

Cofinanziato dall'Unione europea



FAMI
FONDO ASILO MIGRAZIONE E
INTEGRAZIONE 2021/2027

 **REGIONE
PIEMONTE**

 **MINISTERO
DELL'INTERNO**

FONDO ASILO, MIGRAZIONE E INTEGRAZIONE 2021-2027

Obiettivo Specifico 2. Migrazione legale e Integrazione – Misura di attuazione 2.d) – Ambito di applicazione 2.m) – Intervento a) Capacity building, qualificazione e rafforzamento degli uffici pubblici – “Qualificazione e rafforzamento dei servizi pubblici a supporto dei cittadini di paesi terzi (*Capacity Building*)” – Prog. 326 – S.O.F.I.A. 2 – CUP J69I23002830007



Diritto all'abitare: accesso alla casa per le persone straniere

Avv. Elena Garelli e Avv. Alice Pasquero – ASGI

3 giugno 2026

14.00 – 16.00

Google Meet

LOCAZIONI E SFRATTI

An aerial view of a city grid with several 3D models of buildings. The buildings are rendered in a simple, blocky style with grey walls and yellow roofs. The grid lines are light grey. The text boxes are overlaid on the grid. The background is a light greenish-grey color.

L'INIZIO
DELLA
LOCAZIONE

PROBLEMI
DURANTE
LA
LOCAZIONE

FINE DELLA
LOCAZIONE

REGOLE
AUREE

L'INIZIO DELLA LOCAZIONE

The background is a 3D architectural rendering of a multi-story building complex. The building has a grey facade and a red-tiled roof. Several units are visible, some with balconies. The ground is a light green color. Overlaid on the image is a diagram consisting of four colored boxes. At the top is a light brown box with the title 'L'INIZIO DELLA LOCAZIONE'. Below it are two yellow boxes: 'DI CHE TIPO DI CONTRATTO DI TRATTA?' on the left and 'GARANZIE' on the right. At the bottom is a dark brown box with the text 'STATO DELL'IMMOBILE'. The boxes are arranged in a cross-like pattern, with the top box above the two middle boxes, and the bottom box below the space between the two middle boxes.

**DI CHE TIPO DI
CONTRATTO DI
TRATTA?**

GARANZIE

**STATO
DELL'IMMOBILE**

Tipologie di contratto più note

- 1 Contratto ordinario 4+4
- 2 Contratto agevolato 3+2
- 3 Contratto transitorio

**CONTRATTI
TIPICI**

LE GARANZIE

- 1 CAUZIONE
- 2 GARANTE

PRESTANOME

STATO DELL'IMMOBILE

Accettazione dell'immobile nello stato in cui si trova al momento della sottoscrizione del contratto



COSA POSSO FARE SE
CI SONO DEI VIZI?

FOTOGRAFARE

VERBALIZZARE

CONTRATTARE

LOCAZIONI E SFRATTI

An aerial view of a city grid with several 3D models of buildings. The buildings are rendered in a simple, blocky style with grey walls and yellow roofs. The grid lines are light grey. The text boxes are overlaid on the grid. The background is a light greenish-grey color.

L'INIZIO
DELLA
LOCAZIONE

PROBLEMI
DURANTE
LA
LOCAZIONE

FINE DELLA
LOCAZIONE

REGOLE
AUREE



**Problemi durante la
locazione**

RIPARAZIONI

**CONDIZIONI
IGIENICHE
O
DI PERICOLO**

**SPESE
CONDIMINIALI
E UTENZE**

RIPARAZIONI

ORDINARIE

spettano al conduttore

STRAORDINARIE

spettano al locatore

QUALI SONO LE RIPARAZIONI ORDINARIE?

Serrature

Manutenzione

Dipingere i muri

Piccole riparazioni

QUALI SONO LE RIPARAZIONI STRA ORDINARIE?

Serramenti

Infiltrazioni/muffa

Sostituzione caldaia

Grandi
riparazioni

SPESE E UTENZE

◆ Spese non a consumo

◆ Spese a consumo →

Rilevazione dei consumi
Riparto dei costi

CONGUAGLI

VOLTURE

CONDIZIONI IGIENICHE O DI PERICOLO

Cosa devo fare se durante la locazione
sorgono dei vizi?

SEGNALARE PER
ISCRITTO

ASL

VIGILI DEL
FUOCO

AVVOCATO

LOCAZIONI E SFRATTI

An aerial view of a city grid with several 3D models of buildings. The buildings are rendered in a simple, blocky style with grey walls and yellow roofs. The grid lines are light grey. The text boxes are semi-transparent and have a slight drop shadow. The overall scene is a top-down perspective of an urban environment.

