

**Guida Breve**

**allo**

**SFRATTO PER**

**MOROSITA'**

**anche con il**

**gratuito patrocinio**

## **ART. 24 COST.**

**Associazione per la tutela del diritto di difesa**

[www.avvocatogratis.com](http://www.avvocatogratis.com)



## **Guida al procedimento speciale per la convalida di sfratto per morosità**

### **INDICE**

- istruzioni per l'uso pag. 4
- bio dell'autore pag. 8
- glossario pag. 12
- prontuario per gestire lo sfratto per morosità pag. 14
- cronologia operativa della convalida di sfratto pag. 31
- esempio di atto di citazione in convalida pag. 34
- riepilogo normativo pag. 36
- in ogni caso pag. 41

# Guida allo sfratto per morosità



## Come e quando può essere concesso lo sfratto per morosità contro l'inquilino!

Vediamo assieme cosa fare.

### Istruzioni per l'uso

Caro lettore,

lo sai, lo sappiamo tutti, la situazione economica nazionale erode la liquidità di tutti gli italiani e le famiglie stringono sempre di più i cordoni della borsa per arrivare alla quarta settimana del mese.

In questi frangenti vengono meno persino le disponibilità per la vita quotidiana e, quindi, **si accentuano gli attriti fra locatori ed inquilini**. Infatti, sempre più spesso mancano proprio i soldi che servono a garantire la sicurezza dei pagamenti dei canoni di locazione dell'appartamento o del negozio.

In questo contesto di insoluti crescenti ed epidemici, la conseguenza diretta è **l'aumento esponenziale degli sfratti per morosità**.

Il dover fronteggiare lo sfratto è diventato perciò un fenomeno di massa che interessa moltissimi operatori economici e semplici famiglie.

Bisogna così informarsi e scoprire come fare, quali sono gli strumenti per darsi tutela e quali sono i problemi e costi cui si va incontro.

Infatti, il mondo giudiziario italiano è complesso e ,ci sono appositi mezzi giuridici per dare protezione alla propria situazione, ma bisogna conoscere quale è più idoneo e come attivarlo; del resto, l'alternativa di andare a casaccio é controproducente perché porta solo al ricorso alla giustizia ordinaria con tempi sovente lunghi ed inaccettabili.

Se invece ci si informa si può scoprire che lo sfratto per morosità ha tutela specifica e, in presenza dei requisiti di legge, si può ottenere il risultato in tempi ragionevoli e con mezzi efficaci.

In effetti, per garantire la risoluzione del contenzioso fra proprietario e inquilino moroso, il legislatore ha predisposto uno strumento che consente una difesa dei diritti del locatore molto più rapida ed impattante del procedimento ordinario:

### **parliamo del procedimento per la convalida di sfratto.**

In questa breve guida vogliamo quindi illustrare come affrontare con successo la procedura di sfratto per morosità, fornendo uno strumento operativo utile da conoscere sia per chi si trova nella posizione del locatore sia per coloro che sono in quella quella del conduttore.

All'inizio si può trovare anche un breve glossario che consente un più rapido orientamento nella complessità tecnica della materia.

Alla fine ho riportato anche un esempio di atto di citazione in convalida di sfratto con un riepilogo normativo.

### **Che cosa non trovi in questo manuale**

Anche in questo caso, la disciplina di cui parliamo non è di nuova introduzione, ma spesso resta comunque poco conosciuta dagli interessati, confusa dalle molte leggende metropolitane che girano fra Tv e giornali per così divenire materia scoprire frettolosamente ogni qual volta le vicissitudini della vita ne causano la necessità.

Di certo, però, chi si trova a gestire l'urgenza di uno sfratto per morosità,

perché non ve ne sono di non urgenti, di certo rifugge dal leggere qualcosa dal titolo come "Il nuovo Manuale sulla convalida di sfratto" o "Lo sfratto esecutivo dalla A alla Z".

Sono battute che ho già fatto, ma tornano sempre attuali. Per questo, sono sicuro che lo scrivere qualcosa del genere sarebbe stato davvero un errore: non Ti sarebbe servito a nulla!

La disciplina è del resto molto complessa, punto d'incontro del diritto civile e processuale civile. Anche qui, gli eccessivi tecnicismi Ti avrebbero persino reso difficile, se non impossibile, farTi un'idea della fase applicativa che Ti riguarda.

Ho quindi scritto solo una agevole e breve guida, comprensibile a tutti e, spero, di estesa utilità.

### **Che cosa trovi in questo manuale**

Su sollecitazione dell'Associazione Art. 24 Cost., proprio raccogliendo il segnale di emergenza che si avverte ogni giorno attorno a noi, assieme allo staff dello studio, ho raccolto le principali domande che vengono poste nel corso del colloquio con l'avvocato e ho preparato una sintesi tecnico-pratica della **guida allo sfratto per morosità**.

Riorganizzando le risposte ne è uscita una guida breve (una sorta di "istruzioni per l'uso") che vuole essere d'aiuto a chi si deve approcciare al legale oltre che funzionale al consentire la gestione della situazione nel modo

- più semplice,
- più efficace,
- con minor complicazioni
- e più economico.

Con l'intento di dare un primo aiuto in quei momenti poco piacevoli, l'abbiamo messa a disposizione della clientela dello studio e di tutti coloro che potrebbero aver bisogno di un simile strumento operativo.

Usa quindi questo manuale come una roadmap per orientarti e porre in essere fin dall'inizio le scelte giuste evitando perdite di tempo ed errori che possano pregiudicare la miglior soluzione della vicenda.

Come avrai già intuito, poiché un'assistenza qualificata non può essere sostituita

dalla semplice lettura della nostra guida, quest'ultima Ti servirà soprattutto ad operare le scelte giuste per farti assistere e decidere così le Tue priorità senza sbagliare.

Come accennato, leggendo questo e-book ti renderai conto che tante cose che hai sentito dire non corrispondono alla realtà: le scelte che hai di fronte hanno un carattere tecnico e sono molto distanti da quello che si racconta fra i non addetti ai lavori.

Bisogna ricordare sempre che, mentre la norma è una, i casi particolari sono infiniti: non si possono quindi generalizzare regole di condotta partendo da un unico caso concreto. Ogni singolo aspetto di questo può far conseguire mille effetti diversi a seconda dei fatti che con esso interagiscono e concorrono.

\*

Affidarsi ad uno studio legale (con avvocati specializzati in materia) **può costituire una soluzione poco onerosa e più efficace**, per non perdere tempo cercando di fare del pericoloso bricolage e poi doversi rivolgere ugualmente ad un avvocato per i necessari passaggi giudiziali.

Ricorda comunque che anche in questo caso, nella fase processuale, l'assistenza di un legale può essere richiesta, anche con il "**Patrocinio a spese dello Stato**". Ciò è possibile in tutti quei frangenti i cui ricorrono i parametri reddituali e gli altri requisiti di legge che sono spiegati nella "**Guida Breve al Gratuito Patrocinio**" che puoi scaricare gratis in formato E- book (PDF) **clickando [QUI](#)**.

Buona lettura!

Avv. Alberto Vigani per **Associazione Art. 24 Cost.**

## BIO

Avv. Alberto A. Vigani

classe 1967, laurea in giurisprudenza ad indirizzo forense presso la Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano. Avvocato e Consulente del Lavoro.

Legalista accanito, crede nella primazia dei diritti della persona e in una visione del diritto inteso quale strumento di garanzia e di giustizia: fa l'avvocato perché sa che in realtà la legge non è uguale per tutti, ma non vuole arrendersi. È iscritto agli elenchi degli avvocati abilitati al Patrocinio a Spese dello Stato dell'Ordine degli Avvocati di Venezia, nel cui Foro esercita la professione, è stato uno dei fondatori della Camera Arbitrale della Venezia Orientale ed ha moderato le sezioni giuridiche della più grande community italiana di webmaster; attualmente cura anche la redazione scientifica di alcuni blog di informazione giuridica a fini divulgativi ([www.avvocatogratis.com](http://www.avvocatogratis.com) e [www.amministratoridisostegno.com](http://www.amministratoridisostegno.com)).

Con l'associazione ART. 24 COST. ha pubblicato 17 Guide Brevi in materia di diritto di difesa e gratuito patrocinio utili in tutti quei momenti che sono di maggior contatto fra cittadino e mondo della Giustizia.

Le Guide Brevi sono tutte distribuite gratuitamente in formato ebook (PDF) con oltre 230.000 download e sono scaricabili sia dal sito dell'Associazione ART. 24 COST. (Associazione per la Tutela del Diritto di Difesa) che dai principali portali di sharing ([lulu.com](http://lulu.com), [slideshare.net](http://slideshare.net), [ebookitaliani.it](http://ebookitaliani.it), [facebook.com](http://facebook.com), [scribd.com](http://scribd.com) etc.), oltre che distribuite da Ordini Forensi, Tribunali, Associazioni Consumatori e Sindacali.

