



Sfratto per morosità, quanto costa al proprietario la procedura



Avv. Anna
Nicola - Foro
di Torino 26/11/2020

Sfratto per morosità, valutazioni ante giudizio

Spesso prima di intraprendere un'azione giudiziaria, si è soliti interrogarsi su quali siano i costi che saranno da affrontare, considerando che magari non si riesca a recuperare alcunchè dalla controparte, perché ad esempio nullatenente.

Questo è uno dei nodi principali da sciogliere al fine di decidere di agire giudizialmente o di rinunciare per difficoltà psicologiche e/o economiche.

Non tutti sono avvezzi al tribunale o comunque all'autorità giudiziaria. Questo può comportare una sorta di malessere che può portare all'abbandono dell'idea della guerra legale.

Se si è decisi di intraprendere questa via, occorre considerare che, in termini generali, le spese del giudizio aumentano proporzionalmente in ragione dell'aumentare del credito su cui si basa l'azione.

Sfratto per morosità, determinazione del valore della causa

Vi è infatti, sempre in termini generali, la distinzione della competenza per valore tra il tribunale ed il giudice di pace: per le cause ordinarie superiori a € 5.000,00 (salvo risarcimento danni per circolazione veicoli) la competenza è del tribunale; al di sotto spetta al giudice di pace.

Tutte le vertenze in ambito di **locazione** sono di competenza funzionale del tribunale.

Prendiamo come esempio la procedura di sfratto per morosità avente ad oggetto un contratto di locazione ad uso abitativo, ipotizzando che il proprietario locatore non riesca a ottenere alcun versamento di canoni o rimborso delle spese legali.

Il giudizio di sfratto per morosità

I primi passi

Condizione dell'azione è che siano trascorsi **almeno venti giorni dalla scadenza** anche solo di una mensilità.

Prima di intraprendere l'azione, l'avvocato elabora la **diffida ad adempiere** e la invia per raccomandata con ricevuta di ritorno alla controparte. Il costo vivo ammonta a circa € 8,00.

Se la diffida **non sortisce esito** nel termine concesso dal legale, si inizia **l'azione giudiziaria** che si qualifica come **atto di citazione per convalida di sfratto per morosità**.

Questo atto serve per chiamare in giudizio il convenuto ad una udienza fissata per una certa data e per intimare il rilascio dell'immobile.

Una volta redatto, viene **notificato** al conduttore. Il costo vivo di notifica si aggira intorno a € 12,00. Si precisa che la notifica deve essere eseguita **personalmente** al conduttore.

Se non avviene a mani proprie di quest'ultimo, occorre inviargli una **raccomandata di avviso dell'avvenuta notificazione**. Vi sarà in questo caso un ulteriore esborso per circa € 6,00.

Tra la data di notificazione e quella dell'udienza devono intercorrere **almeno venti giorni liberi**.

La costituzione del locatore

Il **locatore intimante può costituirsi in giudizio** sia prima dell'udienza, sia nell'udienza stessa. Deve avere cura di regolarizzare la citazione sotto il profilo del **contributo unificato e diritti di cancelleria**. Mentre questi ultimi sono sempre per € 27,00, il contributo varia a seconda dell'importo della morosità.

E' utile ricordare che per la procedura di sfratto, l'importo del contributo è ridotto della metà rispetto alle cause ordinarie.

Se per esempio la morosità è per € 3.000,00 il contributo per una causa ordinaria è € 98,00 mentre per la procedura di sfratto € 49,00.

Sfratto per morosità, cosa può succedere in udienza

In sede di udienza possono verificarsi diversi casi:

- Il conduttore **compare** ma non si oppone: il giudice emette ordinanza di convalida dietro dichiarazione del locatore che la morosità persiste;
- Il conduttore si presenta e **si oppone**: se non vi sono gravi motivi, su istanza del locatore se l'opposizione non è fondata su prova scritta, il giudice emette ordinanza di rilascio fissando la data di esecuzione del rilascio; il procedimento prosegue dopo l'ordine del giudice di mutamento del rito, secondo le regole del processo locatizio.
- Il conduttore si presenta e **dichiara di voler adempiere**, chiedendo o meno il termine di grazia. Una volta che viene correttamente eseguito il pagamento integrale dei canoni scaduti, degli oneri accessori, degli interessi legali e delle spese processuali, il giudice nella medesima udienza -o in quella successiva, se vi

è stata la concessione del termine di grazia- dichiara estinto il procedimento perché il pagamento esclude la risoluzione del contratto.

=> [Sfratto per morosità e prove documentali](#)

Con l'**ordinanza di convalida** viene accertata la misura della morosità e viene condannato il conduttore al rilascio dell'immobile.

Sfratto per morosità, chiusura del giudizio e successivi adempimenti

Si può dire che con questo provvedimento si **chiude il giudizio ordinario** per cedere il passo a quello esecutivo, se il conduttore non adempie spontaneamente.

L'avvocato del locatore emette quindi **proposta di parcella**, nei termini indicati dal giudice o sulla falsariga di quanto specificato come suo compenso nel preventivo presentato al cliente prima di intraprendere l'azione.

Riprendendo l'esempio di una morosità per € 3.000,00, in base al D.M. 55/2014, il **compenso** è così determinato: fase studio € 505,00; fase introduttiva € 470,00 fase istruttoria € 135,00 e fase decisoria € 405,00.

A questi importi devono essere aggiunte le spese generali nella misura del 15%, la C.P.A. nella misura del 4% ed infine l'Iva per il 22% e sottrarre l'eventuale ritenuta d'acconto che è il 20% della somma del compenso e delle spese generali. Comunque è sempre il giudice che liquida le spese processuali.

Sfratto per morosità e esecuzione forzata per il rilascio

L'originale dell'intimazione e l'ordinanza di convalida costituiscono **titolo esecutivo** sulla cui base il locatore può intraprendere la via dell'esecuzione **notificando il titolo esecutivo ed il precetto** al conduttore.


Il **precetto** è materialmente l'atto che preannuncia l'esecuzione con cui il locatore intima al conduttore il rilascio dell'immobile entro dieci giorni, preavvertendolo che in caso contrario si procede ad esecuzione forzata..

Nel nostro esempio, morosità per € 3.000,00, il compenso del legale per l'atto di precetto è € 135,00 oltre oneri di legge (sp. Gen., Iva e cpa) e la notifica si aggira intorno ai 10 euro.

Se il termine di dieci giorni decorre inutilmente, il locatore consegna l'atto di

precetto ed il titolo esecutivo **all'ufficiale giudiziario** affinché proceda all'esecuzione. Verificata la regolarità di questi atti, l'ufficiale manda al conduttore **l'avviso di rilascio** con cui lo avverte di liberare l'immobile immediatamente e gli comunica data e ora del suo accesso.

L'ufficiale **si reca** quindi nel giorno e ora stabiliti presso l'immobile. Giunto sul posto il rilascio avviene tramite **l'immissione del locatore nel possesso** dell'immobile con la **consegna delle chiavi** e l'ingiunzione al conduttore di **riconoscere quale nuovo possessore il locatore**.

 Ricevi aggiornamenti su
Sfratto per morosità, quanto costa al proprietario la procedura

Più di 100.000 iscritti Fatti furbo, E' GRATIS!

[ALTRO INERENTE](#)

info@condominioweb.com

P. Iva 01473350880 - Roc n. 26795 - ISSN 2531-8632