

## Atto di intimazione di sfratto: quando è legale?

Scritto da Administrator

Lunedì 24 Luglio 2023 21:42 - Ultimo aggiornamento Lunedì 24 Luglio 2023 21:44

---

### **Cosa deve contenere il documento che chiede all'inquilino di lasciare libero l'immobile per morosità. Come deve essere notificato.**

La procedura dello sfratto si applica all'affitto di immobili ad uso abitativo o commerciale quando il proprietario intende rientrare in possesso del bene a causa del mancato pagamento del canone da parte dell'inquilino. Uno dei passaggi fondamentali di questa procedura è l'invio dell'**atto di intimazione di sfratto: quando è legale**

e quando, invece, può essere contestato dal destinatario? Come in ogni documento ufficiale che si rispetti, forma e contenuto sono essenziali anche nell'atto di intimazione, che deve riportare determinate cose ed essere inviato entro un certo termine. Vediamo come funziona. Per poter dare il via libera alla

#### **procedura di sfratto**

, è necessario che si diano alcuni presupposti legati al contratto di affitto all'inosservanza dell'inquilino dei propri doveri. Due, in particolare, i requisiti:

- che sia stato stipulato e registrato un contratto di locazione;
- che l'inquilino non abbia pagato il canone dovuto.

La procedura, invece, non può essere applicata:

- ai casi che rientrano nel processo ordinario o solo in quello locatizio, come ad esempio l'usufrutto, il comodato, l'affitto di azienda, l'occupazione abusiva, ecc.;

## Atto di intimazione di sfratto: quando è legale?

Scritto da Administrator

Lunedì 24 Luglio 2023 21:42 - Ultimo aggiornamento Lunedì 24 Luglio 2023 21:44

---

- alle controversie che riguardano i contratti agrari, come può essere l'affitto di un fondo rustico, di competenza esclusiva di sezioni specializzate e normalmente disciplinate dalle regole del rito del lavoro.

Lo sfratto può scattare anche quando si conclude il contratto d'opera che consentiva il godimento dell'immobile in cambio di una prestazione, come nel caso del custode dell'edificio.

### Quando risulta moroso l'inquilino?

Può bastare anche una scadenza non rispettata per diventare un **inquilino moroso** e vedersi arrivare un

**atto**

**di intimazione di sfratto**

. Questo atto può partire:

- per gli affitti ad uso abitativo, anche solo **dopo un canone non pagato**, decorsi 20 giorni dalla scadenza;

- per gli affitti ad uso commerciale, quando i mancati pagamenti hanno un'importanza rilevante, avuto riguardo all'interesse del proprietario: la valutazione è effettuata di volta in volta dal giudice secondo i principi di buona fede contrattuale.

## Atto di intimazione di sfratto: quando è legale?

Scritto da Administrator

Lunedì 24 Luglio 2023 21:42 - Ultimo aggiornamento Lunedì 24 Luglio 2023 21:44

---

Se c'è una diminuzione nel godimento dell'immobile locato, l'inquilino non può rifiutarsi di versare il canone o ridurlo unilateralmente: solo quando il bene diventa completamente inutilizzabile può sospendere in modo totale o parziale il pagamento del canone senza poter essere accusato di morosità.

L'inquilino è moroso anche quando il suo inadempimento riguarda gli **oneri accessori** (ad esempio, le spese condominiali o di ordinaria amministrazione a suo carico). In questo caso, però, per intimare lo sfratto, l'ammontare dell'inadempimento deve avere una certa rilevanza, a seconda del tipo di locazione, cioè:

- in quelle a uso abitativo, deve essere superiore a due mensilità di canone;
- in quelle a uso commerciale deve avere un'importanza tale da rompere l'equilibrio contrattuale.

