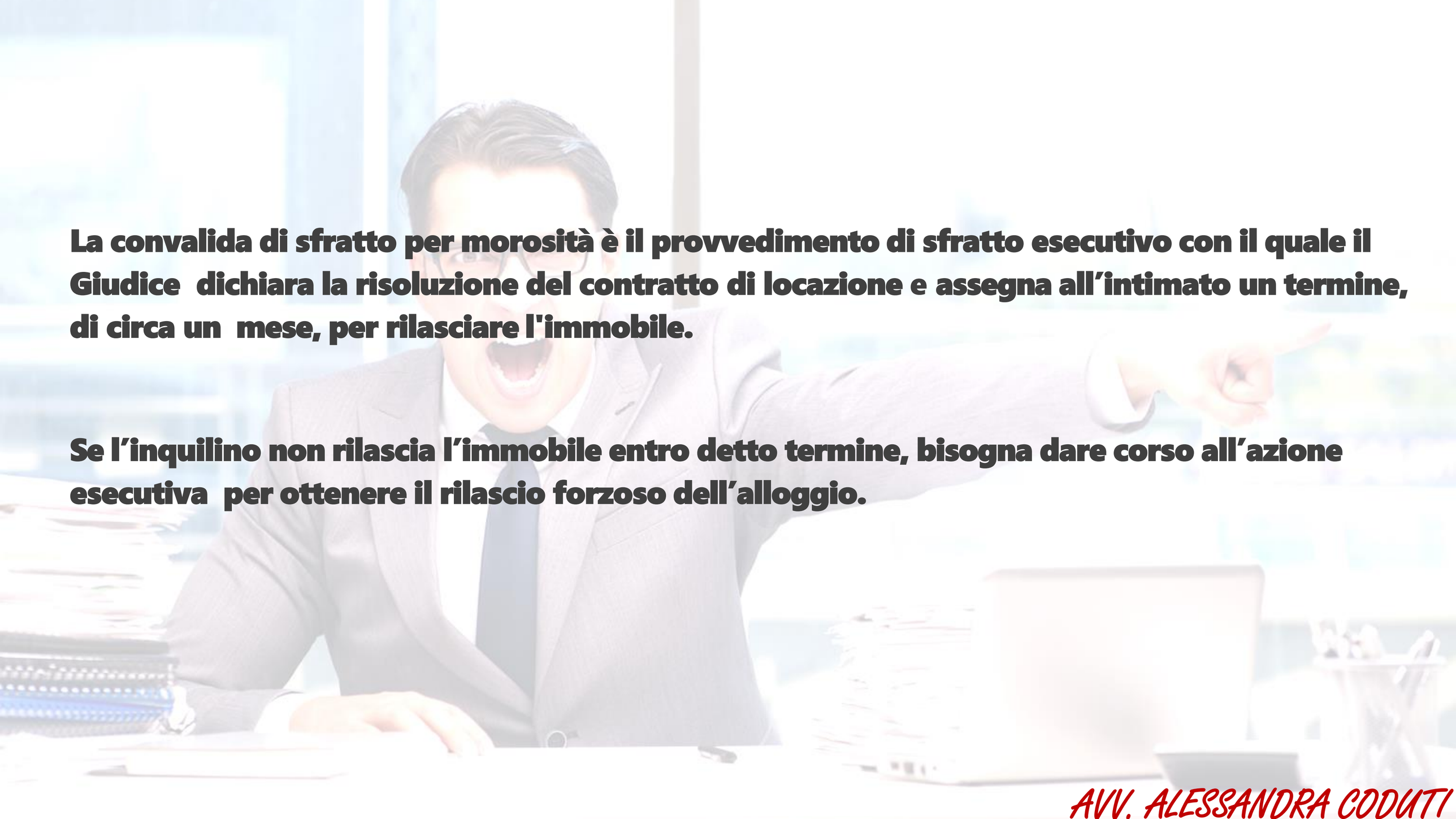
IN QUESTO CASO:

SE L'OPPOSIZIONE NON SI FONDA SU PROVA SCRITTA,

IL GIUDICE ORDINA IL RILASCIO DELL'IMMOBILE

AVV. ALESSANDRA CODUTI


SFRATTO
ESECUTIVO



La convalida di sfratto per morosità è il provvedimento di sfratto esecutivo con il quale il Giudice dichiara la risoluzione del contratto di locazione e assegna all'intimato un termine, di circa un mese, per rilasciare l'immobile.

Se l'inquilino non rilascia l'immobile entro detto termine, bisogna dare corso all'azione esecutiva per ottenere il rilascio forzoso dell'alloggio.

AVV. ALESSANDRA CODUTI

Come funziona l'azione esecutiva di rilascio?



