

GUIDA COMPLETA

SFRATTO PER MOROSITÀ

2026

Procedure, Costi, Tempi e Normative

AGGIORNATO CON DECRETO SICUREZZA 2025

SEZIONE	PAGINA
Cos'è lo Sfratto per Morosità	3
Normative di Riferimento	4
Presupposti Essenziali	5
Le 6 Fasi della Procedura	6-9
Documenti Necessari	10
Tempi e Costi	11-12
Diritti dell'Inquilino	13-14
Novità 2025-2026	15-16
Consigli Pratici	17-18
Domande Frequenti (FAQ)	19-20
Riferimenti e Contatti	21

>

IMPORTANTE

Questa guida fornisce informazioni complete e aggiornate a **gennaio 2026**, includendo:

- ✓ Decreto Sicurezza 2025 (L. 80/2025)
- ✓ Riforma Cartabia (D.Lgs. 164/2024)
- ✓ Proposta DDL 1610/2025 in discussione
- ✓ Tutte le procedure passo-passo



COS'È LO SFRATTO PER MOROSITÀ

DEFINIZIONE

Lo **sfratto per morosità** è una procedura legale **speciale e rapida** che consente al proprietario di un immobile di recuperarne il possesso quando l'inquilino non paga il canone di locazione come stabilito nel contratto.



Quando si può procedere

TIPO DI LOCAZIONE	REQUISITO MOROSITÀ
Immobili abitativi	Mancato pagamento di almeno 1 mensilità + 20 giorni dalla scadenza
Oneri accessori (abitativo)	Importo superiore a 2 mensilità di canone
Immobili commerciali	Generalmente 2 mensilità (Decreto Sicurezza 2025) Valutazione del giudice sulla gravità



Normativa di riferimento

Art. 658 del Codice di Procedura Civile

Disciplina la procedura di intimazione di sfratto per morosità e la citazione per la convalida.



Obiettivi della procedura

- ✓ Recuperare il possesso dell'immobile locato
- ✓ Ottenere il pagamento dei canoni arretrati
- ✓ Recuperare le spese legali sostenute
- ✓ Ottenere l'indennità di occupazione illegittima



NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Principali leggi e regolamenti

NORMA	DESCRIZIONE
Legge 392/1978 (Equo Canone)	Disciplina le locazioni abitative. Tutela l'inquilino e introduce il termine di grazia (fino a 90 giorni). Regola diritti e doveri delle parti.
Legge 431/1998	Semplifica le procedure per immobili commerciali, industriali, artigianali. Tutele limitate per l'inquilino.
Art. 658-660 c.p.c.	Regola l'intimazione di sfratto e la citazione in giudizio. Il locatore può intimare lo sfratto tramite avvocato.
D.Lgs. 164/2024 (Riforma Cartabia)	In vigore dal 26 novembre 2024 . Digitalizza le procedure, elimina la formula esecutiva obbligatoria, estende lo sfratto anche ad affitto d'azienda e comodato.
Decreto Sicurezza 2025 (L. 80/2025)	Convertito il 9 giugno 2025 . Procedure accelerate: udienza entro 30 giorni, esecuzione entro 20 giorni. Bastano 2 mensilità per avviare lo sfratto.

⚠ **NOVITÀ DECRETO SICUREZZA 2025**

- **Udienza fissata entro 30 giorni** dalla richiesta
- **Esecuzione entro 20 giorni** dall'ordinanza favorevole
- **Notifiche PEC obbligatorie** dal 14 aprile 2025
- **Sospensioni limitate** solo per fragilità documentate



IN DISCUSSIONE: DDL 1610/2025

Proposta di legge che istituirebbe l'**Autorità per l'Esecuzione degli Sfratti (AES)**.

Tempi previsti: 2-4 mesi totali. Operativa tra fine 2025 e inizio 2026.

✓ PRESUPPOSTI ESSENZIALI

⚠ REQUISITI OBBLIGATORI

Per avviare validamente una procedura di sfratto per morosità devono sussistere **DUE presupposti fondamentali**, entrambi **INDISPENSABILI e NON DEROGABILI**:

1 CONTRATTO SCRITTO E REGISTRATO

1

Forma scritta obbligatoria

NON sono ammessi accordi verbali. L'azione di intimazione di sfratto ex art. 658 c.p.c. non può essere intrapresa sulla base di un mero accordo verbale tra proprietario e conduttore.

