

Sfratto per morosità: ci si può opporre?

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

L'inquilino che non paga il canone di affitto al padrone di casa può ricevere l'intimazione di sfratto per morosità ed essere costretto a comparire in udienza. **Ma l'inquilino in questione è sempre costretto ad abbandonare l'immobile o può fare ricorso e contestare lo sfratto?** Vediamo in quali casi il conduttore può opporsi al locatore e in che modi.

Il procedimento di sfratto

Il locatore ha diritto a presentare ricorso di sfratto per morosità, che permette il rilascio e la riconsegna forzati dell'immobile in tempi molto brevi, solo **nel caso in cui abbia sottoscritto un regolare contratto di affitto con il conduttore** e quest'ultimo abbia omesso il pagamento dell'affitto per più di due mensilità. Il locatore dovrebbe innanzitutto inviare all'inquilino una lettera di diffida con raccomandata con ricevuta di ritorno nella quale solleciti il pagamento del canone dovuto e inviti all'abbandono dell'immobile entro i termini stabiliti. Nel caso in cui la diffida non sortisca effetti, il padrone di casa può procedere con l'intimazione di sfratto per morosità vera e propria, che comporta, come si legge nell'art. 658 del Codice di procedura civile, sia la citazione in udienza per la convalida che l'ingiunzione di pagamento della somma dovuta.

È a questo punto che l'inquilino può opporsi allo sfratto. Per fare ciò, il conduttore deve presentarsi

in udienza, personalmente o con l'aiuto del suo avvocato, e presentare formale opposizione al procedimento. Se l'opposizione è fondata su prova scritta o se sussistono gravi motivi di altra sorta, il giudice rinverrà al giudizio ordinario la decisione finale. In caso contrario, lo sfratto sarà immediatamente eseguibile. In alternativa, il conduttore può presentarsi all'udienza e chiedere un **"termine di grazia", non superiore a 90 giorni, entro il quale pagare il debito**. In caso in cui, invece, il conduttore non si presenti all'udienza o semplicemente accetti lo sfratto sarà ovviamente tenuto a lasciare l'immobile.

Per quali ragioni è possibile opporsi?

L'inquilino può, nella pratica, contestare lo sfratto per una serie di specifiche ragioni. L'intimato può innanzitutto sostenere di aver effettivamente pagato la somma pattuita nel contratto e dar prova di aver effettuato tutti i pagamenti. Il conduttore può anche dimostrare **un'eventuale errata indicazione degli importi da parte del locatore o la necessità di aver dovuto contribuire di tasca propria a riparazioni urgenti dell'immobile**. In quest'ultimo caso, ovviamente, è a sua volta creditore nei confronti del padrone di casa. L'inquilino può, infine, opporsi all'intimazione di sfratto per morosità contestando solo una parte della somma richiesta dal locatore. In quest'ultimo caso, il giudice può ordinare il pagamento della somma non contestata entro 20 giorni. Se il conduttore provvede a tale pagamento, la causa dovrà proseguire nelle forme del processo tradizionale.

<https://www.diritto.it/sfratto-per-morosita-ci-si-puo-opporre/>