Per saperne di più lo trovi su <http://www.avvocati.venezia.it>



## LICENZA D'USO



Questo manuale è distribuito sotto licenza Creative Commons. Niente usi commerciali, nessuna modifica: per il resto puoi condividerlo, linkarlo, pubblicarlo parzialmente, copiarlo, stamparlo e distribuirlo.

Questo manuale è disponibile gratuitamente all'indirizzo:

<http://www.avvocatogratis.com>

## SOCIAL MEDIA

Puoi anche sottoscrivere il feed **RSS** del blog cliccando sul logo qui sotto o seguendo questo link

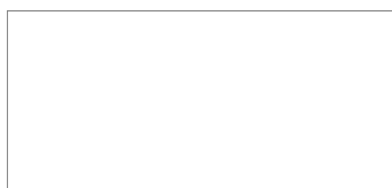
<http://www.avvocatogratis.com/feed/>



Puoi seguire **Avvocatogratis** e le sue news anche su **TWITTER** cliccando su logo qui sotto o seguendo questo link <http://twitter.com/avvocatogratis>



La Community dell'Associazione **ART. 24 COST.** e Avvocatogratis la trovi su **FACEBOOK** cliccando su logo qui sotto o seguendo questo link: <http://www.facebook.com/avvocatogratis>



## **ART. 24 COST.**

**Associazione per la tutela del diritto di difesa**

[www.avvocatogratis.com](http://www.avvocatogratis.com)

## GLOSSARIO

- **Locatore:** colui che concede in locazione un immobile con la stipula di un contratto; è detto anche parte locatrice (sovente è la proprietà ma non sempre);
- **Locatario:** colui che prende in locazione un immobile con la stipula di un contratto; è detto anche inquilino, conduttore, parte conduttrice o parte locataria.
- **Sublocatore:** colui che subconcede in locazione un immobile che ha a sua volta ricevuto in locazione con la stipula di un contratto; è detto anche parte sublocatrice.
- **Locazione (di immobile):** il contratto con il quale il locatore si obbliga a permettere al locatario l'utilizzo di un'immobile per un dato tempo prefissato dalla legge in cambio di un determinato corrispettivo (di libera determinazione). Si distingue tra locazione a uso commerciale e locazione a uso abitativo. Si dice anche rapporto locatizio.
- **Affitto:** quando la locazione ha per oggetto un bene produttivo si parla di contratto di affitto.
- **Cauzione:** è una somma di denaro versata dal locatario (conduttore) al locatore al momento della stipula del contratto di locazione quale garanzia sulle obbligazioni nascenti dal rapporto locatizio. Essa non può superare un importo pari a tre mensilità del canone pattuito.
- **Imposta di registro:** è un'imposta prevista dall'ordinamento della Repubblica italiana dovuta per la registrazione di determinati atti giuridici (fra i quali appunto i contratti di locazione) presso l'Agenzia delle Entrate. I contratti di locazione sono definiti scritture private non autenticate e alla loro registrazione devono provvedere gli interessati (ovvero il locatore ed il conduttore).
- **Morosità:** è il ritardo ingiustificato e imputabile, da una parte all'altra, nell'adempimento dell'obbligazione del pagamento dei canoni di locazione; la prestazione può anche essere eseguita anche dopo la scadenza.
- **Tribunale Monocratico:** è un organo giudicante. La composizione monocratica del Tribunale si contrappone a quella collegiale, e si sostanzia nella presenza di un solo magistrato nella funzione decisoria. Al Giudice unico sono affidati i medesimi poteri attribuiti al collegio, composto invece da un Presidente e due giudici.
- **Titolo esecutivo:** è il documento atto a consentire di promuovere l'esecuzione forzata di quanto ivi statuito nei confronti di un soggetto, persona fisica o giuridica che sia.
- **Esecuzione forzata:** consiste nell'attuazione in via coatta del diritto del creditore nei confronti di un soggetto debitore.
- **Sfratto:** è il procedimento speciale previsto dal codice di procedura civile

che ha il fine principale di consentire la risoluzione di un rapporto locatizio con le conseguenze di legge.

- **Ufficiale Giudiziario:** nell'ordinamento giudiziario italiano è un funzionario, ausiliario del giudice e del pubblico ministero, addetto all'ufficio unico notificazioni, esecuzioni e protesti (UNEP) e provvede alla messa in esecuzione delle sentenze dell'autorità giudiziaria nonché degli altri titoli esecutivi (esecuzione forzata) quali gli sfratti. L'ufficiale giudiziario è, quindi, organo del processo esecutivo; può avvalersi della forza pubblica e dell'ausilio del pubblico ministero.
- **Forza Pubblica:** è il complesso dei reparti di polizia cui è affidato il mantenimento dell'ordine pubblico e della sicurezza generale nell'interno dello stato, e, conseguentemente, l'attuazione coattiva della volontà statale; di prassi si definiscono con tale termine la Polizia ed i Carabinieri.

## **PRONTUARIO PER GESTIRE LO SFRATTO PER MOROSITA'**

### **1.**

#### **INNANZITUTTO, COS'E' UNO SFRATTO?**

Lo sfratto, o più precisamente l'intimazione di convalida per sfratto, è un procedimento speciale che si svolge avanti al Tribunale monocratico (ovvero davanti ad un Giudice singolo) nel quale il locatore, assistito da un legale abilitato, chiede ed ottiene dal magistrato designato **l'emissione di un provvedimento esecutivo che dichiara la risoluzione del rapporto contrattuale e ordini all'inquilino**, anche in via provvisoria, **di rilasciare l'immobile a lui locato**.

Il conduttore intimato può comparire alla prima udienza anche senza patrocinio tecnico, ovvero senza avvocato.

Detto procedimento si svolge avanti il tribunale ordinario civile.

Per tutte le attività processuali inerenti la difesa tecnica devi sapere che la parte richiedente può essere assistita dal Patrocinio a spese dello Stato: in presenza dei requisiti reddituali e soggettivi puoi chiedere di essere ammesso alla nomina di un avvocato abilitato che verrà pagato integralmente dallo Stato. Prima di iniziare il Tuo procedimento, verifica se rientri nelle condizioni di ammissione al gratuito patrocinio e poi presenta apposita domanda al competente Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

Se vuoi sapere come fare, scarica subito e consulta gratis la "**Guida breve al Gratuito Patrocinio**" in formato FREE E-book (PDF) **cliccando [QUI](#)**.

---

**2.**

### **VI E' UN SOLO TIPO DI SFRATTO?**

No, vi sono due possibili procedura di sfratto. Si ha lo sfratto:

- per **MOROSITA'** nell'ipotesi in cui l'inquilino sia moroso del canone contrattuale (a cadenza mensile o maggiore che sia).
- per **FINITA LOCAZIONE** nell'ipotesi in cui ci si trovi a fine contratto ed il locatore (di solito il proprietario) voglia ottenere la restituzione dell'immobile.

**3.**

### **A COSA SERVE LO "SFRATTO PER MOROSITA"?**

Lo sfratto PER MOROSITA' è un procedimento connotato dalla **rapidità** che è stato previsto dal legislatore per garantire tutela alla situazione giuridica che viene a crearsi a seguito del mancato pagamento o del ritardo nel pagamento del canone da parte del conduttore, ovvero colui che è più comunemente definito "inquilino".

Ai sensi del disposto dell'art. 658 c.p.c. "*Il locatore puo' intimare al conduttore lo sfratto in caso di **mancato pagamento del canone di affitto alle scadenze**, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti*".

Il fine della procedura di sfratto per morosità è perciò:

- la **risoluzione** del rapporto contrattuale locatizio;
- il **rilascio dell'immobile** locato e la reimmisione nel possesso dello stesso del proprietario;
- nonché la **condanna dell'inquilino al pagamento** dei canoni insoluti.

**4.**

### **MA QUALI SONO I REQUISITI PER OTTENERE LO "SFRATTO PER MOROSITA"?**

Lo sfratto per morosità ricorre solo in presenza di determinati ed oggettivi presupposti che sono:

1. la **stipulazione di un contratto** di locazione tra due parti contraenti

- (locatore - proprietario / conduttore - inquilino);
2. la **registrazione del contratto** presso l'Agencia delle Entrate;
  3. la determinazione del pagamento dei **canoni di locazione in date precise e per somme prestabilite**, secondo quanto disposto dal contratto di locazione;
  4. il **mancato pagamento** o ritardo nel pagamento da parte dell'inquilino dei canoni di locazione (d'affitto).

## 5.

### QUALI SONO I TEMPI PER LO SFRATTO PER MOROSITÀ?

La convalida dello sfratto, ovvero l'ordine del giudice di rilasciare l'immobile, può essere ottenuta in apposita udienza **anche in meno di un mese dalla notifica** dell'atto di intimazione (tra la notifica e l'udienza devono tuttavia passare almeno 20 giorni liberi).

Per l'esecuzione dello sfratto i tempi si allungano un pò, ma mediamente non superano i 2 o 3 mesi: molto dipende dalla disponibilità dell'Ufficiale Giudiziario nella fase dello sloggio vero e proprio.

