

## Lo sfratto per morosità

LOCAZIONI E SFRATTI PER MOROSITA': ISTRUZIONI PER L'USO COME FARE LO SFRATTO PER MOROSITA'? La crisi aumenta e così non si interrompe la spirale recessiva che affligge le tasche degli italiani; sempre più spesso questo si ripercuote anche nel rapporto locatore-conduttore e ciascuno deve organizzarsi per gestire gli insoluti dell'inquilino imparando quanto serve ad ottenere nel più breve tempo possibile lo sfratto esecutivo per morosità del locatario. Per questa ragione ho predisposto una breve road-map con le risposte alle principali domande che vengono svolte da parte del proprietario all'avvocato nel corso del colloquio per avviare l'intervento giudiziario in grado di liberare l'immobile occupato senza pagamento dei canoni. Parlo quindi del colloquio che ha per oggetto l'avvio dello SFRATTO PER MOROSITA'. Vediamole assieme partendo dalla principale: Che cos'è uno sfratto?

Che cos'è uno sfratto? Lo sfratto, o più precisamente l'intimazione di convalida per sfratto, è un procedimento speciale che si svolge avanti al Giudice e per il tramite del quale il locatore, assistito da un legale abilitato, fa istanza affinché il magistrato designato emetta un provvedimento esecutivo che ordini all'inquilino di rilasciare l'immobile a lui locato. Detto procedimento si svolge avanti il tribunale civile. Lo sfratto è di un solo tipo? No, vi sono due possibili procedure di sfratto. Si ha lo sfratto:

- per MOROSITA' nell'ipotesi in cui l'inquilino sia moroso del canone contrattuale.
- per FINITA LOCAZIONE nell'ipotesi in cui ci si trovi a fine contratto e si voglia ottenere la restituzione dell'immobile.

Che cos'è lo sfratto per morosità? Ogni qual volta l'inquilino non paga il canone al proprietario inadempiente: tale condizione si definisce morosità a causa della quale il conduttore può essere sfrattato. 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 anche in meno di un mese dalla notifica dell'atto di intimazione. Per l'esecuzione dello sfratto i tempi si allungano un po', ma mediamente non superano i 2 mesi. Quali sono le modalità dello sfratto per morosità? Con il patrocinio di un avvocato si deve intimare all'inquilino il rilascio dell'immobile notificandogli la citazione a comparire avanti il tribunale. Successivamente alla convalida si deve fare eseguire lo sfratto per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario. Cosa si deve fare in Tribunale? La procedura di sfratto per morosità consiste in un procedimento speciale con il quale la parte locatrice (di solito la proprietà), con il patrocinio tecnico di un avvocato, chiede al Giudice di dichiarare con un suo decreto la risoluzione del rapporto locatizio con un ordine esecutivo all'inquilino di rilasciare l'immobile oggetto di lite nel termine massimo concesso. La morosità può essere sanata davanti al Giudice solo nel caso di immobili locati ad uso abitativo. Come si fa ad eseguire lo sfratto? dopo la fase processuale, qualora l'inquilino non rilasci volontariamente l'immobile locatogli così violando l'ordine del Giudice, il locatore potrà far eseguire il decreto di convalida dello sfratto attraverso un percorso coattivo per il tramite sia dell'intervento dell'Ufficiale Giudiziario sia con l'eventuale ausilio della Forza Pubblica (Polizia o Carabinieri). In tale frangente, dopo la convalida dello sfratto, si procede con:

- la notifica dell'atto di precetto ove si intima di rilasciare l'immobile entro 10 giorni dal termine assegnato dal Giudice
- il termine di 10 giorni può essere esentato in caso di pericolo di grave pregiudizio;
- la notifica dell'atto di preavviso di soggio con il quale l'Ufficiale Giudiziario dà notizia all'inquilino della data dello soggio entro cui dovrà rilasciare l'immobile altrimenti si agirà coattivamente;
- accesso dell'Ufficiale Giudiziario all'immobile per l'esecuzione coattiva dello soggio;
- eventuale secondo accesso con l'ausilio della forza pubblica, se non vi è stato rilascio dell'immobile nelle mani dell'Ufficiale Giudiziario.

Per verificare se il tuo immobile locato può essere tutelato con uno sfratto per morosità, scrivici a [info@avvocati.venezia.it](mailto:info@avvocati.venezia.it)  
Avv. Alberto Viganì \*\*\*

LO STUDIO SLTL FORNISCE ASSISTENZA E TUTELA LEGALE PER IL RECUPERO DEI TUOI CREDITI

Contattaci subito per sapere come fare e non perdere i tuoi diritti: tel. +39 0421.232172 o +39 0421.232181; o seguici su Facebook. Ricorda che siamo operativi in tutto il Veneto ed il Friuli. [www.avvocati.venezia.it](http://www.avvocati.venezia.it)