## Cosa deve contenere l'atto di intimazione di sfratto?

- Il proprietario dell'immobile avvia il procedimento notificando all'inquilino un atto di intimazione e citazione con cui chiede formalmente di lasciare liberi i locali oggetto dell'affitto e lo cita contestualmente in giudizio per una certa data. Affinché sia **legale, l'atto d'intimazione di sfratto** deve obbligatoriamente contenere: l'indicazione del tribunale competente, cioè del tribunale del luogo in cui si trova l'immobile affittato. La competenza è inderogabile e il suo difetto è

## Atto di intimazione di sfratto: quando è legale?

Scritto da Administrator

Lunedì 24 Luglio 2023 21:42 - Ultimo aggiornamento Lunedì 24 Luglio 2023 21:44

---

dunque rilevabile d'ufficio dal giudice;

- le indicazioni relative alle parti (locatore intimante e conduttore intimato);
- l'indicazione della propria residenza o elezione di domicilio da parte del locatore nel Comune in cui ha sede il giudice;
- l'indicazione del difensore, che specifica il suo codice fiscale e il numero di fax e della procura (salvo che la parte stia in giudizio personalmente);
- la determinazione dell'immobile oggetto della domanda;
- i motivi della domanda con le relative conclusioni e, in particolare, la misura del canone pattuito e delle mensilità per cui si è reso moroso l'inquilino, oppure l'importo degli oneri accessori scaduti e non pagati;
- l'intimazione al conduttore di rilasciare l'immobile per inadempimento al pagamento dei canoni alle scadenze pattuite o degli oneri accessori;
- se il canone consiste in derrate, il locatore deve dichiarare la somma che è disposto ad accettare in sostituzione;
- la citazione del conduttore a comparire davanti al tribunale per un'udienza e fissazione della data di tale udienza non prima di 20 giorni dalla notifica, per permettere all'inquilino di rispettare il termine a comparire;
- l'invito al conduttore a comparire all'udienza indicata e avvertimento che, se non compare o se, pur comparendo, non si oppone, il giudice convalida la licenza o lo sfratto;
- la sottoscrizione del difensore o della parte che sta in giudizio personalmente.

A ciò è possibile aggiungere, in via facoltativa:

- l'istanza di abbreviazione, fino alla metà, dei termini di comparizione nei casi di particolare urgenza (ad esempio, in caso di perdurante morosità) precisati nella richiesta stessa;
- la richiesta al giudice di emettere, oltre alla convalida, un decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni scaduti e da scadere fino all'esecuzione dello sfratto e per le spese di intimazione;
- la dichiarazione del valore della causa, ai fini del pagamento del contributo unificato.

## Atto di intimazione di sfratto: quando è legale?

Scritto da Administrator

Lunedì 24 Luglio 2023 21:42 - Ultimo aggiornamento Lunedì 24 Luglio 2023 21:44

---

**L'atto di intimazione** deve essere comunicato all'inquilino **a mani proprie** da parte del proprietario, presso la residenza, la dimora o il domicilio del conduttore. È espressamente esclusa la notifica al domicilio eletto dal conduttore, vale a dire presso una precisa persona o ufficio che egli può aver indicato nel contratto di locazione. Nello sfratto per morosità è esclusa anche ogni altra modalità di notifica come quella effettuata mediante deposito di copia dell'atto nel Comune dell'ultima residenza o in quella del luogo di nascita del destinatario per le persone aventi residenza, dimora o domicilio sconosciuti.

Se la notifica non è eseguita a mani proprie del conduttore, l'ufficiale giudiziario deve spedire al conduttore una **raccomandata di avviso** dell'avvenuta notificazione, allegando all'originale dell'atto la ricevuta di spedizione. La prova dell'avvenuta regolare notifica è data dalla relata di notifica apposta in calce all'originale dell'intimazione e dall'avviso di ricevimento.

La notifica a mezzo **Pec** è assimilabile alla notificazione a mani proprie poiché produce effetti equivalenti.

## Atto di intimazione di sfratto: quando è legale?

Scritto da Administrator

Lunedì 24 Luglio 2023 21:42 - Ultimo aggiornamento Lunedì 24 Luglio 2023 21:44

---