## 6.

### QUANDO PUÒ ESSERE RICHIESTO LO SFRATTO PER MOROSITÀ?

La richiesta di convalida dello sfratto per morosità può essere richiesta sia nel caso di **locazione di un immobile ad uso abitativo** (residenziale) che per **immobili ad uso non abitativo** (negozi, capannoni, alberghi etc.).

- Nel primo caso, ovvero nell'ipotesi di immobile abitativo, la legge n. 431 del 1998 prevede che **il mancato pagamento anche solo di un mese di affitto concede al proprietario la possibilità di "intimare lo sfratto per morosità"**, cioè di ottenere un ordine del Tribunale per liberare la casa dall'inquilino che non paga.
- Nel secondo caso la legge n. 392 del 1978 prevede che **per intimare lo sfratto per morosità vi debba essere il mancato pagamento di un importo che palesi un inadempimento grave**, e di media quantificabile in almeno 2/3 mensilità. In questo fattispecie è comunque sempre necessario verificare le previsioni contrattuali che possono prevedere espressamente anche importi di minor entità.



## 7.

### **CHI PUO' CHIEDERE LO SFRATTO PER MOROSITÀ?**

La convalida dello sfratto, ovvero l'ordine del Giudice di rilasciare l'immobile, **può essere chiesta solo dal locatore**, mentre non può essere oggetto di domanda da parte della proprietà che non sia anche locatrice.

Pertanto l'eventuale sub-locatrice avrà l'unica azione per lo sfratto del sub-locatario restando quindi interamente obbligata per i suoi obblighi nei confronti della parte locatrice.

Per converso, **solo il locatario potrà essere destinatario dell'intimazione** in convalida dello sfratto (non il comodatario od il detentore senza titolo).

Per tutte le attività processuali inerenti la difesa tecnica devi sapere che la parte richiedente può essere assistita dal Patrocinio a spese dello Stato: in presenza dei requisiti reddituali e soggettivi puoi chiedere di essere ammesso alla nomina di un avvocato abilitato che verrà pagato integralmente dallo Stato.

Prima di iniziare il Tuo procedimento, verifica se rientri nelle condizioni di ammissione al gratuito patrocinio presentando apposita domanda al competente Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

Se vuoi scaricare subito e consultare **gratis** la "**Guida breve al Gratuito Patrocinio**", in formato E- book (PDF), **clicca [QUI](#)**.

## 8.

### **MA L'INQUILINO PUO' SMETTERE DI PAGARE IL CANONE?**

Il corrispettivo locatizio - il canone - deve essere sempre versato dall'inquilino al locatore a meno che l'immobile cessi di essere fruibile per l'utilizzo pattuito con il contratto di locazione.

**Al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente**, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale

evento sia ricollegabile al fatto del locatore.

Nemmeno il deposito cauzionale (ovvero la somma di denaro che l'inquilino ha pagato al proprietario quando ha stipulato il contratto, di solito quantificata nella misura massima pari a tre mensilità) non dà la facoltà di evitare di pagare il canone (per tre mesi), perché serve alla fine del contratto come garanzia per eventuali danni alla casa.

Non è possibile per l'inquilino neppure smettere di pagare l'affitto nel caso in cui il proprietario si rifiuti di effettuare i lavori di manutenzione necessari (eliminare l'umidità, sostituire l'impianto di riscaldamento che non funziona etc.).

La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del rapporto di corrispettività contrattuale (canoni in cambio di uso dell'immobile) che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, in ragione del principio secondo cui si può non adempiere all'inadempiente (art. 1460 cod. civ.) la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede.

Vedremo questi casi in dettaglio più avanti.

## 9.

### **MA IL LOCATORE PUO' STACCARE LE UTENZE E CHIUDERE IL PORTONCINO?**

La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha affermato con continuità che la **cessazione delle utenze di energia e di acqua dell'appartamento locato** è una condotta penalmente rilevante rappresentando il **reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni** (art. 392 C.P.), poiché rende impossibile la fruizione dell'immobile per cui vi è un rapporto contrattuale ed una situazione di fatto.

Parimenti si è scritto del locatore che reagisce alla morosità non con la risposta giudiziale consentita dall'intimazione della convalida di sfratto, bensì facendosi arbitrariamente ragione da sé medesimo, cambiando la serratura della porta ed impedendo l'accesso all'inquilino.

**10.****IL LOCATORE PUO' SEMPRE OTTENERE LO SFRATTO DELL'INQUILINO MOROSO?**

Per poter procedere con lo sfratto, il locatore deve aver stipulato il **contratto in forma scritta e sottoposto al medesimo a Registrazione** presso la competente Agenzia delle Entrate (questo se è stato stipulato a partire dal 01 gennaio 2005).

Se invece il locatore non ha registrato il contratto, e quindi se non ha indicato in dichiarazione dei redditi i canoni di locazione pattuiti in contratto (a prescindere che li abbia, o meno, percepiti), non potrà beneficiare della procedura speciale di sfratto: in tal caso l'unica strada per lui fruibile sarà la causa ordinaria per il rilascio dell'immobile locato, e ciò con i correlati maggiori tempi della giustizia ordinaria.

Se invece il contratto è stato stipulato ante 2005 in forma scritta e non è stato sottoposto a registrazione avanti l'Agenzia delle Entrate, per il locatore sarà possibile richiedere ugualmente lo sfratto previa registrazione tardiva dello stesso avanti l'Agenzia delle Entrate.

In quest'ultimo frangente si deve tenere conto che l'erario darà seguito alla tardiva registrazione promuovendo il recupero delle imposte correlate ai canoni non dichiarati prima della registrazione, con le correlate sanzioni.

Valgono anche qui le considerazioni svolte per l'assistenza gratuita descritte in dettaglio più sotto. Se vuoi scaricare subito, in formato E- book (PDF), e consultare gratis la **"Guida breve al Gratuito Patrocinio"** [clicca QUI](#).

**11.****MA IN DUE PAROLE COME SI ARTICOLA LO SFRATTO PER MOROSITA'?**

Con il patrocinio di un avvocato il locatore deve intimare all'inquilino il rilascio dell'immobile notificandogli la citazione a comparire avanti il Tribunale del luogo ove è sito l'oggetto della locazione.

Successivamente alla convalida si deve fare eseguire lo sfratto per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario.

**12.****COME SI SVOLGE TECNICAMENTE IL PROCEDIMENTO DI SFRATTO PER MOROSITA'?**

Premesso che il procedimento di sfratto per morosità è regolato all'articolo 658 e seguenti del codice di procedura civile, bisogna distinguere tra la posizione del locatore e la posizione dell'inquilino.

Il proprietario di un immobile locato, una volta verificatasi la morosità dell'inquilino con il mancato pagamento del canone di locazione, è necessario che agisca così:

- a) innanzitutto può sollecitare il proprio inquilino a pagare i canoni d'affitto rivolgendosi ad un legale, il quale preparerà una **lettera per l'intimazione al pagamento**, agendo quindi per una prima via cosiddetta "bonaria", per non pregiudicare ulteriormente il rapporto instauratosi tra le parti;
- b) purtroppo, la lettera inviata dal legale rimane per la maggior parte dei casi inevasa, costringendo quindi il locatore a dover adire le vie giudiziali per tutelare la propria posizione.
- c) Il legale dovrà quindi procedere giudizialmente secondo quanto stabilito dall'articolo 660 del codice di procedura civile: dovrà perciò redigere **un atto di citazione in convalida** contenente sia l'intimazione di sfratto sia la contestuale citazione a comparire (per l'inquilino) innanzi al Giudice per la convalida dello sfratto (Art. 660 c.p.c.: "*Le intimazioni di licenza o di sfratto indicate negli articoli precedenti debbono essere notificate a norma degli articoli 137 e seguenti, esclusa la notificazione al domicilio eletto. Il locatore deve dichiarare nell'atto la propria residenza o eleggere domicilio nel comune dove ha sede il giudice adito, altrimenti l'opposizione prevista nell'articolo 668 e qualsiasi altro atto del giudizio possono essergli notificati presso la cancelleria. La citazione per la convalida, redatta a norma dell'articolo 125, in luogo dell'invito e dell'avvertimento al convenuto previsti nell'articolo 163, terzo comma, numero 7), deve contenere, con l'invito a comparire nell'udienza indicata, l'avvertimento che se non comparisce o, comparendo, non si oppone, il giudice convalida la licenza o lo sfratto ai sensi dell'articolo 663. Tra il giorno della notificazione dell'intimazione e quello dell'udienza debbono intercorrere termini liberi non minori di venti giorni. Nelle cause che richiedono pronta spedizione il giudice può, su istanza dell'intimante, con decreto motivato, scritto in calce all'originale e alle copie dell'intimazione, abbreviare fino alla metà i termini di comparizione. Le parti si costituiscono depositando in cancelleria l'intimazione con la relazione di notificazione o la comparsa di risposta, oppure presentando tali atti al giudice in udienza. Ai fini dell'opposizione e del compimento delle attività previste negli articoli da 663 a 666, è sufficiente la comparizione personale dell'intimato. Se l'intimazione non è stata notificata in mani proprie, l'ufficiale giudiziario deve spedire avviso all'intimato dell'effettuata notificazione a mezzo di lettera raccomandata, e allegare all'originale dell'atto la ricevuta di spedizione.*");

