

Cosa fare se l'inquilino non paga l'affitto: guida per proprietari

L'inquilino non paga l'affitto? Cosa può fare un proprietario: comunicazione iniziale, messa in mora, sfratto. Passi, tempi concreti e tutele legali.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa fare quando l'inquilino non paga l'affitto?
2. Come gestire il primo ritardo nel pagamento?
3. Come funziona la messa in mora?
4. Quali sono i presupposti per lo sfratto per morosità?
5. Quanto dura la procedura di sfratto?
6. Come tutelarsi in via preventiva?
7. Cosa succede al termine della procedura?

Quando l'**inquilino non paga**, il proprietario ha un percorso che va dal sollecito informale fino alla procedura di sfratto. Ogni passaggio ha tempi, costi e conseguenze precise. Agire tempestivamente è essenziale, ma serve metodo.

Questo articolo ha scopo informativo e non sostituisce la consulenza di un legale. La procedura di sfratto è regolata dalla legge e richiede l'assistenza di un avvocato.

Cosa fare quando l'inquilino non paga l'affitto?

Quando un inquilino smette di pagare, il proprietario ha a disposizione un percorso legale che va dalla comunicazione iniziale fino all'eventuale procedura di sfratto. Ogni passaggio ha tempi, costi e conseguenze precise. Ignorare il problema sperando si risolva da solo è l'errore più comune. Un ritardo di qualche giorno si risolve con un sollecito informale. Un ritardo che si ripete per due o tre mensilità consecutive richiede un intervento strutturato: più tempo passa, più il credito cresce e la procedura si allunga.

Ignorare il problema sperando si risolva da solo è l'errore più comune. Un ritardo di qualche giorno si risolve con un sollecito informale. Un ritardo che si ripete per due o tre mensilità consecutive richiede un intervento strutturato: più tempo passa, più il credito cresce e la procedura si allunga.

CHECKLIST



Il percorso se l'inquilino non paga

1

Primo ritardo

Sollecito informale, scritto o verbale

2

Messa in mora

Comunicazione formale che fa decorrere i termini legali

3

Presupposti per lo sfratto

Morosità che supera le soglie previste dalla legge

4

Durata della procedura

Tempi variabili secondo il tribunale competente

5

Tutela preventiva

Fideiussione o polizza tutela locativa

Come gestire il primo ritardo nel pagamento?

Il primo passo è una comunicazione informale, diretta e non conflittuale. Un messaggio o una telefonata bastano per capire se si tratta di un problema temporaneo — una dimenticanza, un problema bancario o una difficoltà

momentanea. In molti casi, un approccio ragionevole risolve la situazione senza bisogno di passaggi successivi.

Se il ritardo persiste oltre i 20 giorni previsti dal contratto, invia un sollecito scritto, anche via email o PEC. Mette nero su bianco la violazione e costituisce un primo elemento documentale per un'eventuale procedura giudiziaria. Indica data di scadenza, importo dovuto, interessi di mora e un termine per regolarizzare.

Quando coinvolgere un avvocato. Se dopo il sollecito scritto la morosità supera la seconda mensilità, consulta un legale specializzato in diritto immobiliare. L'avvocato valuterà la situazione e indicherà i passaggi successivi, a partire dalla messa in mora.

Come funziona la messa in mora?

La messa in mora è un atto formale con cui il proprietario, tramite il proprio avvocato, intima all'inquilino di pagare quanto dovuto entro un termine stabilito. L'intimazione di sfratto per morosità può essere avviata dopo una sola mensilità non pagata, ma la prassi suggerisce di attendere due o tre mensilità per avere un quadro più chiaro e dimostrare che il ritardo non è occasionale.

La messa in mora viene notificata tramite ufficiale giudiziario o PEC. L'atto deve contenere l'indicazione precisa delle mensilità non versate, l'importo totale dovuto e l'avvertimento che, in mancanza di pagamento, si procederà con la richiesta di sfratto e il recupero forzoso delle somme.

Effetti della messa in mora. Dal momento della notifica, l'inquilino è costituito in mora: decorrono gli interessi legali e il proprietario dimostra di aver agito con diligenza. Se l'inquilino paga dopo la messa in mora, la procedura di sfratto in genere si arresta, purché vengano saldate tutte le mensilità arretrate.

Quali sono i presupposti per lo sfratto per morosità?

La normativa prevede in genere due percorsi principali: lo sfratto per morosità e la risoluzione del contratto per inadempimento. Il primo riguarda il mancato pagamento del canone e può essere richiesto anche per una sola mensilità non versata. Il secondo riguarda violazioni diverse dal mancato pagamento, come la sublocazione non autorizzata o l'uso improprio dell'immobile.

