

La procedura di sfratto

1) In caso di ritardi o mancati pagamenti del canone di locazione, il proprietario dell'immobile dovrà inviare una lettera raccomandata a.r. (ossia con ricevuta di ritorno) in cui sollecita il pagamento degli affitti arretrati entro e non oltre una certa data (generalmente 15 giorni).

Nel caso in cui l'invio di questa raccomandata non abbia sortito alcun effetto, il proprietario si rivolgerà ad un avvocato di fiducia per avviare la pratica di sfratto.

2) Se il pagamento continua a non avvenire, l'avvocato notificherà l'intimazione di sfratto e la citazione per la convalida, in cui l'inquilino moroso viene citato a comparire in Tribunale ad una data udienza.

3) L'inquilino che si presenta all'udienza può richiedere il cosiddetto "termine di grazia" (solo per le locazioni abitative, non per quelle commerciali), ovvero un periodo entro cui poter pagare, saldando in questo modo la sua morosità.

In questi casi il Giudice è solito concedere allo sfrattato un adeguato periodo di tempo per il rilascio dell'immobile, periodo che di solito varia tra i tre e i quattro mesi.

4) Nel caso in cui l'inquilino non si presenti oppure non si opponga, lo sfratto viene convalidato ed il Giudice fissa la data per il rilascio dell'immobile, solitamente circa un mese dopo la data dell'udienza.

A questo punto l'atto viene inviato alla cancelleria per l'apposizione della formula esecutiva. Con questa formula si ordina a tutti gli Ufficiali Giudiziari di mettere in esecuzione l'atto di sfratto (con un fabbro, che potrà cambiare la serratura) ed in caso di necessità richiedere l'assistenza della forza pubblica.

5) L'inquilino moroso che si ostina a non rispettare la data per il rilascio fissata dal Giudice, si vedrà notificare dal proprietario a mezzo del suo avvocato un atto di precetto nel quale viene intimato il rilascio dell'unità immobiliare entro circa 10 giorni dalla notifica.

In difetto si procederà con l'esecuzione forzata.

6) Se nonostante tutto l'inquilino non provvede a lasciare l'immobile, allora occorrerà procedere con una "monitoria di sgombero".

Questo è un ulteriore atto da notificare all'inquilino.

L'Ufficiale Giudiziario del Tribunale comunica al moroso il giorno e l'ora esatti in cui si recherà presso l'immobile occupato, con l'assistenza della forza pubblica.

7) L'Ufficiale Giudiziario eseguirà materialmente lo sfratto avvalendosi se necessario della forza pubblica. In altre parole farà cambiare la serratura della porta di casa al fabbro, preventivamente chiamato dal proprietario e dallo stesso pagato.

8) L'iter descritto si conclude con il "verbale di rilascio immobile" in cui l'Ufficiale Giudiziario certifica l'avvenuto sfratto.

Nell'ipotesi in cui siano presenti mobili dell'inquilino moroso, l'Ufficiale Giudiziario ne redigerà un dettagliato elenco, nominando il proprietario custode e responsabile dei beni che l'inquilino non è riuscito a portare via.