

# Come sfrattare un inquilino con contratto scaduto?

scritto da Redazione | 18/01/2022



***Convalida di sfratto per finita locazione: come si deve procedere per mandare via l'inquilino.***

Non è solo quando l'inquilino non paga l'affitto che lo si può sfrattare, ma anche quando il contratto è scaduto e l'appartamento non viene restituito. Tant'è che la legge prevede, oltre allo sfratto per morosità, anche quello per "finita locazione" che è appunto quando, nonostante l'invio della lettera di disdetta del contratto, il conduttore rimane dentro l'appartamento. La procedura è identica, nonostante i presupposti siano differenti. Per comprendere quindi **come sfrattare un inquilino con contratto scaduto** dobbiamo riportarti alle regole tradizionali dello sfratto. Regole che riassumeremo sinteticamente qui di seguito.

## Presupposti per lo sfratto

Come anticipato, si può ricorrere alla procedura di sfratto in due diverse ipotesi. La prima (il cosiddetto **sfratto per morosità**) è quando non viene pagato il canone

di affitto. Nel caso della **locazione a uso abitativo**, è sufficiente il mancato pagamento anche di una sola mensilità purché il ritardo sia almeno di venti giorni. Nel caso invece della **locazione a uso commerciale**, è necessario verificare se l'inadempimento può ritenersi "grave" in relazione al complessivo valore del contratto (ossia in rapporto alla durata dello stesso, all'ammontare dei canoni e del debito maturato); tale valutazione viene fatta caso per caso dal giudice, senza regole prestabilite.

Il secondo caso in cui si può ricorrere allo sfratto è quello della cosiddetta **finita locazione** che ricorre quando una delle due parti abbia inviato una lettera di **disdetta del contratto** all'altra e questa, nonostante la scadenza del contratto, non abbia liberato l'appartamento da cose e da persone. In questo caso, la procedura può essere attivata anche dopo un solo giorno di ritardo.

Leggi anche [Contratto affitto scaduto inquilino non esce](#).

## Che succede se l'inquilino non va via di casa?

Secondo la giurisprudenza, l'inquilino che non lascia l'appartamento nonostante la scadenza del contratto deve continuare a **pagare il canone di locazione**, per come fissato nel contratto, a titolo di risarcimento per i danni subiti dal locatore. Ma se questi dovesse dimostrare che, con l'appartamento libero, avrebbe ricavato un utile superiore, gli è dovuto un risarcimento superiore.

## Come sfrattare l'inquilino alla scadenza del contratto?

Non appena scaduto il contratto, se l'inquilino non dovesse andare via di casa, il locatore può immediatamente agire contro di lui rivolgendosi al **tribunale**, per il tramite del proprio **avvocato**, ed attivando la procedura di "sfratto per finita locazione". Non deve compiere quindi passaggi intermedi.

La stessa **lettera di diffida**, con l'invito ad abbandonare l'immobile entro un termine prefissato (di norma 15 giorni), in quanto non imposta dalla legge, non è obbligatoria. Essa tuttavia può risultare utile al fine di tentare un accordo che

possa soddisfare entrambe le parti. L'inquilino infatti ben sa che la procedura giudiziale richiede molto tempo e potrebbe sfruttare la lentezza della giustizia a proprio vantaggio (si pensi al caso del conduttore che, non avendo ancora trovato un appartamento in cui andare a vivere, abbia solo bisogno di qualche mese di tolleranza, anche a costo di continuare a pagare il canone).

## Procedura per sfrattare l'inquilino a fine contratto di locazione

La **procedura di sfratto** inizia con la notifica di un atto giudiziale all'inquilino con cui il locatore lo invita a lasciare l'immobile e, in caso contrario, di **presentarsi innanzi al tribunale ordinario**, al fine di sentire pronunciare, nei suoi confronti, il provvedimento di sfratto.

Se all'udienza il conduttore non compare o, comparando, non si oppone, il giudice emette l'ordinanza in cui gli intima di abbandonare l'immobile.

L'ordinanza di convalida:

- accerta la data della risoluzione del contratto e condanna il conduttore al rilascio;
- fissa la data dell'esecuzione del rilascio, entro il termine massimo di 6 mesi (o di 12 mesi in casi eccezionali) dalla data del provvedimento;
- stabilisce la condanna alle spese nei confronti dell'inquilino inadempiente, in quanto viene accertato il **mancato tempestivo rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto**. In questo modo, il locatore può recuperare le spese processuali anticipate per lo sfratto, ivi compreso l'onorario del proprio avvocato;
- condanna l'inquilino moroso a **versare eventuali canoni di locazione non versati**.

Il conduttore tuttavia, comparando all'udienza, potrebbe opporsi allo sfratto, ad esempio adducendo che il contratto si è rinnovato, tacitamente, o per effetto di accordo oppure per legge.

Il procedimento può prendere una delle seguenti vie:

- su espressa istanza del locatore intimante, e se l'opposizione non è

fondata su prova scritta né sussistono gravi motivi in contrario, il giudice può pronunciare ordinanza di rilascio dell'immobile non impugnabile;

- se l'opposizione risulta fondata, il giudice deve emettere un'**ordinanza** di mutamento del rito e il processo prosegue seguendo le regole del processo ordinario in materia di locazione per decidere sulla fondatezza dell'opposizione stessa.