Il contratto deve essere:

- ✓ **In forma scritta** - no accordi verbali
- ✓ **Regolarmente registrato** presso l'Agenzia delle Entrate
- ✓ **Valido ed efficace** - senza vizi che ne compromettano la validità
- ✓ **Con clausole chiare** su canone, scadenze e modalità di pagamento

2 MOROSITÀ QUANTIFICATA

TIPO IMMOBILE	MOROSITÀ RICHIESTA
Uso abitativo (L. 392/1978, art. 5)	• Mancato pagamento di almeno 1 mensilità • Decorsi 20 giorni dalla scadenza • Per oneri accessori: importo superiore a 2 mensilità del canone
Uso diverso (commerciale, industriale)	• Valutazione discrezionale del giudice • Generalmente almeno 2 mensilità (Decreto Sicurezza 2025) • Gravità dell'inadempimento

 CONSIGLIO IMPORTANTE

Non aspettare che la morosità diventi insostenibile. Rivolgiti all'avvocato già dopo la **seconda mensilità** non pagata. Prima intervieni, meno danni subirai!



LE 6 FASI DELLA PROCEDURA

La procedura di sfratto per morosità si articola in **6 fasi principali**, dalla prima diffida fino all'esecuzione forzata. Ogni fase ha tempi e modalità specifiche da rispettare.

1

LETTERA DI SOLLECITO / DIFFIDA

Obiettivo: Tentare risoluzione bonaria

Contenuto:

- Richiesta di pagamento dell'affitto arretrato
- Importo preciso del debito
- Termine per il pagamento (di solito 15 giorni)
- Avvertimento di procedere legalmente

Modalità di invio:

- 📧 Raccomandata A/R (con ricevuta di ritorno)
- 📧 PEC (Posta Elettronica Certificata)



TEMPI

15 giorni per risposta/pagamento



COSTI

5-10 € (spedizione)



IMPORTANTE

Conservare sempre la prova dell'invio e della ricezione. Questa documentazione sarà fondamentale per la procedura legale.

2

INTIMAZIONE DI SFRATTO

Cosa fare: Rivolgersi ad un avvocato

L'atto contiene:

1. Dati del locatore e del conduttore

2. Descrizione dell'immobile
3. Riferimento al contratto di locazione
4. Ammontare preciso della morosità
5. Citazione a comparire davanti al giudice
6. Richiesta di convalida dello sfratto
7. Eventuale decreto ingiuntivo (art. 664 c.p.c.)

 TEMPI	 COSTI STIMATI
Almeno 20 giorni tra notifica e udienza	800-2.500 € (avvocato + spese)

3

UDIENZA DI CONVALIDA

Quando: Entro 30 giorni dalla richiesta (Decreto Sicurezza 2025)

 **Scenari possibili:**

SCENARIO A - Inquilino assente o non si oppone

- ✓ Il giudice convalida **immediatamente** lo sfratto
- ✓ Emette ordinanza di rilascio dell'immobile
- ✓ Eventuale decreto ingiuntivo per i canoni arretrati
- ✓ **Scenario migliore:** Procedura rapida senza complicazioni

SCENARIO B - Inquilino chiede termine di grazia

Solo per locazioni ABITATIVE (art. 55 L. 392/78)

- Fino a **90 giorni** per pagare
- Deve dimostrare capacità di pagamento rapido
- Se paga: ✓ procedura si chiude
- Se non paga: ✗ convalida automatica

SCENARIO C - Inquilino si oppone

Deve presentare motivi validi:

- Ha già pagato (con prove)
- Errori nella quantificazione del debito
- Contratto invalido
- Vizi procedurali

Conseguenze:

- Se opposizione **INFONDATA**: convalida provvisoriamente esecutiva
- Se opposizione **FONDATA**: si passa al rito ordinario (più lungo)



DURATA

Singola udienza (30-60 minuti)



DOCUMENTI

Contratto, prove morosità, corrispondenza

4

ORDINANZA DI CONVALIDA

Contenuto dell'ordinanza:

- ✓ Convalida dello sfratto per morosità
- ✓ Ordine di rilascio dell'immobile
- ✓ Fissazione termine per rilascio spontaneo (30-60 giorni)
- ✓ Condanna al pagamento delle spese legali
- ✓ Eventuale decreto ingiuntivo per canoni arretrati

Effetti:

- L'ordinanza costituisce **titolo esecutivo**
- **Provvisoriamente esecutiva** (anche con opposizione)
- Non serve più la formula esecutiva (Riforma Cartabia 2024)

⚠ NOTIFICA OBBLIGATORIA

L'ordinanza **deve essere notificata** all'inquilino per essere esecutiva. Tempi: emessa in udienza o entro pochi giorni.