Lo sfratto per morosità si avvia con un ricorso al Tribunale competente, presentato dall'avvocato del proprietario. Il giudice fissa un'udienza, a cui l'inquilino viene convocato. All'udienza possono verificarsi tre scenari: l'inquilino non si presenta e il giudice convalida lo sfratto; l'inquilino si oppone e il procedimento prosegue con un giudizio ordinario; oppure l'inquilino chiede un termine di grazia.

Il termine di grazia. L'inquilino può chiedere al giudice un termine fino a 90 giorni per saldare il debito, se dimostra difficoltà temporanee e serie. Se il giudice lo concede, la procedura viene sospesa in attesa del pagamento. Se l'inquilino paga entro il termine concesso, lo sfratto si estingue. Se non paga, la procedura riprende e può concludersi con la convalida dello sfratto.

Quanto dura la procedura di sfratto?

La tempistica dipende da molti fattori: il carico di lavoro del Tribunale, la presenza o meno di opposizione da parte dell'inquilino, la richiesta del termine di grazia. In assenza di opposizione, la convalida dello sfratto può arrivare in alcuni mesi

IN NUMERI

Quanto dura la procedura di sfratto per morosità



Alcuni mesi

Senza opposizione dell'inquilino
Convalida diretta dello sfratto

Oltre un anno

Con opposizione
Il procedimento si allunga notevolmente

. Con opposizione, il procedimento può allungarsi notevolmente, anche oltre un anno.

Alla convalida segue la fase esecutiva: l'ufficiale giudiziario notifica il provvedimento e fissa la data per l'esecuzione. Se l'inquilino non libera spontaneamente l'immobile entro la data stabilita, interviene la forza pubblica. La fase esecutiva richiede in genere alcune settimane dal provvedimento del giudice.

È importante sapere che durante tutta la procedura il contratto resta formalmente in vigore fino alla convalida dello sfratto. Il proprietario non può in alcun modo limitare l'accesso all'immobile, interrompere utenze o compiere atti che ostacolano l'inquilino. Qualsiasi forma di autotutela (cambio serratura, distacco servizi) può configurarsi come illecito ed esporre a conseguenze anche penali.

Come tutelarsi in via preventiva?

La miglior difesa contro la morosità è la prevenzione. Prima di firmare il contratto, una verifica approfondita della situazione reddituale dell'inquilino è lo strumento più efficace. La documentazione richiesta in fase di selezione — buste paga, contratto di lavoro, dichiarazione dei redditi — serve a valutare la sostenibilità del canone rispetto al reddito.

Un rapporto canone/reddito sotto il 30% è considerato un indicatore di sostenibilità. Al di sopra di questa soglia, il rischio che un imprevisto economico — una spesa medica, la perdita temporanea del lavoro, una separazione — si traduca in morosità aumenta sensibilmente.

Garanzie contrattuali aggiuntive. Il deposito cauzionale, che la normativa prevede in genere non superiore a tre mensilità, è la prima forma di garanzia

Garanzie contrattuali contro la morosità**30%**Rapporto canone/reddito
sostenibile

Soglia indicativa di sostenibilità

3 mensilità

Deposito cauzionale

Non superiore per legge

12 mensilitàFideiussione bancaria o
assicurativaCopertura massima, tutela molto
efficace

. Copre i danni all'immobile e, se previsto esplicitamente nel contratto, può essere trattenuto a compensazione di canoni non pagati. La fideiussione bancaria o assicurativa offre copertura fino a 12 mensilità ed è una tutela molto efficace per il proprietario.

La registrazione del contratto nei termini di legge è un altro passaggio fondamentale. Un contratto registrato è opponibile a terzi e costituisce titolo esecutivo in caso di morosità. Un contratto non registrato, oltre a esporre a sanzioni fiscali, priva il proprietario della possibilità di avviare la procedura di sfratto per via giudiziaria ordinaria — approfondisci i rischi concreti nella guida su affitto in nero.

Cosa succede al termine della procedura?

Dopo la liberazione dell'immobile, il proprietario può avviare un'azione legale separata per il recupero delle somme non pagate, comprensive di canoni arretrati, interessi di mora e spese legali. Questo procedimento è distinto dallo sfratto e richiede un giudizio ordinario.

Il recupero effettivo delle somme dipende dalla situazione patrimoniale dell'ex inquilino. Se la persona ha un reddito da lavoro dipendente o una pensione, è possibile il pignoramento di una quota dello stipendio o della pensione nei limiti di legge. Se non ha redditi noti o beni aggredibili, il recupero diventa difficile e il credito rischia di restare insoddisfatto.

Per questo motivo, la prevenzione — selezione accurata e garanzie contrattuali solide — resta lo strumento più efficace.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Aiutiamo chi offre casa a ricevere richieste strutturate e profili verificati, riducendo i messaggi a vuoto. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →