

Cosa fare in caso di sfratto?

13 Gennaio 2021 | Autore: [Mariano Acquaviva](#)



Tutti i modi per difendersi dallo sfratto del proprietario di casa: dall'opposizione al termine per mettersi in regola con i pagamenti.

Una delle peggiori notizie che si possa ricevere è quella di dover lasciare la casa in cui si vive perché il proprietario ha deciso di avvalersi dello sfratto. Per legge, il rilascio dell'immobile per sfratto può aversi solamente in due ipotesi: quando il conduttore decida di non abbandonare l'abitazione nonostante la scadenza del contratto; quando il conduttore non ha pagato i canoni di locazione e, pertanto, si è reso inadempiente. In queste ipotesi, però, non tutto è perduto. Cosa fare in caso di sfratto?

La legge consente all'inquilino a cui sia stato intimato lo sfratto di potersi difendere e, perfino, di poter continuare a vivere nell'immobile, facendo opposizione al rilascio. Per fare ciò, però, bisogna avere delle valide ragioni da eccepire e soprattutto, nel caso di morosità, bisogna essere disposti a mettersi in regola con gli arretrati. Insomma: la legge consente al conduttore "pentito" di poter riparare ai propri errori, continuando a occupare l'immobile. Se l'argomento t'interessa, prosegui nella lettura: vedremo insieme cosa fare in caso di sfratto.

Indice

- [1 Cos'è lo sfratto?](#)
- [2 Sfratto: come funziona?](#)
- [3 Opposizione allo sfratto: cos'è?](#)
- [4 Sfratto: come chiedere il termine per il pagamento?](#)
- [5 Morosità incolpevole: cos'è?](#)
- [6 Sfratto: cosa fare in pratica?](#)

[Cos'è lo sfratto?](#)

Lo sfratto è una procedura speciale che consente di ottenere il rilascio dell'immobile da parte del conduttore nel caso in cui egli sia inadempiente oppure non voglia abbandonare l'abitazione al termine del contratto di locazione.

Esistono dunque due tipi di sfratto: per morosità [1] e per finita locazione [2]. In entrambi i casi, il proprietario dell'immobile ha diritto a riottenere lo stesso libero dalle cose di proprietà dell'inquilino.

Sfratto: come funziona?

Per sapere cosa fare in caso di sfratto, occorre necessariamente spendere due parole sul funzionamento di questa particolare procedura.

Lo sfratto è un procedimento più veloce di quello ordinario, che consente di addivenire alla convalida dello sfratto in tempi relativamente brevi: ed infatti, mentre, di solito, per citare qualcuno in tribunale bisogna concedergli almeno novanta giorni di tempo per preparare la difesa, nel procedimento di sfratto sono sufficienti venti giorni.

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

Altra particolarità della procedura di sfratto è che questa potrebbe esaurirsi in un'unica udienza: ciò accade se l'intimato non compare oppure, comparando, non fa opposizione.

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

Opposizione allo sfratto: cos'è?

Cosa fare in caso di sfratto? Innanzitutto, è possibile fare opposizione, cioè contestare lo sfratto in quanto illegittimo. Ad esempio, si può contestare il mancato pagamento dei canoni fornendo la prova della loro regolare corresponsione.

Per fare opposizione all'intimazione di sfratto bisogna semplicemente presentarsi in tribunale, all'udienza che il proprietario di casa ha indicato nell'atto che è stato notificato.

È bene ricordare che l'udienza potrebbe celebrarsi anche in data diversa (comunque mai prima di quella indicata). È consigliabile, dunque, chiedere alla cancelleria del giudice in quale giorno verrà effettivamente celebrata l'udienza.

All'udienza per la convalida dello sfratto si potrà fare opposizione, anche senza avvocato.

A questo punto:

- se le eccezioni opposte non sono fondate su prova scritta, il giudice, su istanza del locatore, se non sussistono gravi motivi in contrario, pronuncia ordinanza non impugnabile di rilascio, con riserva delle eccezioni del convenuto;
- nel caso in cui l'opposizione si fonda su prova scritta (ad esempio, le ricevute di regolare pagamento dei canoni), la convalida non può essere pronunciata ed il risultato sarà quello di dare avvio ad un giudizio ordinario di cognizione nelle forme del rito locatizio [3].

In pratica, si può fare opposizione allo sfratto, ma se essa non è provata da idonea documentazione, allora il giudice si riserverà di decidere sulle eccezioni e procederà comunque a convalidare lo sfratto.

Invece, se l'opposizione si fonda su prova scritta, il giudice non potrà convalidare lo sfratto, ma verrà istruito un vero e proprio processo.

Sfratto: come chiedere il termine per il pagamento?

Nei casi di sfratto per morosità, è possibile presentarsi all'udienza e, anziché opporsi, ammettere il proprio debito e chiedere un termine entro cui adempiervi.

In questa ipotesi, si prospettano i seguenti scenari:

- il conduttore moroso decide di pagare, per intero e direttamente in udienza, il proprio debito, comprensivo non soltanto dei canoni arretrati, ma anche degli interessi, delle spese processuali e di quelle legali. In questo caso, non sarà più possibile procedere allo sfratto e la procedura terminerà così;
- il conduttore moroso intende pagare, ma non ha i soldi per farlo subito. In un caso del genere, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà dell'inquilino, può assegnare un termine di grazia non superiore a novanta giorni per adempiere, rinviando l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato per verificare la condotta dell'inquilino;
- il giudice può assegnare al conduttore un termine di ben centoventi giorni per sanare la propria morosità, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà [4].

Morosità incolpevole: cos'è?

Nel caso di precarie condizioni economiche sopraggiunte alla stipula del contratto di locazione, al ricorrere di determinati requisiti è possibile accedere ad un apposito contributo messo a disposizione dallo Stato.

Se vuoi saperne di più, ti consiglio di leggere l'articolo dedicato agli [sfratti per morosità incolpevole](#).

Sfratto: cosa fare in pratica?

In pratica, se ti viene intimato uno sfratto, puoi difenderti presentandoti in udienza e opponendoti al rilascio dell'immobile. Perché l'opposizione sia efficace, occorre che sia supportata da evidenti prove scritte; non serve a nulla dire al giudice che lo sfratto è ingiusto se le proprie parole non sono sorrette da documenti.

In alternativa all'opposizione, puoi chiedere al giudice un termine per metterti in regola con i pagamenti. In questo caso, però, tieni conto che bisognerà pagare non solo gli arretrati, ma anche gli interessi e tutte le spese processuali e legali che ha dovuto sopportare il locatore a causa del tuo inadempimento.

Se hai immediatamente la disponibilità economica, puoi regolarizzare il pagamento degli arretrati direttamente in udienza, davanti al giudice, magari consegnando alla controparte un assegno.

IN PRATICA

SE TI VIENE INTIMATO UNO SFRATTO PUOI DIFENDERTI PRESENTANDOSI IN UDIENZA E OPPONENDOTI AL RILASCIO DELL'IMMOBILE. PERCHÉ L'OPPOSIZIONE SIA EFFICACE OCCORRE CHE SIA SUPPORTATA DA EVIDENTI PROVE SCRITTE; NON SERVE A NULLA DIRE AL GIUDICE CHE LO SFRATTO È INGIUSTO SE LE PROPRIE PAROLE NON SONO SORRETTE DA DOCUMENTI.

note

[1] Art. 658 cod. proc. civ.

[2] Art. 657 cod. proc. civ.

[3] Art. 665 cod. proc. civ.

[4] Art. 55, legge n. 392/78 (legge sull'equo canone).

Autore immagine: Canva.com

(da www.laleggepertutti.it)