

27 gennaio 2009 0:00

SFRATTO IMMOBILIARE E CESSAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO

di [Rita Sabelli](#)

Ultimi aggiornamenti: 6/3/2014 e 11/3/2015

Una volta che il contratto di affitto viene regolarmente disdetto o comunque se per esso non scatta il rinnovo alla scadenza (tacito o a nuove condizioni che sia), l'immobile dev'essere liberato.

Spesso cio' non avviene, e in tal caso il proprietario puo' rivolgersi all'autorita' giudiziaria. E' opportuno rivolgersi all'autorita' giudiziaria anche nei casi in cui si intenda dare sfratto per necessita' propria o per morosita' -o inadempienza- dell'inquilino.

L'Autorita' giudiziaria procede con un provvedimento di sfratto, con il quale il giudice ordina all'inquilino di riconsegnare l'appartamento.

Le fonti normative per conoscere le procedure sono la legge 431/98 (art.6) e il codice di procedura civile agli art.657 e segg.

In questa scheda la materia, complessa e diversificata da caso a caso, viene affrontata in termini volutamente generici

[TIPI DI PROVVEDIMENTO \(sfratto per finita locazione, sfratto per necessita' del proprietario, sfratto per morosita', risoluzione per inadempimento\)](#)

[LE EVENTUALI PROROGHE CONCESSE DAL GIUDICE](#)

[LA FASE ESECUTIVA](#)

[I "BLOCCHI" DI LEGGE](#)

[TIPI DI PROVVEDIMENTO](#)

DISDETTA (E SFRATTO) PER FINITA LOCAZIONE

Avviene alla scadenza del contratto, dopo 8 anni (4+4) o dopo 5 anni (2+3), oppure alle scadenze previste negli accordi locali -per i contratti transitori e di studenti-.

In questo caso il proprietario puo' provvedere con invio di una raccomandata a/r di disdetta (da inviarsi con un preavviso di sei mesi dalla scadenza) per poi rivolgersi eventualmente al Tribunale nel caso di problemi. L'alternativa e' rivolgersi al giudice gia' prima della scadenza in modo che all'inquilino arrivi -sempre con il preavviso suddetto- direttamente l'atto giudiziale, al quale potrebbe seguire una causa.

SFRATTO PER NECESSITA' DEL PROPRIETARIO

Si ha quando il proprietario intende riutilizzare l'appartamento per i motivi di necessita' previsti dalla legge o per effettuare lavori tassativamente indicati. Cio' e' possibile solo dopo il primo quadriennio per i contratti liberi e dopo tre anni per quelli concordati; non e' invece previsto per i contratti brevi, quelli transitori e per studenti.

In questi casi lo strumento per ottenere la disponibilita' dell'immobile non e' la semplice disdetta (benche' sia opportuno inviarla con il solito preavviso di sei mesi specificando i motivi della necessita') ma un ordinario procedimento da promuovere presso il tribunale della zona dove si trova l'immobile. Potrebbe infatti essere necessaria un'istruttoria per verificare le effettive necessita' del locatore, fino all'eventuale causa con pronuncia di una sentenza.

Casi di necessita' previsti dalla legge:

- quando il locatore intenda destinare l'immobile agli usi: abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti entro il secondo grado;
- quando un locatore persona giuridica -che persegua fini sociali, pubblici, culturali, assistenziali, di culto- voglia utilizzare l'immobile per le finalita' in questione, offrendo al conduttore un'idonea alternativa abitativa;
- quando il conduttore abbia, nello stesso comune, un idoneo alloggio libero;

- quando l'immobile sia posto in un edificio gravemente danneggiato, che debba essere ricostruito o stabilizzato e la permanenza del conduttore sia d'ostacolo ai lavori; autorizzazioni e concessioni decorrono dall'effettiva disponibilita';
- quando lo stesso immobile sia in condizioni tali da necessitare interventi di integrale ristrutturazione oppure se l'immobile debba essere demolito o trasformato; le autorizzazioni e le concessioni decorrono ancora dall'effettiva disponibilita' dell'immobile;
- quando il proprietario intenda effettuare sopra-elevazioni in un appartamento posto all'ultimo piano, e la presenza dell'inquilino sia d'ostacolo; le autorizzazioni e le concessioni decorrono dall'effettiva disponibilita';
(in questi ultimi due casi, se il proprietario dopo i lavori concede nuovamente l'immobile in affitto, il precedente affittuario ha diritto di prelazione come da art.40 della legge 392/78)
- quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto;
- quando il locatore intenda vendere a terzi l'immobile e non abbia altri immobili ad uso abitativo -oltre, eventualmente, alla propria abitazione.
(in quest'ultimo caso all'affittuario/conduttore e' riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare nei modi previsti dalla legge, art.38/39 legge 392/78).

SFRATTO PER MOROSITA'

Si ha in caso di mancato pagamento del canone di affitto. In questo caso il primo sollecito puo' essere fatto direttamente dal proprietario con invio di messa in mora e quindi intimazione a pagare entro 20 giorni dalla scadenza (termine oltre il quale puo' scattare la risoluzione per inadempimento secondo quanto previsto dall'art.5 della Legge 392/1978).

Se la morosita' persiste ci si deve rivolgere al Tribunale (magari attraverso un legale) per avviare la pratica di sfratto che puo' sfociare, in caso di opposizione da parte dell'inquilino o comunque in caso insorgano problemi, in una causa.

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Riguarda una serie di casi nei quali il giudice, se accerta un grave inadempimento degli obblighi contrattuali da parte dell'inquilino (sub-affitto vietato, cambio d'uso non consentito, etc.), puo' emettere una sentenza che ordina il rilascio.