5

ATTO DI PRECETTO

Quando serve: Se l'inquilino non rilascia spontaneamente l'immobile nei termini fissati

Contenuto:

- Richiamo all'ordinanza di convalida
- Intimazione di rilascio entro 10 giorni
- Avvertimento di esecuzione forzata



DAL 14 APRILE 2025 - NOVITÀ IMPORTANTE

Tutti gli atti di rilascio devono essere notificati **esclusivamente alla PEC ministeriale:**

notificheattigiudiziari.mingiustizia@giustiziacert.it

⚠ **Nullità** per notifiche ad altri indirizzi!

 TEMPI

10 giorni per rilascio spontaneo

 COSTI

100-150 € (notifica)

6

ESECUZIONE FORZATA (Sfratto Esecutivo)

Quando: Decorsi i 10 giorni dall'atto di precetto senza rilascio spontaneo

Come avviene:



1. Richiesta di esecuzione

Il proprietario presenta istanza al Tribunale



2. Fissazione data e ora

Il Tribunale fissa il giorno dello sfratto esecutivo



3. Intervento Ufficiale Giudiziario

L'Ufficiale si reca presso l'immobile con il proprietario



4. Eventuale Forza Pubblica

Polizia/Carabinieri se necessario



5. Cambio serrature

Intervento del fabbro se l'inquilino non consegna le chiavi



6. Rimozione beni

Se l'inquilino non rimuove le sue cose, intervento ditta di trasloco



7. Immissione proprietario

Il proprietario rientra in possesso dell'immobile



Figure coinvolte nell'esecuzione

FIGURA	RUOLO
Ufficiale Giudiziario	Coordina e verbalizza l'esecuzione
Avvocato proprietario	Assiste il proprietario
Forza Pubblica	Garantisce ordine pubblico (se necessario)

Fabbro	Cambio serrature
Medico	Se presenti persone con problemi di salute
Veterinario	Se presenti animali
Ditta trasloco	Rimozione e deposito beni inquilino

 TEMPI	 COSTI AGGIUNTIVI
Entro 20 giorni dall'ordinanza (Decreto Sicurezza 2025)	500-2.000 € (fabbro, trasloco, deposito)

CHI PAGA?

Le spese di esecuzione sono **a carico dell'inquilino moroso**. Il proprietario può recuperarle con azione legale, ma dipende dalla solvibilità dell'inquilino.



DOCUMENTI NECESSARI

Per avviare e supportare la procedura è fondamentale raccogliere e presentare **tutta la documentazione necessaria**. La completezza della documentazione accelera la procedura e aumenta le probabilità di successo.

DOCUMENTO	DESCRIZIONE	QUANDO SERVE
Contratto di locazione ORIGINALE	Con firma di entrambe le parti. Deve essere in forma scritta, non sono validi accordi verbali.	OBBLIGATORIO Da allegare all'intimazione
Ricevuta di registrazione	Prova che il contratto è registrato presso l'Agenzia delle Entrate.	OBBLIGATORIO Da allegare all'intimazione
Estratto conto / Prospetto morosità	Dettaglio di tutti i canoni scaduti e non pagati, con date e importi precisi.	OBBLIGATORIO Da allegare all'intimazione
Estratti conto bancari	Bonifici ricevuti, assegni incassati. Dimostrano i pagamenti effettuati e quelli mancanti.	CONSIGLIATO Prova dei pagamenti
Lettera di sollecito / Diffida	Copia della raccomandata A/R o PEC inviata all'inquilino con richiesta di pagamento.	OBBLIGATORIO Da allegare all'intimazione
Ricevute di ritorno / PEC	Prova dell'avvenuta notifica della diffida all'inquilino.	OBBLIGATORIO Prova della notifica
Eventuali risposte inquilino	Email, lettere, messaggi in cui l'inquilino riconosce il debito o promette pagamenti.	SE DISPONIBILE Rafforza la posizione
Documento d'identità proprietario	Carta d'identità o patente in corso di validità.	OBBLIGATORIO Per l'avvocato
Visura catastale	Prova della proprietà dell'immobile.	CONSIGLIATO Dimostra la legittimazione

**Fatture oneri
accessori**

Se si richiede anche il pagamento di spese
condominiali, utenze, ecc.