- d) Competente a decidere sulla domanda di sfratto è il **Giudice del luogo in cui si trova la cosa locata** (Art. 661 c.p.c.: *"Quando si intima la licenza o lo sfratto, la citazione a comparire deve farsi inderogabilmente davanti al tribunale del luogo in cui si trova la cosa locata."*).
- e) **Tra la notificazione dell'intimazione ed il giorno dell'udienza devono intercorrere almeno 20 giorni liberi**, ovvero senza tener conto del giorno di avvenuta notifica e di quello dell'udienza (sempre l'Art. 660: *"Tra il giorno della notificazione dell'intimazione e quello dell'udienza debbono intercorrere termini liberi non minori di venti giorni. Nelle cause che richiedono pronta spedizione il giudice può, su istanza dell'intimante, con decreto motivato, scritto in calce all'originale e alle copie dell'intimazione, abbreviare fino alla metà i termini di comparizione"*).
- f) La **notifica deve avvenire a mezzo ufficiale giudiziario** che, se non riesce a consegnare l'intimazione di sfratto nelle mani del conduttore, gliene dà avviso anche spedendogli una seconda raccomandata (sempre l'Art. 660: *"Se l'intimazione non è stata notificata in mani proprie, l'ufficiale giudiziario deve spedire avviso all'intimato dell'effettuata notificazione a mezzo di lettera raccomandata, e allegare all'originale dell'atto la ricevuta di spedizione."*).
- g) All'udienza prefissata il **locatore** deve comparire, anche a mezzo del suo avvocato, e **dichiarare che la morosità persiste** dandone esatta ed attuale quantificazione.
- h) Se il locatore non si presenta all'udienza il Giudice dichiara l'estinzione del procedimento (Art. 662 c.p.c.: *"Gli effetti dell'intimazione cessano, se il locatore non comparisce all'udienza fissata nell'atto di citazione"*).
- i) Se **l'inquilino non si presenta all'udienza** oppure non si oppone e non ha sanato la morosità *ante* giudizio, il **Giudice convalida lo sfratto**, fissando la data per il rilascio dell'immobile. Il provvedimento del Giudice viene quindi inviato in cancelleria per l'apposizione della formula esecutiva (Art. 663 c.p.c.: *"Se l'intimato non comparisce o comparendo non si oppone, il giudice convalida la licenza o lo sfratto e dispone con ordinanza in calce alla citazione l'apposizione su di essa della formula esecutiva ; ma il giudice deve ordinare che sia rinnovata la citazione, se risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore. Nel caso che l'intimato non sia comparso, la formula esecutiva ha effetto dopo trenta giorni dalla data della apposizione. Se lo sfratto è stato intimato per mancato pagamento del canone, la convalida è subordinata all'attestazione in giudizio del locatore o del suo procuratore che la morosità persiste. In tal caso il giudice può ordinare al locatore di prestare una cauzione."*).
- j) L'inquilino che si presenta all'udienza può fare istanza al Giudice affinché gli venga concesso un periodo di tempo entro cui poter pagare e saldare la morosità (il cosiddetto **"termine di grazia"**).

- k) Il Giudice può concedere in questi casi **fino a tre, quattro o sei mesi per pagare**, ma solo se si tratta di locazioni abitative e non commerciali. Per anziani ultra-sessantacinquenni, disoccupati, cassaintegrati e diversamente abili la proroga può essere anche superiore.
- l) A seguito del decreto di convalida dello sfratto per morosità il Giudice provvede ad emettere un **separato decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo** con l'ordine di pagamento dei canoni di locazione morosi (Art. 664 c.p.c.: *"Nel caso previsto nell'articolo 658 , il giudice adito pronuncia separato decreto di ingiunzione per l'ammontare dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto, e per le spese relative all'intimazione. Il decreto è steso in calce ad una copia dell'atto di intimazione presentata dall'istante, da conservarsi in cancelleria. Il decreto è immediatamente esecutivo, ma contro di esso può essere proposta opposizione a norma del capo precedente. L'opposizione non toglie efficacia all'avvenuta risoluzione del contratto"*).
- m) Nel caso in cui il locatario compaia all'udienza prefissata ed opponga al locatore la contestazione del suo credito, senza darne fondamento basato su prove scritte, e se non vi sono particolari motivi contrari, il Giudice emette comunque **ordinanza immediatamente esecutiva di rilascio dell'immobile** lasciando alla successiva fase processuale di merito l'esame delle eccezioni sollevate dal conduttore convenuto (Art. 665 C.p.c.: *"Se l'intimato compare e oppone eccezioni non fondate su prova scritta , il giudice, su istanza del locatore, se non sussistano gravi motivi in contrario, pronuncia ordinanza non impugnabile di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto."*).
- n) Qualora l'inquilino dia solo parziale contestazione dell'entità dei canoni pretesi dal locatore, il Giudice può comunque emettere un **ordine di pagamento immediatamente esecutivo per i canoni non contestati**, lasciando al conduttore un termine per il saldo di non più di 20 giorni. Dopo il decorso del termine, se non vi è stato integrale adempimento di quanto ordinato per la minor somma riconosciuta a debito, il Giudice provvede ugualmente a convalidare lo sfratto per morosità ed a emettere il decreto ingiuntivo per il pagamento di quanto scaduto (Art. 666 c.p.c.: *"Se è intimato lo sfratto per mancato pagamento del canone, e il convenuto nega la propria morosità contestando l'ammontare della somma pretesa, il giudice può disporre con ordinanza il pagamento della somma non controversa e concedere all'uopo al convenuto un termine non superiore a venti giorni. Se il conduttore non ottempera all'ordine di pagamento, il giudice convalida l'intimazione di sfratto e, nel caso previsto nell'articolo 658, pronuncia decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni"*).
- o) Il **decreto di convalida dello sfratto e l'ordinanza di rilascio sono muniti dalla cancelleria di formula esecutiva** a istanza del locatore (Art. 475 c.p.c.: *"Le sentenze e gli altri provvedimenti dell'autorità giudiziaria e gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale, per valere come titolo per l'esecuzione forzata, debbono essere"*

muniti della formula esecutiva, salvo che la legge disponga altrimenti. La spedizione del titolo in forma esecutiva può farsi soltanto alla parte a favore della quale fu pronunciato il provvedimento o stipulata l'obbligazione, o ai suoi successori, con indicazione in calce della persona alla quale è spedita. La spedizione in forma esecutiva consiste nell'instestazione "REPUBBLICA ITALIANA - IN NOME DELLA LEGGE" e nell'apposizione da parte del cancelliere o notaio o altro pubblico ufficiale, sull'originale o sulla copia, della seguente formula: <Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti, di mettere a esecuzione il presente titolo, al pubblico ministero di darvi assistenza, e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti>.”)

- p) Il **decreto di convalida dello sfratto** o l'ordinanza di rilascio dell'immobile muniti di formula esecutiva costituiscono **titolo esecutivo** atto a sostenere l'esecuzione coattiva dello soggio (Art. 474 c.p.c.: *“L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile. Sono titoli esecutivi: 1) le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva; ... omississ ....”*).
- q) Se vi è stata **opposizione dell'inquilino** alla convalida, quale che sia la decisione del Giudice sulla medesima convalida o sul rilascio dell'immobile citati ai punti che precedono, **il Giudizio procede per l'esame nel merito** delle eccezioni sollevate dall'intimato locatario avanti il medesimo magistrato (Art. 667 c.p.c.: *“Pronunciati i provvedimenti previsti dagli articoli 665 e 666, il giudizio prosegue nelle forme del rito speciale, previa ordinanza di mutamento di rito ai sensi dell'articolo 426.”*).
- r) Se, dopo la convalida e nonostante il provvedimento fissato dal Giudice, l'inquilino non salda il proprio debito e si ostina comunque a non lasciare l'immobile, il locatore, sempre a mezzo del suo avvocato e munita la convalida o l'ordinanza di formula esecutiva, deve notificargli sia **l'atto di precetto** in cui gli **intima di rilasciare** l'unità immobiliare esattamente individuata entro circa **10 gg.** dal termine ordinato dal Giudice (anche successivo alla notifica dell'intimazione esecutiva medesima) sia il precetto per il pagamento dei canoni scaduti ed insoluti. In difetto, si dà avviso che si procederà con l'esecuzione forzata (Art. 480 c.p.c.: *“Il precetto consiste nell'intimazione di adempiere l'obbligo risultante dal titolo esecutivo entro un termine non minore di dieci giorni, salva l'autorizzazione di cui all'art. 482, con l'avvertimento che, in mancanza, si procederà a esecuzione forzata. Il precetto deve contenere a pena di nullità l'indicazione delle parti, della data di notificazione del titolo esecutivo se questa è fatta separatamente, o la trascrizione integrale del titolo stesso, quando è richiesta dalla legge. In quest'ultimo caso l'ufficiale giudiziario, prima della relazione di notificazione, deve certificare di avere riscontrato che la trascrizione corrisponde esattamente al titolo originale. Il precetto deve inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio della parte istante nel comune in cui ha sede il giudice competente per la esecuzione. In mancanza le opposizioni al precetto si propongono davanti al giudice del luogo in cui è stato notificato, e le notificazioni alla parte istante si fanno presso la cancelleria del giudice stesso. Il precetto deve essere sottoscritto a norma dell'art. 125 e notificato alla parte personalmente a norma degli articoli 137 e seguenti.”*).
- s) In presenza di pericolo di grave pregiudizio, il Giudice dell'esecuzione può

autorizzare l'**esenzione del termine dei 10 giorni del precetto** e consentire lo soggio immediato al momento della notifica del precetto (Art. 482 c.p.c.: *"Non si può iniziare l'esecuzione forzata prima che sia decorso il termine indicato nel precetto e in ogni caso non prima che siano decorsi dieci giorni dalla notificazione di esso; ma il presidente del tribunale competente per l'esecuzione o un giudice da lui delegato, se vi è pericolo nel ritardo, può autorizzare l'esecuzione immediata, con cauzione o senza. L'autorizzazione è data con decreto scritto in calce al precetto e trascritto a cura dell'ufficiale giudiziario nella copia da notificarsi"*).