LE EVENTUALI PROROGHE CONCESSE DAL GIUDICE

Il giudice, nel provvedimento in cui ordina all'inquilino di rilasciare l'appartamento, fissa anche la data del rilascio, che non e' prorogabile nei casi di morosita' o inadempienza contrattuale; invece per gli sfratti per finita locazione, nei Comuni ad alta densita' abitativa o nei capoluoghi di provincia, l'inquilino puo' chiedere al magistrato che fissi nuovamente il termine per il rilascio dell'appartamento che, comunque, non potra' essere superiore a 6 mesi. Per particolari categorie di inquilini (disoccupati, ultrasessantacinquenni, genitori di cinque o piu' figli, con portatori di handicap o malati terminali in famiglia, etc.), il termine e' di 18 mesi.

LA FASE ESECUTIVA

Scaduto il termine fissato dal giudice, oppure quello integrativo concesso dalla proroga, senza che l'inquilino rilasci l'immobile, il proprietario/locatore deve notificare allo stesso un atto di precetto, ovvero un'intimazione al rilascio entro 10 gg con minaccia di azione esecutiva (e' bene, soprattutto arrivati a questa fase, che a procedere sia un legale di fiducia). Successivamente interviene l'ufficiale giudiziario che notifica un preavviso di rilascio all'inquilino, atto con il quale viene fissato il giorno e l'ora in cui si procedera' all'esecuzione forzata con l'intervento della forza pubblica.

E' in questa fase che solitamente i tempi di allungano molto, dato che la data di esecuzione viene fissata a seconda della disponibilita' delle forze dell'ordine. Spesso vi sono proroghe su proroghe e si puo' dover attendere molti mesi (si parla di una media di due anni per ottenere la liberazione dell'immobile).

All'atto del reale rilascio, in presenza dell'ufficiale giudiziario, viene redatto un verbale di immissione in possesso che e' documento utile anche in caso di successive richieste di un alloggio pubblico da parte dell'inquilino che ha rilasciato l'immobile a seguito dello sfratto.

Nota importante:

La legge (egge 431/98 art.7) prevederebbe che la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio sia possibile solo a condizione che il contratto sia regolarmente registrato, che l'immobile sia stato denunciato ai fini ICI e che il reddito derivante dall'affitto sia stato dichiarato ai fini della tassazione irpef, con obbligo di riportare tutti i riferimenti di questi adempimenti sull'atto di precetto.

Questa condizione non e' piu' applicabile perche' dichiarata costituzionalmente illegittima dalla Corte costituzionale con sentenza 333/2001. Una successiva pronuncia della Cassazione (sentenza 11604/2005) conferma il punto.

I "BLOCCHI" DI LEGGE

Diversi sono stati, nel corso degli anni, i provvedimenti di sospensione degli sfratti da parte dei vari Governi.

L'ultimo in ordine di tempo e' quello che riguarda i rilasci per finita locazione degli immobili che si trovano nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa (vedi nota *) adibiti ad uso abitativo e occupati da soggetti appartenenti alle categorie sociali disagiate quali:

- soggetti con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro;
- soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di *handicap* con invalidità superiore al 66 per cento;
- soggetti che non possiedono altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella Regione di residenza.

Sono inclusi anche i nuclei familiari che, ferme le condizioni precedenti, includono figli fiscalmente a carico.

Questi provvedimenti sono stati negli anni costantemente prorogati; l'ultima volta, la grazie alla conversione in Legge del decreto "milleproroghe 2015" (DI 192/2014 convertito nella Legge 11/2015 art.8 comma 10bis), è stato sancito che il giudice, su richiesta, può sospendere lo sfratto per finita locazione fino a fine Giugno 2015 (precisamente il 29/6/2015).

Note importanti:

- la sospensione riguarda solo gli sfratti per finita locazione. Essa non si applica quindi ne' agli sfratti per morosità ne' agli sfratti fatti a seguito di disdetta del proprietario per proprie necessità fatta alla prima scadenza dei contratti (quarto anno per i 4+4, terzo anno per i 3+2).
- l'inquilino e' tenuto a pagare, per il periodo di sospensione, il canone previsto dal contratto al momento della scadenza, rivalutato in base agli indici ISTAT e maggiorato del 20%. Se non paga il beneficio della sospensione decade.
- per il proprietario vi sono alcuni benefici fiscali: per tutto il periodo di sospensione concesso i canoni incassati non saranno imponibili ai fini dell'applicazione dell'irpef dovuta per il 2015 né dovranno essere presi in considerazione per il calcolo dell'acconto del 2016 (stesso regime fiscale riguarda le sospensioni ottenute nel 2014).

(*) Link al quale si puo' trovare la lista dei Comuni definiti ad alta tensione abitativa: [clicca qui \(http://www.sicet.it/pages/notizie/tensione_abitativa_2003.htm\)](http://www.sicet.it/pages/notizie/tensione_abitativa_2003.htm)

Fonti: D.l. 158/08 convertito nella legge 199/08 art.1 comma 1, Legge 9/2007 art.1, D.l. 248/07 convertito nella legge 31/08, DI 78/09, DL 225/2010 convertito nella legge 10/2011 art.2 comma 12 sexies, DI 216/2011 art.29 comma 16, Legge 228/2012 art.1 comma 412; DL 150/2013 convertito nella Legge 15/2014 art.4 comma 8; DI 192/2014 convertito nella Legge 11/2015 art.8 comma 10bis (ultima proroga).