SE RICHiesto
Per oneri accessori



CONSIGLIO IMPORTANTE

Preparare tutta la documentazione in **formato digitale** (PDF) per sfruttare le nuove procedure telematiche. Mantenere anche gli originali cartacei in un fascicolo ordinato. Dal 2025 tutte le comunicazioni avvengono in modalità telematica.



TEMPI DELLA PROCEDURA

FASE	TEMPI MINIMI	TEMPI MEDI	TEMPI MASSIMI
Lettera di sollecito	15 giorni	15 giorni	30 giorni
Preparazione intimazione	3-7 giorni	10 giorni	20 giorni
Notifica e attesa udienza	20 giorni	30 giorni	60 giorni
Udienza di convalida	1 giorno	1 giorno	1 giorno
Emissione ordinanza	Stesso giorno	3-5 giorni	10 giorni
Rilascio spontaneo	30 giorni	45 giorni	90 giorni
Esecuzione forzata	20 giorni	30 giorni	90 giorni

TOTALI STIMATI

SCENARIO	DURATA
Senza opposizioni	3-6 MESI
Con rilascio spontaneo	4-6 MESI
Con esecuzione forzata	6-12 MESI

CON OPPOSIZIONE DELL'INQUILINO

DURATA MEDIA	DURATA MASSIMA
12-18 MESI	24+ MESI

In caso di opposizione, il processo passa al rito ordinario che può durare molto più a lungo, soprattutto in tribunali con alto carico di lavoro.

NOVITÀ 2025: PROCEDURE ACCELERATE

Con il Decreto Sicurezza 2025 e la futura AES (se approvata), i tempi potrebbero ridursi significativamente:

- Udienza entro **30 giorni**
- Esecuzione entro **20 giorni**
- Con AES: totale **2-4 mesi**

NOTA IMPORTANTE

I tempi indicati sono stime basate sulle normative 2025. Le tempistiche effettive possono variare in base a:

- Carico del tribunale
- Località geografica
- Presenza di opposizioni
- Circostanze specifiche del caso



COSTI DELLA PROCEDURA

VOCE DI COSTO	IMPORTO	NOTE
Marche da bollo	27 € × 2-3	Per iscrizione a ruolo e altri atti
Contributo unificato	650-760 €	+15% da aprile 2025 Varia in base al valore della causa
Onorario avvocato (fase cautelare)	800-2.500 €	Dipende dal valore e complessità Include preparazione atti e udienza
Notifiche (intimazione, ordinanza, precetto)	50-200 €	3-4 notifiche necessarie Possibili anche via PEC (costo ridotto)
Onorario avvocato (fase esecutiva)	500-1.500 €	Per la gestione dell'esecuzione forzata
Ufficiale giudiziario (esecuzione)	200-500 €	Per lo sfratto esecutivo
Fabbro	100-300 €	Se necessario cambio serrature
Trasloco/deposito beni	300-1.500 €	Se l'inquilino non rimuove le sue cose
Altri costi (medico, veterinario)	100-300 €	Se necessari durante l'esecuzione

TOTALI STIMATI

SCENARIO	COSTO TOTALE
Totale minimo (caso semplice)	2.500-3.500 €
Totale medio (con esecuzione)	3.500-5.000 €
Con opposizione (procedura ordinaria)	5.000-10.000+ €

RECUPERO DEI COSTI

- ✓ Il giudice **condanna l'inquilino** al pagamento delle spese legali
- ✓ Il rimborso copre: onorari avvocato, contributo, marche, notifiche
- ✓ La quantificazione segue il **tariffario ministeriale** (DM 2014)
- ✓ L'importo rimborsato può essere **inferiore** all'onorario concordato
- ✓ Il recupero effettivo dipende dalla **solvibilità** dell'inquilino

ATTENZIONE

Anche se condannato, un inquilino **nullatenente** potrebbe non pagare mai. In questo caso le spese rimangono a carico del proprietario. Prima di avviare azioni di recupero crediti, valuta sempre la solvibilità dell'inquilino!