t) **Se l'intimazione** al rilascio contenuta nell'atto di precetto al rilascio **non è rispettata ed eseguita** dal conduttore, entro 90 giorni dalla notifica del precetto medesimo, il locatore richiede per il tramite del suo avvocato che venga notificato a cura dell'Ufficiale Giudiziario il "**preavviso di soggio**", un atto in cui l'Ufficiale comunica all'inquilino il giorno e l'ora esatti in cui si procederà ad eseguire materialmente lo sfratto, se necessario con l'intervento della forza pubblica (Carabinieri o Polizia) e del fabbro per sostituire la serratura (Art. 608 c.p.c.: *"L'esecuzione inizia con la notifica dell'avviso con il quale l'ufficiale giudiziario comunica almeno dieci giorni prima alla parte, che è tenuta a rilasciare l'immobile, il giorno e l'ora in cui procederà. Nel giorno e nell'ora stabiliti, l'ufficiale giudiziario, munito del titolo esecutivo e del precetto, si reca sul luogo dell'esecuzione e, facendo uso, quando occorre, dei poteri a lui consentiti dall'art. 513, immette la parte istante o una persona da lei designata nel possesso dell'immobile, del quale le consegna le chiavi, ingiungendo agli eventuali detentori di riconoscere il nuovo possessore."*).

u) Al **momento dello soggio**, e concluso il rilascio dell'immobile (con la consegna delle chiavi o la sostituzione serratura), viene redatto un "**verbale di rilascio immobile**" in cui l'Ufficiale Giudiziario certifica l'avvenuto sfratto e dispone la custodia dei beni mobili di proprietà del conduttore e non asportati (Art. 609 c.p.c.: *"Se nell'immobile si trovano cose mobili appartenenti alla parte tenuta al rilascio e che non debbono essere consegnate, l'ufficiale giudiziario, se la stessa parte non le asporta immediatamente, può disporre la custodia sul posto anche a cura della parte istante, se consente di custodirle, o il trasporto in altro luogo. ... omississ..."*).

v) Le spese di esecuzione sono anticipate dalla parte locatrice che esegue lo sfratto e sono attestate in verbale dall'Ufficiale Giudiziario. Successivamente sono liquidate dal Giudice in separato decreto. (Art. 611 C.p.c.: *"Nel processo verbale l'ufficiale giudiziario specifica tutte le spese anticipate dalla parte istante. La liquidazione delle spese è fatta dal giudice dell'esecuzione a norma degli articoli 91 e seguenti con decreto che costituisce titolo esecutivo."*).

Valgono anche qui le considerazioni svolte per l'assistenza gratuita descritte in dettaglio più sotto. Se vuoi scaricare subito, in formato E- book (PDF), e consultare gratis la "**Guida breve al Gratuito Patrocinio**" [clicca QUI](#).



**13.****COSA DEVE ESSERE ALLEGATO ALL'INTIMAZIONE?**

Il locatore deve fornire all'avvocato, che poi inserirà nel fascicolo processuale dell'intimazione, la **copia del contratto di locazione sottoscritto con la registrazione** dello stesso avanti l'Agenzia delle Entrate.

Non serve unirvi la certificazione del versamento annuale dell'Imposta di Registro.

Ove inviato, è anche opportuno che venga fornito ed allegato il sollecito con la messa in mora per i canoni non pagati.

**14.****IL CONDUTTORE PUO' SANARE LA MOROSITA'?**

Il conduttore che è moroso di uno o più canoni di locazione deve sempre ricordare che la situazione debitoria verso il locatore non può protrarsi all'infinito e porterà, prima o poi, ad un confronto giudiziario.

Considerando detto orizzonte necessario, **la posizione dell'inquilino varia** a seconda che si tratti di locazione di un immobile ad uso abitativo (per residenza) o ad uso non abitativo (commerciale, artigianale, produttivo etc).

- Nel primo caso, nella locazione di un immobile ad uso abitativo, sarà infatti sufficiente per il conduttore presentarsi all'udienza ove è citato per la convalida dello sfratto e comunicare al Giudice che si intende sanare contestualmente la morosità maturata. Salva la necessaria disponibilità finanziaria, con il saldo di quanto a debito si ottiene la definitiva chiusura dell'avviata procedura di sfratto di cui sopravvive soltanto la necessità di accollarsene anche i relativi costi, ovvero le spese legali per l'intervento dell'avvocato del locatore che vengono liquidate dal Giudice.
- Vicenda molto diversa è invece quella che interessa il conduttore di **immobile ad uso non abitativo**: in questo secondo caso **la morosità non è invece sanabile** e sarà quindi impossibile definire il processo di sfratto offrendo il saldo della morosità; pertanto la notifica di una convalida di sfratto per un immobile locato ad uso produttivo, turistico o

commerciale, se la morosità supera l'importo che rappresenta un inadempimento non lieve (di prassi 2 o 3 mensilità), porterà sempre alla convalida ed al successivo soggio, restando comunque fermo il necessario pagamento della somma a debito. Si deve, infatti, sempre ricordare che il mancato saldo dei canoni scaduti porterà, oltre allo soggio coattivo, anche l'assoggettamento ad una procedura esecutiva con l'aggressione del patrimonio del del debitore.

## 15.

### **L'INQUILINO PUO' BLOCCARE LA CONVALIDA DELLO SFRATTO PER MOROSITA' GIUSTIFICANDO IL MANCATO PAGAMENTO?**

In merito ai canoni scaduti si deve evidenziare che il conduttore ha ben poche speranze di imputare il suo inadempimento ad una legittima replica a veritiere o meno carenze dell'immobile: la giurisprudenza costante ha confermato che tali eccezioni non giustificano la sospensione del pagamento del canone, al più valendo solo a sostenere una separata ed autonoma richiesta di riduzione del prezzo della locazione; detta azione deve essere chiaramente antecedente ad ogni morosità ed alla correlata citazione in convalida.

Il conduttore potrà invece sempre opporre al locatore il mancato avveramento di condizioni sospensive alle quali é vincolato l'obbligo di pagare il canone o il verificarsi di fatto delle condizioni che ne consentano la riduzione, o persino il venir meno. Tali ipotesi sono però di natura del tutto pattizia e rinviano perciò a dover verificare punto per punto ciò che le parti hanno previsto nel loro contratto (ad esempio il caso in cui le parti abbiano convenuto che il canone sia dovuto dalla fine dei lavori di adeguamento e messa norma di un qualche impianto dello stabile).

Valgono anche qui le considerazioni svolte per l'assistenza gratuita descritte in dettaglio più sotto. Se vuoi scaricare subito, in formato E-book (PDF), e consultare gratis la "**Guida breve al Gratuito Patrocinio**" [clicca QUI](#).

**16.****E SE L'INQUILINO SOSTIENE CHE LA CAUZIONE SUPERA L'INSOLUTO DEI CANONI?**

Come sopra accennato, **il conduttore non può ritenere di essere in regola con il pagamento dei canoni scaduti imputando in conto mensilità quanto lasciato a titolo di deposito cauzionale**. La ragione del versamento dell'una è radicalmente diversa da quella degli altri e serve esclusivamente a garantire il locatore per la corretta manutenzione dell'immobile.

Quanto effettivamente pagato a titolo di deposito cauzionale ha, e mantiene, la sola funzione di garanzia in ordine all'adempimento, da parte del conduttore, di tutte le obbligazioni sorgenti dal contratto, e ciò sino al momento della conclusione del rapporto (ovvero fino alla riconsegna dell'immobile) diventando esigibile solo da questo momento.

**17.****MA COSA PUO' ESSERE OPPOSTO DAL CONDUTTORE PER EVITARE LA CONVALIDA?**

Innanzitutto il conduttore può dare atto di avere estinto il suo debito prima della notifica della citazione in convalida. In tale caso la richiesta convalida sarà rigettata con quasi certo accollo delle spese a carico di parte locatrice.

