Come funziona lo sfratto: procedura, tempi e cosa fare

Lo sfratto è la procedura con cui il proprietario può ottenere il rilascio dell'immobile affittato, per esempio per morosità o alla scadenza del contratto. Passa sempre dal tribunale. Vediamo come funziona per entrambe le parti.

QUANTO COSTA

Spese legali e di procedura, di norma a carico di chi risulta soccombente.

QUANTO TEMPO

Da alcuni mesi in su, secondo il tribunale e il caso.

DOVE SI FA

Tribunale competente, con l'assistenza di un avvocato.

Cosa serve

- Il contratto di locazione registrato
- Le prove dei pagamenti o dei mancati pagamenti
- Le comunicazioni scambiate tra le parti

Procedura passo-passo

1. Intimazione di sfratto

Il proprietario, tramite avvocato, notifica all'inquilino l'atto di intimazione e la citazione per l'udienza.

2. Udienza di convalida

Il giudice verifica la situazione; se lo sfratto è convalidato, fissa la data per il rilascio dell'immobile.

3. Termine per il rilascio

Il giudice concede un termine; nello sfratto per morosità l'inquilino può a volte sanare pagando quanto dovuto entro l'udienza.

4. Esecuzione

Se l'immobile non viene liberato, si procede con l'ufficiale giudiziario. Il proprietario non può agire da solo.

Errori da evitare

- Ignorare l'atto di intimazione di sfratto.
- Non presentarsi all'udienza di convalida.

- Non tentare un accordo o la sanatoria della morosità quando è possibile.

Domande frequenti

Quanto tempo ci vuole?
Dipende dal tribunale e dal caso: possono servire diversi mesi.

L'inquilino moroso può rimediare?
In alcuni casi sì, sanando la morosità (pagando il dovuto) entro i termini previsti.

Serve l'avvocato?
Sì: la procedura di sfratto si svolge in tribunale con assistenza legale.

Il proprietario può cambiare la serratura da solo?
No: il rilascio forzato avviene solo con l'ufficiale giudiziario, mai con l'autotutela.