DIRITTI E TUTELE DELL'INQUILINO

Anche in caso di morosità, l'inquilino mantiene alcuni **diritti fondamentali** che il proprietario deve rispettare. La legge italiana prevede tutele specifiche per evitare abusi e proteggere le situazioni di particolare fragilità.

1 TERMINE DI GRAZIA

Art. 55, Legge 392/1978 - SOLO per locazioni ABITATIVE

- ✓ L'inquilino può chiedere al giudice un termine fino a **90 giorni**
- ✓ La richiesta va fatta in **udienza di convalida**
- ✓ Il giudice può concederlo se dimostra:
 - ✓ Temporanea difficoltà economica
 - ✓ Possibilità concreta di pagare entro il termine
 - ✓ Buona fede
- ✓ Se paga entro il termine: ☒ **procedura si chiude**
- ✓ Se non paga: ☒ **convalida automatica dello sfratto**
- ✓ Deve pagare TUTTO: canoni arretrati + spese legali + interessi

⚠ **NON SI APPLICA A:**

- Locazioni commerciali
- Locazioni industriali
- Locazioni artigianali

2 DIRITTO DI OPPOSIZIONE

L'inquilino può opporsi se:

- ☒ Ha già pagato (e presenta prove)
- ☒ Ci sono errori nella quantificazione del debito
- ☒ Il contratto è invalido
- ☒ Vizi procedurali (es. notifica non valida)
- ☒ Il canone non è dovuto (es. immobile inabitabile)

Come:

- Costituendosi in giudizio prima dell'udienza
- Depositando memoria difensiva
- Presentando prove documentali

Conseguenze:

OPPOSIZIONE INFONDATA	OPPOSIZIONE FONDATA
Convalida provvisoriamente esecutiva	Procedura passa al rito ordinario (più lungo)

3 SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE

In presenza di particolari condizioni di fragilità (novità 2025):

- 🧑 Nuclei familiari con **minori**
- ♿ Persone con **disabilità**
- 🏥 Soggetti affetti da **gravi patologie**
- 🧓 **Anziani non autosufficienti**

Requisiti:

- Deve essere **documentata** (certificati medici, attestazioni enti pubblici)
- Deve essere dimostrata **l'assenza di alternative abitative concrete**
- Il giudice valuta caso per caso

Durata sospensione: Fino a **6 mesi** (può essere prorogata)

⚠️ IMPORTANTE

La sospensione **NON elimina** il diritto allo sfratto, lo **rinvia temporaneamente**. L'inquilino dovrà comunque lasciare l'immobile, ma avrà più tempo per trovare un'alternativa abitativa.

4 MOROSITÀ INCOLPEVOLE

Fondo nazionale per l'emergenza abitativa (in attesa di attivazione 2025)

Cause riconosciute:

- 💼 **Perdita del lavoro** o riduzione orario lavorativo
- 🏥 **Grave malattia** o infortunio
- ❤️ **Separazione legale** o decesso componente nucleo
- 💊 Improvviso **aumento spese sanitarie** o familiari

Contributi previsti:

Fino a **8.000 €** (decreto attuativo in arrivo)

Requisiti:

- ISEE inferiore a **12.000 €**
- Documentazione completa della causa
- Presentazione domanda entro termini

Alternative regionali

Molte Regioni hanno bandi locali attivi:

- **Lombardia:** Bandi tramite Comuni
- **Lazio:** Portale regionale online
- **Emilia-Romagna:** Bando annuale (primavera)
- **Veneto, Piemonte, Toscana:** Vari bandi locali

 **TIP:** Presentare domanda nelle prime **48 ore** aumenta le probabilità di accoglimento

NOVITÀ 2025-2026

DECRETO SICUREZZA 2025 (L. 80/2025)

✓ **Convertito il 9 giugno 2025 - OPERATIVE DA 20 APRILE 2025**

NOVITÀ	DETTAGLIO
Soglia ridotta	Bastano 2 mensilità non pagate per avviare la procedura
Udienza accelerata	Deve essere fissata entro 30 giorni dalla richiesta
Esecuzione rapida	L'ufficiale giudiziario procede entro 20 giorni dall'ordinanza
Notifiche PEC	Obbligatoria dal 14 aprile 2025 a notificheattigiudiziari.mingiustizia@giustiziacert.it
Sospensioni limitate	Solo per fragilità documentate con assenza alternative abitative

REATO OCCUPAZIONE ABUSIVA

Introdotta **art. 634-bis c.p.** per occupazioni abusive: pena da **2 a 7 anni**

IMPORTANTE: La morosità rimane un illecito **CIVILE**, non penale. Il reato si applica solo alle occupazioni senza titolo, **NON** ai rapporti locativi leciti con inquilino moroso.

