

La "via crucis" dello sfratto per morosità

Categoria : RUBRICA LEGALE

Publicato da [Avv. Carlo Vitaliano](#) in 12/3/2009

Lo sfratto per morosità, è un procedimento diretto ad ottenere dal giudice la emanazione di un provvedimento che convalidi lo sfratto, per mancato pagamento del canone pattuito, dichiarando altresì la risoluzione del contratto. Le competenze sono del tribunale dove si trova la cosa locata.



L'intimazione di sfratto, segue il rito speciale, pertanto, l'intimato potrà comparire personalmente in udienza, vale a dire che, lo esima dall'obbligo di munirsi di un difensore. Il procedimento inizia con una intimazione, rivolta al conduttore, di lasciar libero l'immobile, con contestuale citazione per la convalida. L'intimazione deve essere notificata in mani proprie, se ciò non è possibile, l'ufficiale

giudiziario deve spedire all'intimato un avviso a mezzo lettera raccomandata della effettuata notificazione.

La mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato, porta il giudice a convalidare lo sfratto per morosità e dispone direttamente in calce sulla citazione, la formula esecutiva. Quando l'intimato, non compare, la formula esecutiva ha effetto dopo 30 giorni dalla sua apposizione.

L'ordinanza ha natura di provvedimento di condanna, poichè dispone il rilascio dell'immobile ed ha carattere costitutivo, risolvendo il rapporto locatizio. Il giudice, inoltre, emette decreto ingiuntivo in calce ad una copia dell'atto di intimazione.

L'intimato può comparire, non contestare la morosità, e chiede un termine per purgare la mora (termine di grazia), nelle sole locazioni ad uso abitativo, il giudice può concedere un termine perentorio, di regola non superiore ai 90 giorni, per il pagamento dei canoni maturati, degli interessi legali e delle spese giudiziali, liquidate dallo stesso giudice. Eseguito il pagamento, liquidata la morosità, il procedimento si estingue, in difetto il giudice convalida lo sfratto per morosità.

Opposizione allo sfratto per morosità: quando l'intimato compare e presenta opposizione, il giudice può trasformare il rito speciale in un normale procedimento di cognizione. Perchè ciò accada, l'opponente deve presentare eccezioni scritte, o se, pur non essendo tali, sussistono gravi motivi. Quando le eccezioni non sono fondate su prova scritta, oppure sono assenti gravi motivi, il giudice convalida l'intimazione, pronunciando ordinanza non impugnabile di rilascio immediatamente esecutiva, con riserva di esaminare le eccezioni del convenuto. L'intimato, qualora contesti l'ammontare della somma pretesa, il giudice può disporre il pagamento della somma non controversa concedendo un termine non superiore a 20 giorni. Saldato il debito, il giudice può estinguere lo sfratto per morosità, oppure decidere di rinviare il giudizio ad un procedimento di cognizione ordinario.