

SGOMBERI VELOCI: ARRIVA L'INGIUNZIONE, MULTA IN CASO DI RITARDO

4 Maggio 2026



ROMA – Ingiunzioni e multe, tempi ridotti per le morosità ed esecuzioni forzate più semplici.

Il ddl sgomberi approvato dal governo insieme al Piano casa imprime una vera e propria accelerazione agli sfratti per liberare le case occupate abusivamente, per restituirle ai proprietari e quindi per aumentare la disponibilità di alloggi sul mercato.

Il provvedimento introduce innanzitutto l'ingiunzione di rilascio per finita locazione, un nuovo procedimento che sostituisce la convalida di licenza per finita locazione e punta ad "assicurare la celere liberazione degli immobili oggetto di contratti di locazioni conclusi o che stanno per concludersi".

Prima della scadenza del contratto, il locatore potrà cioè richiedere al giudice competente un'ingiunzione che opera "senza dilazione e a decorre dalla scadenza del contratto".

In caso di mancata liberazione dell'immobile, scatterà una sanzione pari all'1% del canone mensile di locazione per ogni giorno di ritardo.

Una norma ripresa dalla coercizione indiretta del codice di procedura civile come deterrente "contro comportamenti ostruzionistici" e a tutela del locatore. Il ddl stabilisce anche i tempi di accoglimento della domanda di ingiunzione di rilascio e il regime dell'opposizione. Se la domanda è fondata, il giudice emette decreto motivato entro un "termine accelerato" di 15 giorni dal deposito del ricorso, ingiungendo il "rilascio senza dilazione a decorrere dalla scadenza del contratto".

Qualora il contratto sia già scaduto al momento della domanda, il giudice fissa il rilascio entro un termine compreso tra un minimo di 30 giorni e un massimo di 60", consentendo così "un margine di flessibilità per bilanciare le esigenze delle parti".

Vengono poi ridotti i tempi per sanare la morosità degli affitti scaduti e viene dimezzato il 'termine di grazia' nei casi di mancato pagamento del canone per difficoltà economiche.

In pratica, nel corso di un quadriennio gli inquilini potranno ricorrere in sede giudiziale per sanare il dovuto massimo due volte e non più tre, attraverso il pagamento dell'importo dovuto per gli affitti scaduti, gli oneri accessori, gli interessi e le spese. Si riduce anche il termine che il giudice può assegnare, ove il pagamento non avvenga in udienza, in caso di "comprovate condizioni di difficoltà del conduttore": da 90 a 45 giorni.

Il termine di grazia passa invece da 120 a 60 giorni nel caso in cui l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore.

Soddisfatta Confedilizia: "rendere certi e rapidi i tempi degli sfratti vuol dire restituire fiducia ai proprietari e, di conseguenza, ampliare la disponibilità di case in affitto e favorire una riduzione dei canoni", commenta il presidente, Giorgio Spaziani Testa.