RIFORMA CARTABIA (D.Lgs. 164/2024)

In vigore dal 26 novembre 2024

- ✓ **Digitalizzazione completa:** Domicilio digitale obbligatorio
- ✓ **Formula esecutiva eliminata:** Non più necessaria

- ✓ **Estensione procedure:** Anche per affitto d'azienda e comodato
- ✓ **Fascicolo telematico:** Gestione documentale digitale
- ✓ **Termini ridotti:** Opposizioni più brevi
- ✓ **Decreto ingiuntivo migliorato:** Possibile anche con contestazione infondata

Vantaggi: Procedure più veloci, meno burocrazia, maggiore trasparenza

PROPOSTA DDL 1610/2025 (IN DISCUSSIONE)



Disegno di Legge Sen. Marchesi - Presentato 31 luglio 2025

RIVOLUZIONE DEL SISTEMA - Creazione Autorità per l'Esecuzione degli Sfratti (AES)

Come funzionerebbe:

1

Richiesta all'AES

Il proprietario si rivolge direttamente all'**Autorità** (non al tribunale)

2

Verifica documentale

Morosità di almeno **2 mesi consecutivi** con prove documentali certe

3

Titolo esecutivo

Rilasciato entro **7 giorni** dalla comunicazione

4

Opposizione inquilino

Entro **7 giorni** dalla notifica del titolo

5

Esecuzione

Entro **30 giorni** (max 90 giorni con proroga per casi complessi)



TEMPI TOTALI STIMATI

2-4 MESI

Contro gli attuali 6-12 mesi!

Tutele previste dal DDL:

- ✓ **Fondo nazionale emergenza abitativa** presso Ministero Lavoro
- ✓ **Contributi fino a 8.000 €** per morosità incolpevole
- ✓ **Coinvolgimento servizi sociali** per categorie fragili
- ✓ **Differimento rilascio** fino a 15 giorni per vulnerabilità

⚠ **SANZIONI PER ABUSI**

Proprietario che dichiara **falsamente** morosità:

5.000-50.000 €

STATO ATTUALE

In esame Parlamento

Operatività prevista: **tra fine 2025 e inizio 2026**



CONSIGLI PRATICI E STRATEGIE

1 PREVENZIONE - Prima del contratto

LA PREVENZIONE È LA MIGLIORE STRATEGIA

Selezione accurata inquilino:

- ✓ Verifica buste paga, contratto di lavoro
- ✓ Richiedi referenze del precedente proprietario
- ✓ Valuta solidità economica (reddito almeno **3x canone**)
- ✓ Evita situazioni lavorative precarie

Richiedi garanzie:

- ✓ Deposito cauzionale (2-3 mensilità)
- ✓ Fideiussione bancaria/assicurativa
- ✓ Garante con reddito dimostrabile

Contratto chiaro:

- ✓ Clausole precise su canone, scadenze, modalità pagamento
- ✓ Penali per ritardi
- ✓ Inventario dettagliato stato immobile



Registrazione immediata: Entro 30 giorni dalla firma!

2 GESTIONE - Durante il contratto

INTERVENIRE TEMPESTIVAMENTE



Primo ritardo:

- Contatto immediato (telefonico/email)
- Capire le ragioni
- Può essere una dimenticanza



Secondo ritardo:

- **CAMPANELLO D'ALLARME!**

- Invio lettera di sollecito formale (raccomandata A/R o PEC)
- Documentare tutto
- **NON ASPETTARE oltre la seconda mensilità**



Conservare prove:

- ✓ Tutte le ricevute di pagamento
- ✓ Estratti conto bancari
- ✓ Tutta la corrispondenza (email, messaggi, lettere)
- ✓ Registrazioni telefonate (se legali)



REGOLA D'ORO

Più aspetti, più il danno aumenta!