Invero, il conduttore può sempre contestare la debenza affermata dal locatore se ha prove documentali di aver provveduto a saldare il corrispettivo locatizio sin lì maturato.

Altra eccezione sempre consentita al locatario è il contestare gli eventuali indebiti aumenti del canone richiesti dal locatore al di fuori della previsione di legge.

Anche nella presente questione si deve distinguere le due distinte ipotesi della locazione di immobili ad uso abitativo ed a uso non abitativo. In entrambi i casi il canone non può comunque essere incrementato con importi eccedenti le previsioni di legge rigorosamente correlate all'indice ISTAT: ogni pretesa

ulteriore é perciò da ritenersi illegittima e, in caso di suo mancato pagamento non può essere oggetto di richiesta di convalida di sfratto per morosità.

In caso di locazione ad uso abitativo l'aumento annuale può arrivare al massimo fino al 100% del tasso dell'indice **ISTAT** che attesta la crescita per anno dell'indice dei prezzi al consumo; ove previsto contrattualmente esso decorre in via automatica senza che vi sia la necessità di alcuna richiesta da parte del locatore.

In caso invece di locazione ad uso non abitativo l'aumento annuale non può superare il 75% dell'indice ISTAT e per che sia dovuto dev'essere pattuito contrattualmente e richiesto con raccomandata AR ogni anno.

Per poter sostenere una richiesta di convalida di sfratto per morosità i mancati aumenti ISTAT devono necessariamente raggiungere la consistenza di almeno una mensilità per le locazioni abitative e un importo che palesi la gravità dell'inadempimento per le locazioni non abitative, che non potrà mai essere inferiore a due mensilità se non diversamente concesso dal contratto.

Valgono anche qui le considerazioni svolte per l'assistenza gratuita descritte in dettaglio più sotto. Se vuoi scaricare subito, in formato E-book (PDF), e consultare gratis la "**Guida breve al Gratuito Patrocinio**" [clicca QUI](#).

## **18.**

### **SI PUO' CHIEDERE LO SFRATTO PER MOROSITA' SOLO PER I CANONI DI LOCAZIONE NON PAGATI?**

No.

Un altro caso che rappresenta un inadempimento atto a sostenere a richiesta di convalida di sfratto per morosità é il mancato pagamento degli oneri accessori, ovvero il mancato versamento delle spese condominiali pro quota conduttore, dell'imposta di registro, delle spese anticipate dal locatore etc.

Secondo la giurisprudenza maggioritaria tale insoluto deve però raggiungere l'entità che giustificerebbe una convalida di sfratto per morosità dei canoni di locazione. Non si deve perciò mai credere che l'integrale pagamento del corrispettivo locatizio mensile valga a sanare il mancato saldo

dell'amministrazione condominiale o costi correlati che verranno sopportati dal locatore.

## **19.**

### **E SE NON HO IL REDDITO PER CHIEDERE IL SUPPORTO DI UN AVVOCATO?**

Per tutte le attività processuali inerenti la difesa tecnica, la parte richiedente (e quindi sia il locatore che il locatario) può essere assistita dal **Patrocinio a spese dello Stato** (gratuito patrocinio): in presenza dei requisiti reddituali e soggettivi si può chiedere di essere ammessi alla nomina di un avvocato abilitato che verrà pagato integralmente dallo Stato.

Prima di iniziare il Tuo procedimento in convalida di sfratto, verifica se rientri nelle condizioni di ammissione al gratuito patrocinio e poi presenta apposita domanda al competente Consiglio dell'Ordine degli Avvocati.

Se vuoi sapere come fare, scarica subito, in formato E- book (PDF), e consulta gratis la **"Guida breve al Gratuito Patrocinio"** [clicca QUI](#).

## **CONCLUDENDO**

Con questa "**Guida Breve**" ognuno potrà avere in sue mani gli elementi essenziali per organizzare e gestire una "**Convalida di sfratto per morosità**" e, comunque, conoscere quanto di interesse per una situazione di fatto che lo può riguardare direttamente o indirettamente.

Ricorda comunque che, nella fase processuale, l'assistenza di un legale può spesso essere richiesta anche con il "**Patrocinio a spese dello Stato**".

Ciò è possibile in tutti quei frangenti i cui ricorrono i parametri reddituali e gli altri requisiti di legge che sono spiegati nella "**Guida breve al Gratuito Patrocinio**" che puoi scaricare gratis in formato E- book (PDF) **cliccando [QUI](#)**.

## **CRONOLOGIA OPERATIVA**

### **LA CONVALIDA DI SFRATTO PER MOROSITA' ED IL DECRETO INGIUNTIVO PER I CANONI**

#### **IN 22 PASSAGGI**

1. Se non è mai stato fatto alcun **sollecito** al pagamento, e comunque se non vi è timore di pericolo nell'attesa, si provvede ad inviare al debitore, a mezzo raccomandata A.R., un'intimazione a pagare con l'avviso che se entro 15 giorni non vi sarà il saldo si procederà a chiedere tutela giudiziale dei propri diritti.
2. Qualora non vi sia stato l'adempimento tempestivo del locatario, **si redige l'atto di citazione in convalida di sfratto e si prepara il fascicolo processuale** di parte con la nota di iscrizione a ruolo, la copia dei documenti di supporto e la nota spese;
3. Si redige la **relata di notifica** e la si unisce all'atto allegandola alla fine dello stesso.
4. Non appena sarà predisposto l'atto, previa sottoscrizione in originale del mandato da parte del locatore, **si provvede a notificarlo a mezzo Ufficiale Giudiziario** al locatario almeno 20 prima della data prefissata per l'udienza di convalida.
5. E' opportuno che fra la data di richiesta della notifica e l'udienza vi siano almeno 30 giorni per consentire, nell'ipotesi di non perfezionamento della consegna dell'atto a mani del conduttore, il buon esito della notificazione anche con la comunicazione a mezzo posta raccomandata.
6. Almeno un giorno prima dell'udienza, verificato il buon fine della notifica entro il termine di 20 giorni liberi, **si deposita in cancelleria del tribunale il fascicolo di parte con l'atto originale notificato**, una

copia aggiuntiva per l'apposizione in calce del decreto ingiuntivo, la nota di iscrizione a ruolo con il versamento del contributo unificato e la nota spese.

7. Dopo aver iscritto a ruolo la convalida **si presenza all'udienza e si dichiara che la morosità persiste** dandone esatta quantificazione.
8. Se il locatario intimato non si presenta all'udienza di convalida a cui è stato ritualmente citato o non faccia opposizione allo sfratto, **si chiede al Giudice che venga pronunciata la convalida dello sfratto** con termine per il rilascio più breve possibile.
9. Qualora **il locatario intimato faccia opposizione** anche con semplice comparizione in udienza senza patrocinio tecnico, si chiede  **venga comunque emessa ordinanza di rilascio** perché non vi sono prove scritte fondanti le richieste di parte conduttrice.
10. Se vi è stata opposizione alla convalida, il Giudice provvederà a convertire il rito speciale in uno ordinario ove verranno esaminate nel merito le eccezioni dell'intimato locatario previa la concessione alle parti processuali di un termine per il deposito di memorie integrative.
11. Se vi è stata **convalida** il Giudice darà disposizione affinché la cancelleria provveda ad  **apporre la formula esecutiva al proprio decreto** che ordina il rilascio dell'immobile.
12. Su istanza di parte locatrice, il Giudice appone in calce alla seconda copia della citazione in convalida un **decreto ingiuntivo che ordina il pagamento dei canoni scaduti** e di quelli che verranno a scadere fino al rilascio, oltre alle spese occorrente per l'esecuzione; dispone altresì che detto decreto sia provvisoriamente esecutivo.
13. Il decreto di convalida non è invece soggetto a registrazione.
14. Si provvede a chiedere alla cancelleria che i due decreti (o l'eventuale ordinanza di rilascio) siano muniti di formula esecutiva.
15. Si può chiedere che l'apposizione della formula esecutiva avvenga prima della registrazione fiscale del decreto ingiuntivo.
16. Dopo 2/3 settimane dalla richiesta di formula esecutiva, previo rilascio da parte della cancelleria del numero di repertorio del decreto ingiuntivo ai fini della liquidazione della Tassa di registro, si deve versare a mezzo



F23 l'imposta di registro liquidata dall'Agenzia delle Entrate a cui poi si consegna la copia quietanzata del modello F23 per dare prova dell'avvenuto pagamento.

