

Procedura di sfratto per finita locazione

Che cosa è

Lo sfratto per finita locazione è la procedura che il proprietario di casa attiva per rientrare in possesso dell'immobile locato alla scadenza del contratto di locazione qualora l'inquilino rifiuti di andare via.

Il proprietario, *in primis*, deve inviare una lettera di **diffida** nella quale invita l'inquilino a lasciare l'immobile bonariamente entro una certa data, avvertendolo che, in caso contrario procederà per le vie legali.

Se la diffida non ha alcun esito, e l'inquilino continua ad ignorare il fatto che la locazione è finita, non resta che adire le vie legali per procedere allo sfratto per finita locazione.

Chi può agire per lo sfratto

Legittimato alla procedura di sfratto è il proprietario/locatore **del bene** e/o chiunque ne abbia la disponibilità sulla scorta di un **rapporto giuridico** o di un **titolo** (ad esempio: l'erede).

Solitamente il primo passo coincide con una **lettera di diffida**.

La lettera di diffida ha un formato standard: essa deve contenere un sollecito invito rivolto al conduttore affinché rilasci l'immobile entro un dato termine e che, in caso contrario, si procederà giudizialmente.

Come inizia il Procedimento

Se il proprietario di casa vuole recedere dal contratto di affitto e non procedere al rinnovo automatico, deve inviare agli inquilini una lettera a/r o pec almeno **6 mesi** prima della scadenza del contratto di locazione e/o nei termini previsti dal contratto.

Se gli inquilini restano in casa, anche dopo aver ricevuto la diffida, il proprietario tramite il suo avvocato porta il caso in tribunale.

Il Tribunale competente è quello nel cui circondario si trova l'immobile locato.

L'avvocato incaricato del procedimento farà notificare agli inquilini l'intimazione di sfratto e la citazione in udienza per la convalida. Tra il giorno della notificazione e la data dell'udienza devono trascorrere **20 giorni**.

Durante l'udienza possono verificarsi diverse situazioni:

- se il proprietario di casa non si presenta, l'azione decade per mancanza di interesse;
- se non si presenta l'inquilino oppure si presenta e non si oppone, il giudice



convalida lo sfratto;

- se l'inquilino fa opposizione inizierà un vero e proprio contenzioso giudiziario.

Dopo la convalida, il giudice assegna all'inquilino un termine massimo entro il quale dovrà lasciare l'immobile.

Qualora l'inquilino non dovesse andare via spontaneamente, il proprietario deve nuovamente rivolgersi all'avvocato per chiedere la notifica di un atto di precetto. L'atto di precetto contiene l'intimazione a lasciare l'immobile entro 10 giorni dalla notifica.

Se neanche questo tentativo ha esito positivo, bisognerà procedere con l'azione esecutiva.

L'inquilino abusivo riceverà una comunicazione nella quale è indicato il giorno e l'ora in cui viene eseguito lo sfratto. Quando il proprietario si sarà riappropriato del suo immobile dovrà cambiare la serratura d'ingresso.

Attenzione: se nella casa ci sono **persone disabili** o **bambini piccoli** la legge subordina lo sfratto a certe condizioni, soprattutto al fatto che prima di lasciare l'immobile, gli inquilini con figli minori o persone con disabilità a carico devono aver già individuato una nuova abitazione, questo per evitare ulteriore disagio sociale.

(aggiornata al 25 ottobre 2021)