



LOCAZIONI

Tutele del Locatore: Clausola Risolutiva, Sfratto e Garanzie

Art. 1456 c.c., artt. 657 ss. c.p.c., L. 431/1998 — Guida pratica agli strumenti di protezione per chi affitta

IN SINTESI

- ▶ **Art. 1456 c.c.:** clausola risolutiva espressa nel contratto
- ▶ Tempi reali sfratto: **4-8 mesi** (punte di 12)
- ▶ Strategia ottimale: clausola + deposito **3 mensilità** + fideiussione
- ▶ Sfratto per morosità anche per **1 sola mensilità** non pagata
- ▶ Costi sfratto: **1.000-2.500 €** complessivi

Nel mondo degli affitti la parte più esposta al rischio è il **locatore**. Proteggere i propri interessi richiede la conoscenza degli strumenti che la giurisprudenza mette a disposizione: la clausola risolutiva espressa, lo sfratto per morosità e le garanzie finanziarie.

1. Clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.)

È una condizione da inserire **esplicitamente** nel contratto di locazione, sia abitativo (L. 431/1998) sia commerciale (L. 392/1978). Deve individuare in modo chiaro e specifico gli **inadempimenti** che comportano lo scioglimento automatico del contratto: mancato pagamento oltre un termine, sublocazione non autorizzata, uso diverso da quello pattuito, mancata manutenzione ordinaria.

Pro: scioglie il contratto anche per violazioni diverse dalla morosità (es. sublocazione, uso improprio). **Contro:** non assicura il rilascio immediato dell'immobile — se l'inquilino resiste, serve comunque il procedimento giudiziale. La clausola però accelera enormemente i tempi perché il giudice deve solo verificare l'inadempimento, non valutarne la gravità.

2. Sfratto per morosità (artt. 657 ss. c.p.c.)

È l'azione legale principale a disposizione del locatore. Anche **una sola mensilità** non pagata può bastare, purché l'inadempimento non sia di scarsa importanza (art. 1455 c.c.). L'inquilino ha **30 giorni** per sanare la morosità (termine di grazia). Se non sana, il giudice convalida lo sfratto.

Tempi reali: da **4 a 8 mesi** dalla notifica dell'intimazione, con punte di 12 mesi nei tribunali più oberati (Roma, Napoli). Costi: da **1.000 a 2.500 €** complessivi tra contributo unificato, notifica e compenso dell'avvocato.

3. Le garanzie finanziarie

STRUMENTO	VANTAGGI	LIMITI
Deposito cauzionale	Max 3 mensilità, semplice da gestire	Copre solo danni e morosità limitata
Fideiussione bancaria	Garanzia illimitata nel tempo	Costosa; inquilino deve essere "bancabile"
Fideiussione assicurativa	Più accessibile, premi contenuti	Massimali ed esclusioni in polizza

4. La strategia combinata ottimale

CONSIGLIO OPERATIVO USEC

La combinazione ottimale è: **clausola risolutiva espressa** nel contratto + **deposito cauzionale di 3 mensilità** + **fideiussione** per importi rilevanti. Le clausole devono essere sempre verificate da un professionista: una clausola mal formulata è contestabile in giudizio e può risultare inefficace proprio quando serve di più.

Prevenire è infinitamente meno costoso che curare: un contratto ben strutturato è la prima e più efficace difesa del locatore.

ANALISI USEC