17. Se non si è chiesto l'apposizione della formula esecutiva ante registrazione del decreto, si può ritirare il decreto ingiuntivo munito di formula esecutiva presso la cancelleria civile a partire da 2/4 settimane dalla consegna del modello F23.
18. Successivamente dell'apposizione della formula esecutiva, dopo 3 giorni dalla richiesta, ritirate le copie conformi del decreto di convalida (o ordinanza di rilascio) e del decreto ingiuntivo muniti di formula esecutiva si provvede a redigere gli atti di precetto e quindi a chiederne la notifica (anche in proprio da parte dell'avvocato e non più necessariamente a mezzo Ufficiale Giudiziario).
19. **Decorsi 10 giorni dall'avvenuta notifica** positiva del precetto, o immediatamente dopo nel caso di esenzione del termine, **si richiede all'Ufficiale Giudiziario la notifica del preavviso di saggio** ed il pignoramento (mobiliare, presso terzi o immobiliare) entro 90 giorni a pena di perenzione.
20. Il giorno fissato per lo saggio l'Ufficiale Giudiziario immette nel possesso dell'immobile l'intimante locatore e redige **verbale di avvenuto rilascio**.
21. Se al primo accesso per saggio il locatario si rifiuta di rilasciare spontaneamente l'immobile, l'Ufficiale Giudiziario fissa a breve una nuova data di cui da avviso ed alla quale, su istanza del locatore intimante svolta al momento del ricarica presso l'UNEP della richiesta di accesso (da farsi almeno 3 o 4 giorni prima dello saggio), parteciperà la **Forza Pubblica per lo rilascio coattivo**.
22. Per il decreto ingiuntivo che ordina il pagamento dei canoni, eseguito il pignoramento positivo, entro 90 giorni, si deve predisporre e depositare apposita **istanza di vendita** contenente l'elezione di domicilio presso il luogo dell'esecuzione e depositarla presso la cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale competente con la nota di iscrizione a ruolo ed il correlato contributo unificato.

## FACSIMILE DI ATTO DI CITAZIONE IN INTIMAZIONE DI SFRATTO

### **ON.LE TRIBUNALE DI \_\_\_\_\_** **Intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida**

**Per:** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, elettivamente domiciliata in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, presso lo studio dell'avv. \_\_\_\_\_, che lo rappresenta e difende giusta procura a margine del presente atto.

**Contro:** \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_.

#### **PREMESSO**

Che il sig. \_\_\_\_\_ è proprietario di un appartamento situato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, locato ad uso abitativo - con contratto scritto e regolarmente registrato, per il periodo \_\_/\_\_/\_\_ - \_\_/\_\_/\_\_ a \_\_\_\_\_ per la somma mensile di € \_\_\_\_\_;

che il/la conduttore/conduttrice non ha versato le somme relative ai canoni di locazione da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, rendendosi così moroso per un ammontare complessivo di € \_\_\_\_\_;

che ogni diffida a pagare è risultata vana.

Tanto premesso, l'istante come in epigrafe, rappresentato, difeso e domiciliato

#### **INTIMA**

a \_\_\_\_\_ sfratto per morosità con invito a lasciare immediatamente libero da persone e/o cose l'appartamento sito in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_ nella piena disponibilità dell'istante.

Allo stesso tempo, l'istante con il presente atto

#### **CITA**

\_\_\_\_\_ , residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, a comparire innanzi al Tribunale di \_\_\_\_\_ soliti locali di udienza e giudice a designarsi, all'udienza del \_\_\_\_\_ ore di rito, per ivi sentir convalidare l'intimato sfratto per morosità, ordinando al cancelliere di apporre la formula esecutiva in calce al presente atto ed emettere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, a suo carico, della somma di € \_\_\_\_\_ per canoni scaduti e da scadere oltre interessi, spese e competenze professionali.

In caso di opposizione chiede emettersi ordinanza provvisoriamente esecutiva di rilascio.

Con invito a costituirsi nei modi di legge e con l'avvertimento che non comparendo, ovvero comparendo e non opponendosi, il giudice provvederà a convalidare lo sfratto ai sensi dell'art. 663 c.p.c. .

Ai sensi dell'art. 14, II° comma, T.U. 115/02 si dichiara che la controversia ha il valore di € \_\_\_\_\_ .

Salvis iuribus

Si produce:

Copia del contratto di locazione

Copia lettera di messa in mora del \_\_\_\_\_ .

Luogo, Avv. \_\_\_\_\_

#### **RELATA DI NOTIFICA**

L'anno \_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ , ad istanza di \_\_\_\_\_, elettivamente domiciliata in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_ presso lo studio dell'avv. \_\_\_\_\_, io sottoscritto collaboratore U.N.E.P. , addetto presso l'ufficio notificazione della Corte d'Appello di \_\_\_\_\_ ho notificato e dato copia del presente atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per convalida a: \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, mediante :

**RIEPILOGO NORMATIVO****CODICE DI PROCEDURA CIVILE****Art. 658 C.P.C. Intimazione di sfratto per morosità**

*“Il locatore può intimare al conduttore lo sfratto con le modalità stabilite nell'articolo precedente anche in caso di mancato pagamento del canone di affitto alle scadenze, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti.*

*Se il canone consiste in derrate, il locatore deve dichiarare a norma dell'articolo 639 la somma che è disposto ad accettare in sostituzione.”*

**ART. 660 C.P.C. Forma dell'intimazione**

*“Le intimazioni di licenza o di sfratto indicate negli articoli precedenti debbono essere notificate a norma degli articoli 137 e seguenti, esclusa la notificazione al domicilio eletto. Il locatore deve dichiarare nell'atto la propria residenza o eleggere domicilio nel comune dove ha sede il giudice adito, altrimenti l'opposizione prevista nell'articolo 668 e qualsiasi altro atto del giudizio possono essergli notificati presso la cancelleria. La citazione per la convalida, redatta a norma dell'articolo 125, in luogo dell'invito e dell'avvertimento al convenuto previsti nell'articolo 163, terzo comma, numero 7), deve contenere, con l'invito a comparire nell'udienza indicata, l'avvertimento che se non compare, comparendo, non si oppone, il giudice convalida la licenza o lo sfratto ai sensi dell'articolo 663. Tra il giorno della notificazione dell'intimazione e quello dell'udienza debbono intercorrere termini liberi non minori di venti giorni. Nelle cause che richiedono pronta spedizione il giudice può, su istanza dell'intimante, con decreto motivato, scritto in calce all'originale e alle copie dell'intimazione, abbreviare fino alla metà i termini di comparizione. Le parti si costituiscono depositando in cancelleria l'intimazione con la relazione di notificazione o la comparsa di risposta, oppure presentando tali atti al giudice in udienza. Ai fini dell'opposizione e del compimento delle attività previste negli articoli da 663 a 666, è sufficiente la comparizione personale dell'intimato. Se l'intimazione non è stata notificata in mani proprie, l'ufficiale giudiziario deve spedire avviso all'intimato dell'effettuata notificazione a mezzo di lettera raccomandata, e allegare all'originale dell'atto la ricevuta di spedizione”.*

**ART. 661 C.P.C. Giudice competente**

*“Quando si intima la licenza o lo sfratto, la citazione a comparire deve farsi inderogabilmente davanti al tribunale del luogo in cui si trova la cosa locata”.*

### **ART. 662 C.P.C. Mancata comparizione del locatore**

*“Gli effetti dell'intimazione cessano, se il locatore non comparisce all'udienza fissata nell'atto di citazione.”*

### **ART. 663 C.P.C. Mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato**

*“Se l'intimato non comparisce o comparendo non si oppone, il giudice convalida la licenza o lo sfratto e dispone con ordinanza in calce alla citazione l'apposizione su di essa della formula esecutiva ; ma il giudice deve ordinare che sia rinnovata la citazione, se risulta o appare probabile che l'intimato non abbia avuto conoscenza della citazione stessa o non sia potuto comparire per caso fortuito o forza maggiore.*

*Nel caso che l'intimato non sia comparso, la formula esecutiva ha effetto dopo trenta giorni dalla data della apposizione.*

*Se lo sfratto è stato intimato per mancato pagamento del canone , la convalida è subordinata all'attestazione in giudizio del locatore o del suo procuratore che la morosità persiste. In tal caso il giudice può ordinare al locatore di prestare una cauzione.”*

### **ART. 664 C.P.C. Pagamento di canoni**

*“Nel caso previsto nell'articolo 658 , il giudice adito pronuncia separato decreto di ingiunzione per l'ammontare dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto, e per le spese relative all'intimazione.*

*Il decreto è steso in calce ad una copia dell'atto di intimazione presentata dall'istante, da conservarsi in cancelleria.*

*Il decreto è immediatamente esecutivo, ma contro di esso può essere proposta opposizione a norma del capo precedente . L'opposizione non toglie efficacia all'avvenuta risoluzione del contratto.”*

### **ART. 665 C.P.C. Opposizione, provvedimenti del giudice**

*“Se l'intimato comparisce e oppone eccezioni non fondate su prova scritta , il giudice, su istanza del locatore, se non sussistano gravi motivi in contrario, pronuncia ordinanza non impugnabile di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto.”*

### **ART. 666 C.P.C. Contestazioni sull'ammontare dei canoni**

*“Se è intimato lo sfratto per mancato pagamento del canone, e il convenuto nega la propria morosità contestando l'ammontare della somma pretesa, il giudice può disporre con ordinanza il pagamento della somma non controversa e concedere all'uopo al convenuto un termine non superiore a venti giorni.*

*Se il conduttore non ottempera all'ordine di pagamento, il giudice convalida*

*l'intimazione di sfratto e, nel caso previsto nell' articolo 658 , pronuncia decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni.”*

#### **ART. 667 C.P.C. Mutamento del rito**

*“Pronunciati i provvedimenti previsti dagli articoli 665 e 666, il giudizio prosegue nelle forme del rito speciale, previa ordinanza di mutamento di rito ai sensi dell'articolo 426.”*

#### **ART. 668 C.P.C. Opposizione dopo la convalida**

*“Se l'intimazione di licenza o di sfratto è stata convalidata in assenza dell'intimato, questi può farvi opposizione provando di non averne avuto tempestiva conoscenza per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o forza maggiore.*

*Se sono decorsi dieci giorni dall'esecuzione, l'opposizione non è più ammessa, e la cauzione, prestata a norma dell' articolo 663 secondo comma, è liberata.*

*L'opposizione si propone davanti al tribunale nelle forme prescritte per l'opposizione al decreto d'ingiunzione, in quanto applicabili.*

*L'opposizione non sospende il processo esecutivo , ma il giudice, con ordinanza non impugnabile, può disporre la sospensione per gravi motivi, imponendo, quando lo ritiene opportuno, una cauzione all'opponente.”*

#### **ART. 474 C.P.C. Titolo esecutivo**

*“L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile. Sono titoli esecutivi: 1) le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva; ...omississ ....”.*

#### **ART. 475 C.P.C. Spedizione in forma esecutiva**

*“Le sentenze e gli altri provvedimenti dell'autorità giudiziaria e gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale, per valere come titolo per l'esecuzione forzata, debbono essere muniti della formula esecutiva, salvo che la legge disponga altrimenti. La spedizione del titolo in forma esecutiva può farsi soltanto alla parte a favore della quale fu pronunciato il provvedimento o stipulata l'obbligazione, o ai suoi successori, con indicazione in calce della persona alla quale è spedita. La spedizione in forma esecutiva consiste nell'intestazione "REPUBBLICA ITALIANA - IN NOME DELLA LEGGE" e nell'apposizione da parte del cancelliere o notaio o altro pubblico ufficiale, sull'originale o sulla copia, della seguente formula: <Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti, di mettere a esecuzione il presente titolo, al pubblico ministero di darvi assistenza, e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti>.”*

**ART. 480 C.P.C. Forma del precetto**

*“Il precetto consiste nell'intimazione di adempiere l'obbligo risultante dal titolo esecutivo entro un termine non minore di dieci giorni, salva l'autorizzazione di cui all'art. 482, con l'avvertimento che, in mancanza, si procederà a esecuzione forzata. Il precetto deve contenere a pena di nullità l'indicazione delle parti, della data di notificazione del titolo esecutivo se questa è fatta separatamente, o la trascrizione integrale del titolo stesso, quando è richiesta dalla legge. In quest'ultimo caso l'ufficiale giudiziario, prima della relazione di notificazione, deve certificare di avere riscontrato che la trascrizione corrisponde esattamente al titolo originale. Il precetto deve inoltre contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio della parte istante nel comune in cui ha sede il giudice competente per la esecuzione. In mancanza le opposizioni al precetto si propongono davanti al giudice del luogo in cui è stato notificato, e le notificazioni alla parte istante si fanno presso la cancelleria del giudice stesso. Il precetto deve essere sottoscritto a norma dell'art. 125 e notificato alla parte personalmente a norma degli articoli 137 e seguenti.”*

**ART. 481 Cessazione dell'efficacia del precetto**

*“Il precetto diventa inefficace, se nel termine di novanta giorni dalla sua notificazione non è iniziata l'esecuzione .  
Se contro il precetto è proposta opposizione, il termine rimane sospeso e riprende a decorrere a norma dell'art. 627.”*

**ART. 482 C.P.C. Termine ad adempiere**

*“Non si può iniziare l'esecuzione forzata prima che sia decorso il termine indicato nel precetto e in ogni caso non prima che siano decorsi dieci giorni dalla notificazione di esso; ma il presidente del tribunale competente per l'esecuzione o un giudice da lui delegato, se vi è pericolo nel ritardo, può autorizzare l'esecuzione immediata, con cauzione o senza. L'autorizzazione è data con decreto scritto in calce al precetto e trascritto a cura dell'ufficiale giudiziario nella copia da notificarsi.”*

**ART. 605 C.P.C. Precetto per consegna o per rilascio**

*“Il precetto per consegna di beni mobili o rilascio di beni immobili deve contenere, oltre le indicazioni di cui all'art. 480, anche la descrizione sommaria dei beni stessi.*

*Se il titolo esecutivo dispone circa il termine della consegna o del rilascio, l'intimazione va fatta con riferimento a tale termine.”*

**ART. 608 C.P.C. Modo del rilascio**

*“L'esecuzione inizia con la notifica dell'avviso con il quale l'ufficiale giudiziario*

*comunica almeno dieci giorni prima alla parte, che è tenuta a rilasciare l'immobile, il giorno e l'ora in cui procederà. Nel giorno e nell'ora stabiliti, l'ufficiale giudiziario, munito del titolo esecutivo e del precetto, si reca sul luogo dell'esecuzione e, facendo uso, quando occorre, dei poteri a lui consentiti dall'art. 513, immette la parte istante o una persona da lei designata nel possesso dell'immobile, del quale le consegna le chiavi, ingiungendo agli eventuali detentori di riconoscere il nuovo possessore.”*

**ART. 609 C.P.C. Provvedimenti circa i mobili estranei all'esecuzione**

*“Se nell'immobile si trovano cose mobili appartenenti alla parte tenuta al rilascio e che non debbono essere consegnate, l'ufficiale giudiziario, se la stessa parte non le asporta immediatamente, può disporre la custodia sul posto anche a cura della parte istante, se consente di custodirle, o il trasporto in altro luogo. ... omississ...”*

**ART. 611 C.P.C. Spese dell'esecuzione**

*“Nel processo verbale l'ufficiale giudiziario specifica tutte le spese anticipate dalla parte istante. La liquidazione delle spese è fatta dal giudice dell'esecuzione a norma degli articoli 91 e seguenti con decreto che costituisce titolo esecutivo.”*



## **IN OGNI CASO**

Affidarsi ad uno studio legale (con avvocati specializzati in materia locatizia) può costituire una soluzione poco onerosa e più efficace: servirà a non perdere tempo con del pericoloso bricolage, contenere le perdite economiche (ovvero il numero di canoni impagati, e consentire che le scelte fatte da soli non causino errori pericolosi; tutto questo sapendo che i tentativi di gestire in proprio la morosità non faranno venir meno il necessario passaggio giudiziale in convalida dello sfratto per cui serve sempre l'assistenza tecnica di un avvocato.

Ricorda comunque che, nella fase processuale, l'assistenza di un legale può spesso essere richiesta anche con il "**Patrocinio a spese dello Stato**". Ciò è possibile in tutti quei frangenti i cui ricorrono i parametri reddituali e gli altri requisiti di legge che sono spiegati nella "**Guida breve al Gratuito Patrocinio**" che puoi scaricare gratis in formato E-book (PDF) **clickando [QUI](#)**.

Buona lettura!

Avv. Alberto A. Vigani

e

Associazione ART. 24 COST.

## LICENZA D'USO



Questo manuale è distribuito sotto licenza Creative Commons. Niente usi commerciali, nessuna modifica: per il resto puoi condividerlo, linkarlo, pubblicarlo parzialmente, copiarlo, stamparlo e distribuirlo.

Questo manuale è disponibile gratuitamente all'indirizzo:

<http://www.avvocatogratis.com>

## SOCIAL MEDIA

Puoi anche sottoscrivere il feed **RSS** del blog cliccando sul logo qui sotto o seguendo questo link

<http://www.avvocatogratis.com/feed/>



Puoi seguire **Avvocatogratis** e le sue news anche su **TWITTER** cliccando su logo qui sotto o seguendo questo link <http://twitter.com/avvocatogratis>



La Community dell'Associazione **ART. 24 COST.** e Avvocatogratis, con decine di migliaia di contatti, la trovi anche su **FACEBOOK** cliccando su logo qui sotto o seguendo questo link: <http://www.facebook.com/avvocatogratis>



Per segnalare eventuali imprecisioni, refusi o suggerire dei miglioramenti, l'indirizzo a cui scrivere è [info@avvocatogratis.com](mailto:info@avvocatogratis.com)

Se desideri redistribuire questa guida o citarne alcuni passaggi sul tuo sito, Ti prego di indicare come fonte la pagina principale:

[www.avvocatogratis.com](http://www.avvocatogratis.com)

Per saperne di più sul **Gratuito Patrocinio**  
ora **clicca su**

**[www.avvocatogratis.com](http://www.avvocatogratis.com)**

\*

E **clicca qui** per trovare le altre pubblicazioni della Collana

**["Le Guide Brevi al Gratuito Patrocinio"](#)**