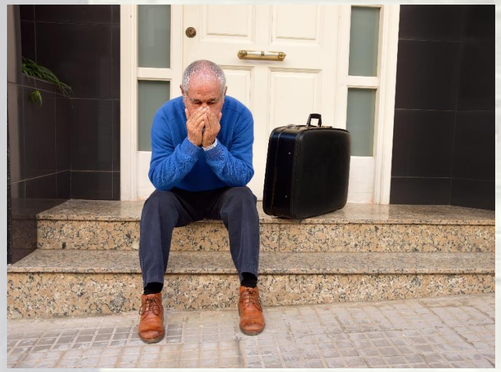
Per prima cosa, l'avvocato dovrà richiedere la notificazione di un atto di precetto, con il quale intima all'inquilino il rilascio dell'alloggio entro 10 giorni dalla notifica, con l'avvertimento che, in caso contrario, si procederà all'azione esecutiva.

Trascorsi inutilmente questi 10 giorni , inizierà l'azione esecutiva di rilascio vera e propria, che inizia con la notificazione all'inquilino, da parte dell'Ufficiale Giudiziario, del preavviso di rilascio, con il quale gli comunica il giorno e l'ora in cui effettuerà l'accesso forzoso presso l'immobile oggetto della procedura di sfratto.

In tale data l'Ufficiale Giudiziario si recherà presso l'immobile e inviterà l'inquilino a rilasciare lo stesso.

Si badi che per prassi generalmente il primo accesso dell'Ufficiale Giudiziario è interlocutorio e quasi mai viene effettivamente eseguito lo sfratto esecutivo in tale occasione.

AVV. ALESSANDRA CODUTI



L'Ufficiale Giudiziario in occasione del primo accesso informa l'inquilino che è iniziata l'azione esecutiva e che è tenuto a rilasciare l'immobile e prende contezza delle condizioni generali dell'inquilino e del suo nucleo famigliare e della presenza di eventuali circostanze che possano complicare la futura esecuzione dello sfratto, quali, per esempio, l'eventuale presenza nel nucleo famigliare di minori, di persone molto anziane, di persone con disabilità, di persone agli arresti domiciliari, di animali domestici, situazioni queste che richiedono il compimento di maggiori attività preparatorie all'esecuzione vera e propria.

Effettuato il primo accesso forzoso, quindi, l'Ufficiale Giudiziario rinvierà l'esecuzione dello sfratto esecutivo ad altra data.

In questa data successiva, l'Ufficiale Giudiziario, se possibile, eseguirà lo sfratto, altrimenti disporrà un ulteriore rinvio.

Nel giorno stabilito l'Ufficiale Giudiziario procederà ad immettere il proprietario (o un suo delegato) nel possesso l'immobile, se necessario, con l'ausilio della forza pubblica.

AVV. ALESSANDRA CODUTI

Quando la procedura esecutiva sarà matura per l'esecuzione materiale dello sfratto, nei tempi sopra indicati, l'Ufficiale Giudiziario stabilirà il giorno e l'ora in cui verrà eseguito lo sfratto.

In quell'occasione sarà necessaria la presenza sul posto (presso l'immobile) del proprietario, o di un suo delegato, generalmente accompagnato dal proprio avvocato, e di un fabbro che dovrà provvedere al cambio della serratura e all'eventuale apertura forzata della porta di ingresso.

L'Ufficiale Giudiziario inviterà, quindi, l'inquilino e il suo nucleo famigliare a rilasciare l'immobile e, nel caso in cui questi facciano particolare resistenza, interverrà la forza pubblica che li condurrà forzatamente fuori dall'immobile.

Verrà sostituita la serratura della porta di ingresso e l'Ufficiale giudiziario, consegnando le chiavi al proprietario, lo immetterà nel pieno e legittimo possesso dell'immobile, e ingiungerà, allo stesso tempo, all'inquilino e a chiunque altro di non introdursi più nell'immobile, pena le sanzioni di legge (se l'inquilino entra nuovamente nell'immobile dopo l'esecuzione dello sfratto, infatti, commette violazione di domicilio).

AVV. ALESSANDRA CODUTI

Cosa succede se, dopo lo sfratto, l'inquilino lascia nell'appartamento mobili di sua proprietà?



Può succedere che all'interno dell'immobile oggetto di sfratto vi siano dei beni mobili di proprietà dell'inquilino (mobili, oggetti, vestiti, stoviglie ecc.).

In questi casi, in occasione dell'esecuzione dello sfratto esecutivo, che abbiamo visto sopra, l'Ufficiale Giudiziario concederà allo sfrattato un termine (generalmente 15-30 giorni) per l'asporto dei beni mobili di sua proprietà presenti nell'immobile, mediante accordi con il proprietario.

Il che significa che l'inquilino ha un lasso di tempo (15-30 giorni) per portare via le sue cose e per fare ciò deve mettersi d'accordo con il proprietario dell'immobile affinché gli venga ad aprire la porta d'ingresso il giorno o i giorni in cui intende trasportare altrove i propri beni mobili.

Con l'esecuzione dello sfratto, infatti, lo sfrattato non ha più la possibilità di accedere autonomamente all'immobile, di cui, peraltro, è stata cambiata la serratura di ingresso e consegnate le relative chiavi al legittimo proprietario.

AVV. ALESSANDRA CODUTI



Se lo sfrattato non provvede ad asportare i propri beni entro il termine concessogli, l'Ufficiale Giudiziario, su istanza dell'avvocato del proprietario dell'immobile, procederà come segue.