Canoni futuri + spese legali + tempi lunghi = perdite elevate

3 ALTERNATIVE PRIMA DEL GIUDICE

TENTARE SOLUZIONI BONARIE

- 🤝 **Rinegoziazione canone:** Riduzione temporanea per evitare morosità totale
- 📅 **Piano di rientro:** Accordo scritto per pagamento dilazionato arretrati
- 🏠 **Risoluzione consensuale:** Accordo per rilascio anticipato con condizioni vantaggiose
- ⚖️ **Mediazione:** Ricorso a un mediatore professionista

Vantaggi:

- ✓ Eviti spese legali (3.000-5.000 €)
- ✓ Recuperi l'immobile più velocemente
- ✓ Eviti stress e lungaggini
- ✓ Possibile accordo per recupero parziale crediti

⚠️ ATTENZIONE

Tutti gli accordi devono essere **SCRITTI e FIRMATI**. Meglio se registrati all'Agenzia delle Entrate.

4 DURANTE LA PROCEDURA LEGALE

OTTIMIZZARE LA PROCEDURA

- ✓ **Scegli avvocato esperto:** Specializzato in diritto immobiliare e sfratti
- ✓ **Documentazione completa:** Fornisci TUTTO all'avvocato fin da subito
- ✓ **Digitalizza documenti:** PDF per procedure telematiche (2025)
- ✓ **Richiedi decreto ingiuntivo:** Contemporaneo allo sfratto (art. 664 c.p.c.)
- ✓ **Sii presente in udienza:** Anche se non obbligatorio, può aiutare
- ✓ **Monitora i termini:** Verifica che tutto proceda nei tempi previsti

✓ **Prepara l'esecuzione:** Avvisa fabbro, trasloco in anticipo

5 **RECUPERO CREDITI**

STRATEGIE PER RECUPERARE I CANONI

-  **Decreto ingiuntivo:** Richiederlo insieme allo sfratto
-  **Verifica solvibilità:** Prima di avviare recupero coattivo
 - Consulta registri immobiliari
 - Indagini patrimoniali
 - Verifica conti correnti/stipendio

Se l'inquilino è solvibile:

- ✓ Pignoramento stipendio/pensione (fino a 1/5)
- ✓ Pignoramento conto corrente
- ✓ Pignoramento immobili/beni

Se l'inquilino è nullatenente:

-  Valuta attentamente costi vs. benefici
-  Potrebbe non convenire proseguire
-  Concentrati sul recupero dell'immobile

ASPETTI FISCALI

Se contratto stipulato **post 1/1/2020** e avviata azione legale, i canoni non percepiti **non sono considerati reddito**.

? DOMANDE FREQUENTI (FAQ)

1. Posso avviare lo sfratto con un contratto non registrato?

NO. Il contratto deve essere:

- In forma scritta (no accordi verbali)
- Regularmente registrato all'Agenzia delle Entrate

Senza registrazione, dovrai ricorrere all'**azione di occupazione senza titolo**, che è più complessa.

2. Quanto tempo ci vuole per uno sfratto?

SCENARIO	TEMPI
Senza opposizioni	3-6 mesi
Con rilascio spontaneo	4-6 mesi
Con esecuzione forzata	6-12 mesi
Con opposizione	12-24+ mesi

Con le novità 2025, i tempi si stanno riducendo!

3. Quanto costa uno sfratto?

SCENARIO	COSTO
Caso semplice	2.500-3.500 €
Con esecuzione	3.500-5.000 €

Con opposizione

5.000-10.000+ €

Recupero: Il giudice condanna l'inquilino al pagamento, ma il recupero effettivo dipende dalla sua solvibilità.

4. Cosa succede se l'inquilino paga durante la procedura?

Fino all'udienza di convalida:

- ✓ Se l'inquilino paga l'arretrato + spese legali, la procedura si chiude
- ✓ Il giudice dichiara cessata la materia del contendere
- ✓ Il contratto continua normalmente

Dopo la convalida:

- La procedura prosegue
- Il pagamento non ferma lo sfratto

5. L'inquilino può chiedere il termine di grazia?

SÌ, ma solo per locazioni ABITATIVE (art. 55 L. 392/78)

- Fino a **90 giorni** per pagare
- Deve dimostrare possibilità di pagamento
- Richiesta in udienza di convalida
- Se non paga: convalida automatica

NON SI APPLICA a locazioni commerciali, industriali, artigianali.

