

Inquilino moroso e irreperibile: che fare ?

06/05/2021



Come recuperare le mensilità non pagate dall'affitto e recuperare il possesso dell'appartamento lasciato dall'affittuario.

Il conduttore, in buona sostanza, dopo aver saltato le ultime mensilità, non risponde alle telefonate e sembra non dimorare più all'interno dell'appartamento, anche se nulla esclude che vi faccia talvolta ritorno, attesa la presenza della sua roba

Chiaramente il locatore vorrebbe tornare nel possesso del proprio bene, ma non vorrebbe rischiare una **denuncia per violazione di domicilio**. Non sa quindi se, stante l'assenza dell'affittuario, possa prendere di nuovo possesso dell'immobile e, magari, sistemare l'arredo e gli abiti in un magazzino.

Cerchiamo di capire cosa prevede la legge in caso di **inquilino moroso e irreperibile**. Come ben si potrà comprendere, infatti, il problema tocca gli interessi di numerosi proprietari di appartamenti, spesso stretti tra il rispetto di una "burocrazia" farraginosa e lenta e, dall'altro lato, dalla necessità di non pregiudicare troppo i propri interessi economici già compromessi dalla controparte. Ma procediamo con ordine.

Che fare se l'inquilino è moroso?

La questione della morosità va inizialmente tenuta distinta dal recupero del possesso dell'immobile. Sebbene, come vedremo a breve, ci si può rivolgere al giudice con un solo procedimento, evitando così duplicazione di costi le due domande – quella di condanna al pagamento degli arretrati e quella di sfratto – si pongono su due piani concettualmente diversi.

Nel momento in cui l'inquilino fa più di **20 giorni di ritardo** nel pagamento del canone concordato in contratto (deve trattarsi necessariamente del contratto di locazione regolarmente registrato, non avendo invece alcun valore l'accordo verbale, neanche quello per la maggiorazione dei canoni), il locatore può agire contro di lui per ottenerne lo sfratto. Scopo di tale procedura è il recupero della detenzione del bene. La sua caratteristica è data dalla brevità: in assenza infatti di contestazioni da parte dell'inquilino, il tutto si sostanzia in non oltre due udienze. Nella prima viene di solito richiesto il cosiddetto **termine di grazia**, ossia una dilazione di **90 giorni** per consentire all'inquilino di trovare i soldi per pagare. Ma è quest'ultimo che ne deve fare istanza; in assenza, il giudice dichiara esecutivo lo sfratto già alla prima udienza.

Qualora le parti non abbiano registrato il contratto di locazione, l'unica procedura possibile per legge è "l'azione di occupazione senza titolo": trattasi di una normale causa, ben più lunga di quella di sfratto.

Una volta dichiarata esecutiva l'ordinanza di sfratto, il giudice ordina al conduttore di lasciare l'appartamento. In difetto di adempimento, il locatore – sempre per il tramite del suo avvocato – deve rivolgersi all'**ufficiale giudiziario** affinché proceda materialmente all'allontanamento del moroso. Allontanamento che, se non avviene con "le buone", dovrà essere disposto in via forzata dalla polizia, cui l'ufficiale giudiziario dovrà rivolgersi.

Come si difende il locatore dall'inquilino moroso?

Altre soluzioni di autodifesa, oltre a quella di sfratto appena illustrata, non possono essere intraprese dal locatore il quale, pur sapendo che l'inquilino è irreperibile, non potrebbe né cambiare le chiavi della serratura del proprio appartamento (per impedirgli di farvi ritorno), né svuotare l'immobile. Diversamente, si potrebbero per lui configurare i presupposti del **reato di esercizio abusivo delle proprie ragioni**.

Un'alternativa sarebbe quella di trovare il modo per contattare l'inquilino e concordare con questi una **risoluzione anticipata del contratto**, con comunicazione all'Agenzia delle Entrate, a fronte dell'immediato abbandono dell'immobile, magari concedendo, in cambio di ciò, uno sconto sugli arretrati.

Di sicuro, l'immediata disponibilità dell'immobile è un vantaggio più prezioso dell'incertezza di un diritto di credito spesso difficilmente attuabile.

Notifica a inquilino irreperibile

Il problema di carattere pratico nell'attuare la **procedura di sfratto contro un inquilino irreperibile** sta nelle notifiche e nel raggiungimento di questo da parte dell'ufficiale giudiziario o del postino. Tuttavia, si tratta di un falso problema. Difatti, la legge prevede che la notifica, in caso di irreperibilità, debba essere fatta con deposito presso il Comune dell'ultima residenza dell'inquilino. Lì viene lasciata una copia dell'atto di citazione dello sfratto per morosità e si considera come per conosciuta, a prescindere dal fatto che il destinatario l'abbia ritirata o meno.