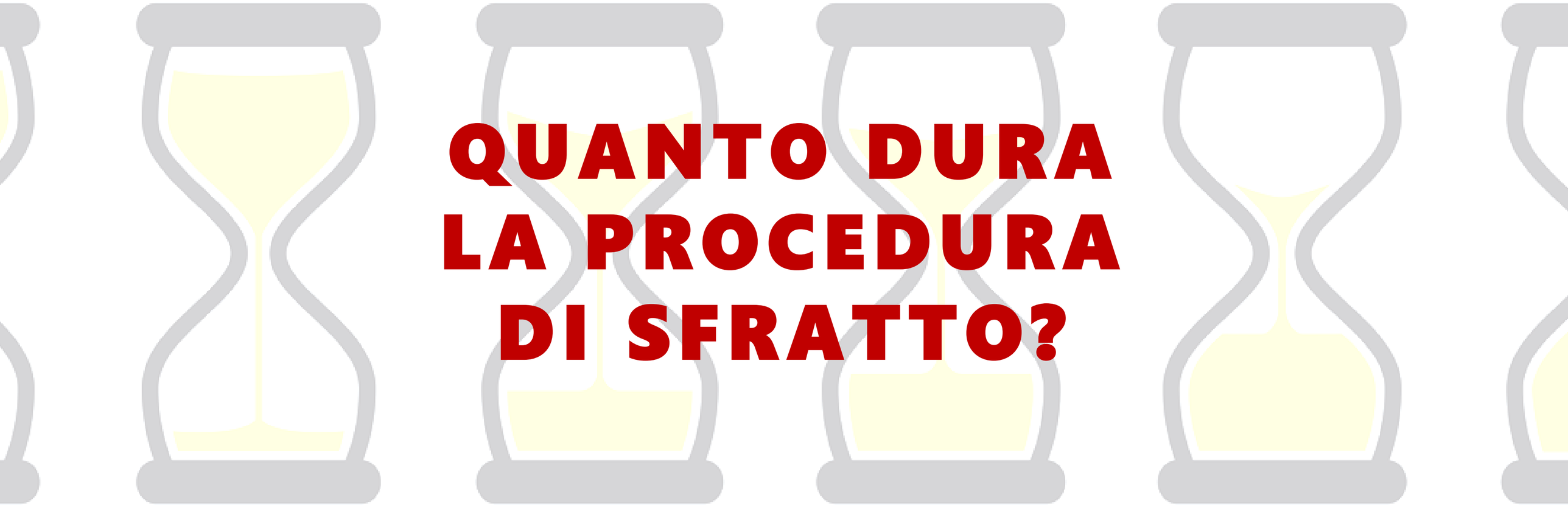
Se il valore dei beni presenti appare superiore alle spese di custodia e di asporto degli stessi, l'Ufficiale Giudiziario nomina un custode e lo incarica di trasportare i beni in altro luogo e si procederà alla vendita degli stessi, nello stesso modo in cui avviene la vendita dei beni pignorati.

La somma ricavata sarà impiegata per il pagamento delle spese e dei compensi per la custodia. In caso di infruttuosità della vendita, verrà disposto lo smaltimento dei beni.

Se, invece, l'Ufficiale Giudiziario rileverà che il valore dei beni non appare superiore alle spese di custodia e di asporto, ne disporrà lo smaltimento o la distruzione.

È generalmente questa seconda ipotesi che si verifica negli sfratti che hanno ad oggetto immobili ad uso abitativo, in quanto i beni mobili che normalmente sono presenti nelle normali abitazioni difficilmente hanno un valore superiore alle spese necessarie per l'asporto e la custodia degli stessi.

AVV. ALESSANDRA CODUTI



QUANTO DURA LA PROCEDURA DI SFRATTO?

AVV. ALESSANDRA CODUTI

Le tempistiche dei procedimenti di sfratto dipendono da vari fattori, ed è quindi difficile indicare quella che può essere la durata complessiva generale di un procedimento di sfratto per morosità.

Questo perché sono diversi i fattori che possono influire sulla durata, come per esempio, in caso di immobile ad uso abitativo, la concessione o meno del c.d. "termine di grazia", di cui abbiamo parlato precedentemente; il numero e l'entità dei rinvii dell'esecuzione dello sfratto che effettuerà il competente Ufficiale Giudiziario, in relazione alle peculiarità del caso concreto riguardanti l'inquilino e il suo nucleo familiare (per esempio la presenza nel nucleo famigliare del destinatario del provvedimento di sfratto di *minori* o di *persone molto anziane*, di *persone con disabilità*, di persone agli *arresti domiciliari* o, ancora, la presenza di *animali* nell'immobile da liberare); la necessità o meno dell'intervento della Forza Pubblica durante l'esecuzione dello sfratto e la disponibilità della stessa a prestare assistenza all'esecuzione nella data stabilita dall'Ufficiale Giudiziario.

In linea generale, comunque, si può dire che tendenzialmente l'intera procedura dura nove - dodici mesi.