6. Posso sfrattare se ci sono minori in casa?

SÌ, ma con attenzione. La presenza di minori:

- **NON impedisce** lo sfratto per morosità
- Può giustificare una **sospensione temporanea** (fino a 6 mesi)
- Richiede **documentazione** e assenza di alternative abitative
- Il giudice valuta caso per caso

Con Decreto Sicurezza 2025, l'esecuzione è possibile anche con minori se non ci sono alternative concrete.

7. Cosa succede se trovo un nuovo inquilino prima dello sfratto?

NON puoi affittare finché l'inquilino moroso è nell'immobile:

- Un solo contratto alla volta per immobile
- Devi attendere il rilascio
- Possibile accordo di risoluzione consensuale con l'inquilino

8. Posso interrompere luce e gas per forzare l'uscita?

ASSOLUTAMENTE NO. È un reato:

- **✗** Non puoi interrompere utenze
- **✗** Non puoi cambiare serrature
- **✗** Non puoi impedire l'accesso
- **✗** Non puoi usare violenza o minacce

Rischi denunce per esercizio arbitrario delle proprie ragioni (art. 393 c.p.)

9. Posso trattenere il deposito cauzionale?

Sì, puoi utilizzare il deposito cauzionale per:

- ✓ Coprire i canoni non pagati
- ✓ Coprire danni all'immobile
- ✓ Coprire le spese di ripristino

MA: Se il debito supera la cauzione, devi comunque procedere con lo sfratto e il decreto ingiuntivo per il resto.

10. Cosa fare se l'inquilino sparisce?

Se l'inquilino **abbandona l'immobile** lasciando le sue cose:

1. Verifica che abbia effettivamente abbandonato (non è in vacanza)
2. Invia raccomandata/PEC all'ultimo indirizzo noto
3. Se non risponde, procedi comunque con **sfratto ordinario**
4. All'esecuzione, verbalizzi l'abbandono con l'Ufficiale Giudiziario
5. Depositi i beni in magazzino (a spese dell'inquilino)

⚠ NON puoi prendere possesso senza procedura legale, anche se sembra abbandonato!

11. Conviene affidarsi ad un'agenzia di recupero crediti?

Dipende dalla solvibilità dell'inquilino:

INQUILINO SOLVIBILE

✓ Può convenire

INQUILINO NULLATENENTE

✗ Costi > Recupero

Prima di investire in recupero crediti, fai sempre **indagini patrimoniali** sull'inquilino.



RIFERIMENTI E CONTATTI



Normativa Principale

NORMA	CONTENUTO
Codice Procedura Civile	Artt. 658-665 (sfratto), 1591-1599 c.c.
Legge 392/1978	Equo Canone - Locazioni abitative
Legge 431/1998	Locazioni commerciali
D.Lgs. 149/2022	Riforma Cartabia - Base
D.Lgs. 164/2024	Riforma Cartabia - Attuazione sfratti
L. 80/2025	Decreto Sicurezza 2025
DDL 1610/2025	Proposta AES (in discussione)



Contatti Utili

SERVIZIO	CONTATTO
Ordini Avvocati	Tribunale territoriale - sezione locazioni
Agenzia Entrate	848.800.444 (fisso) 06.96668907 (mobile)
CAF	Centro Assistenza Fiscale territoriale
Patronati	Assistenza per morosità incolpevole
Servizi Sociali	Comune di residenza



Link Utili

Siti Istituzionali

- **Ministero Giustizia:** www.giustizia.it
- **Agenzia Entrate:** www.agenziaentrate.gov.it
- **Tribunali:** www.giustizia.it/giustizia/it/mg_2_7.page

Moduli e Documenti

- ✓ **Modello RLI:** Registrazione contratti (Agenzia Entrate)
- ✓ **Atto di intimazione:** Tramite avvocato
- ✓ **Modello F24:** Pagamento contributi
- ✓ **Ricorso PCT:** Processo Civile Telematico

Disclaimer

Nota importante: Questa guida ha scopo **esclusivamente informativo** e non sostituisce la consulenza di un **avvocato specializzato**. Le normative e le procedure possono variare nel tempo e ogni caso ha caratteristiche specifiche che richiedono valutazione professionale.

Per situazioni concrete di morosità, è **fortemente consigliato** rivolgersi ad un avvocato esperto in diritto immobiliare che possa:

- Valutare il caso specifico
- Verificare la documentazione
- Consigliare la strategia migliore
- Gestire correttamente la procedura
- Tutelare i tuoi diritti

Informazioni aggiornate a gennaio 2026.