L'INIZIO
DELLA
LOCAZIONE

PROBLEMI
DURANTE
LA
LOCAZIONE

FINE DELLA
LOCAZIONE

REGOLE
AUREE

FINE DELLA LOCAZIONE

RISOLUZIONE

SFRATTO

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

A) RISOLUZIONE CONSENSUALE

B) LA DISDETTA

- DEL CONDUTTORE

GRAVI MOTIVI

PREAVVISO
(6 mesi salvo
diverso accordo)

- DEL LOCATORE →

PRIMA SCADENZA
MOTIVI VINCOLATI
ART 3 L 431/1998

**VERBALE
RESTITUZIONE
CHIAVI E
SOPRALLUOGO**

LO SFRATTO

QUALI TIPI DI SFRATTO?

- morosità
- finita locazione
- licenza per finita locazione

**LO SFRATTO
PER
MOROSITA'**

LO SFRATTO PER MOROSITA'

MOROSITA'

=

- 1 canone;
- spese pari a 2 mensilità

1)
**INTIMAZIONE
DI SFRATTO**

2)
**UDIENZA DI
CONVALIDA**

3)
ESECUZIONE

INTIMAZIONE DI SFRATTO

- Atto con cui il locatore contesta al conduttore il mancato pagamento dei canoni
- Quantifica la morosità specificando le singole voci insolute
- **Indica al conduttore la data, l'ora e il luogo dell'udienza di convalida**
- Costituisce l'atto introduttivo del procedimento di sfratto per morosità davanti al Tribunale

Arriva tramite
raccomandata

Se non trovo la
cartolina o non
la ritiro in
tempo alle
poste: VIA
GIANNONE 5

UDIENZA DI CONVALIDA DI SFRATTO

- Data indicata nell'intimazione
- Il conduttore può andare da solo o farsi accompagnare da un avvocato

ESITI POSSIBILI:

CONVALIDA

**TERMINE
DI GRAZIA**

OPPOSIZIONE

L'ATTO DI CONVALIDA

N. R.G. 13530/2023



TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Ottava Sezione Civile

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 13530/2023

tra



parte intimante

e

parte convenuta

Oggi, giovedì 7 settembre 2023, alle ore 10.35, innanzi al giudice Federica Poggio, sono comparso:

per parte intimante l'avv. [REDACTED] la quale dichiara di aver depositato telematicamente l'intimazione di sfratto regolarmente notificata;

compare per la parte intimata [REDACTED] l'avv. Pasquero Alice;
nessuno compare [REDACTED]

E' altresì presente ai fini della pratica forense la dott.ssa Casalino Francesca

Parte intimante dichiara che la morosità persiste ed ammonta ad € 7.268,74 di cui € 1907,79 per spese di riscaldamento 2018-2022 anticipate dalla proprietà, e chiede la convalida dello sfratto.

L'avv. Pasquero chiede un termine di rilascio lungo.
L'avv. [REDACTED] oppone alla richiesta.

IL GIUDICE

vista la citazione che precede, ritualmente notificata,
rilevato che la parte intimata è comparsa e non si è opposta,
esaminati gli atti
visti gli art 663 c.p.c. e 56 L. 27.07.1978, n. 392

CONVALIDA

l'intimato sfratto per morosità

Fissa per l'esecuzione il giorno 15/10/2023

Condanna parte convenuta a rimborsare a parte intimante le spese di lite, liquidate in € 1271,00 oltre € 185,63 per esposti, rimborso forfettario al 15%, IVA e CPA, se dovute.
Torino, 07/09/2023

Il giudice
Federica Poggio

FASE DI ESECUZIONE

Si avvia a partire dalla data indicata dal giudice nella convalida

- 1) precetto di rilascio
- 2) monitoria
- 3) primo accesso = rinvio
- 4) secondo accesso, terzo accesso etc

A meno che non si siano verificate grosse irregolarità non è possibile in questa fase **contestare le morosità** o quanto allegato dal locatore nel corso del giudizio

Partecipare all'udienza e attivarsi per tempo è importantissimo

REGOLE AUREE

- METTERE IL NOME SUL CITOFONO E SULLA BUCA
- MAI IGNORARE LE NOTIFICHE
- TENERE GIUSTIFICATIVI
- PAGARE SEMPRE I CANONI
- TUTTO PER ISCRITTO
- NON FIRMARE SENZA COMPRENDERE
- CHIEDERE AIUTO

LOCAZIONI E SFRATTI

An aerial view of a city grid with several 3D models of buildings. The buildings are rendered in a simple, blocky style with grey walls and yellow or orange roofs. The grid lines are light grey. The text boxes are overlaid on the grid. The background is a light greenish-grey color.

L'INIZIO
DELLA
LOCAZIONE

PROBLEMI
DURANTE
LA
LOCAZIONE

FINE DELLA
LOCAZIONE

REGOLE
AUREE