

Report di primo orientamento

ATTENZIONE!

Questo Report non costituisce un parere legale, una consulenza professionale, un mandato, ne' crea un rapporto avvocato-cliente. Per una valutazione completa e personalizzata del suo caso e' necessario rivolgersi a un avvocato. Il Report e' generato automaticamente da Bravoavvocato con il supporto di LexHeroAI, tecnologia legal tech progettata per lavorare su contenuti e documenti legali, attraverso riferimenti normativi e giurisprudenziali.

Si basa esclusivamente sulle informazioni e sugli eventuali documenti che lei ha fornito e ha finalita' meramente informative e di primo orientamento: esso l'aiuta a mettere ordine nel caso, individuare i primi elementi rilevanti e prepararti meglio al confronto con un professionista.

Vedi Disclaimer e avvertenze legali in calce al documento

Il tuo caso

Tipo di Caso

Sfratto per morosità – locazione residenziale.

Fatti Principali

- Contratto di affitto regolarmente registrato.
- L'inquilino non paga regolarmente da circa 4 mesi.
- Gli arretrati ammontano a circa 3.500/4.000 euro, comprensivi di canoni e spese condominiali.
- È stata inviata una raccomandata di messa in mora a marzo, rimasta senza risposta e senza alcun pagamento parziale.

Cronologia

- Da circa 4 mesi: inizio della morosità.
- Marzo: invio raccomandata di messa in mora.
- Ad oggi: nessuna risposta e nessun pagamento da parte dell'inquilino.

Documentazione

- Contratto di affitto registrato.
- Raccomandata di messa in mora inviata a marzo.
- Documentazione degli arretrati (da verificare nel dettaglio preciso).

Parti Coinvolte

- Proprietario dell'immobile (il cliente).
- Inquilino moroso, residente stabile nell'immobile (presumibilmente prima casa).

Scadenze

- Nessuna scadenza imminente segnalata.

Situazione Personale

- L'immobile non è la residenza principale del proprietario.
- L'inquilino utilizza l'immobile come prima casa.

Obiettivi

- Ottenere lo sfratto dell'inquilino per morosità e recuperare gli arretrati.
- Prima consulenza legale: nessuna consulenza precedente.

Parere

INCIPIT – Inquadramento degli istituti rilevanti

Per rispondere ai quesiti sottesi al parere richiesto è opportuno soffermarsi su tre istituti fondamentali del diritto civile: la locazione ad uso abitativo, l'inadempimento contrattuale e il procedimento speciale di intimazione di sfratto per morosità. La locazione ad uso abitativo è disciplinata principalmente dalla L. 431/1998 [[431_1998](#)] e dalla L. 392/1978 [[392_1978](#)]. In particolare, l'art. 5 della L. 392/1978 stabilisce che il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del contratto. Il procedimento di sfratto per morosità (artt. 658 e ss. c.p.c.) consente al locatore di ottenere in tempi rapidi un titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile e, contestualmente, un decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni e degli oneri accessori arretrati.

QUESITO CENTRALE – Evidenziazione del problema giuridico

Il quesito centrale consiste nel determinare se il proprietario possa legittimamente agire in giudizio per ottenere la convalida dello sfratto per morosità e il contestuale recupero dei canoni e degli oneri condominiali non corrisposti da l'inquilino, tenendo conto della formale messa in mora già effettuata. Fatta questa doverosa premessa dall'inquadramento generale, si può procedere alla trattazione specifica del quesito.

ANALISI – Normativa, dottrina e giurisprudenza

Nel caso di specie, il proprietario è titolare di un contratto di locazione regolarmente registrato, requisito essenziale per procedere giudizialmente. La giurisprudenza di merito conferma infatti che la produzione in giudizio del contratto di locazione regolarmente registrato è il presupposto probatorio fondamentale per accertare l'inadempimento [[Tribunale – SENTENZA – n. 2806-2025](#)].

l'inquilino si è reso moroso da circa 4 mesi, accumulando un debito di 3.500/4.000 euro tra canoni e oneri condominiali, e non ha dato alcun riscontro alla raccomandata inviata in marzo. La procedura corretta prevede la notifica di un atto di citazione per la convalida dello sfratto, all'interno del quale è possibile domandare anche la condanna al pagamento delle somme arretrate per canoni e utenze/oneri [[Corte d'Appello – SENTENZA – n. 320-2024](#)]; [[Tribunale – Sentenza – RG 5255/2022](#)].

Tuttavia, trattandosi di locazione ad uso abitativo (e per giunta di prima casa per l'inquilino), trova applicazione l'art. 55 della L. 392/1978 [[392_1978](#)]. Tale norma consente al conduttore di sanare la morosità in udienza (versando l'importo dovuto, gli interessi e le spese legali) oppure di richiedere al giudice la concessione di un "termine di grazia" (solitamente non superiore a 90 giorni) per provvedere al pagamento. Come precisato dalla normativa, il pagamento entro il termine fissato dal giudice sana a tutti gli effetti la morosità, impedendo la risoluzione del contratto [[150_2011](#)].

Conclusioni

CONCLUSIONI – Soluzione motivata e strategia

Sotto il profilo prognostico, le probabilità di successo per il proprietario sono estremamente elevate. La regolarità del contratto e la prova documentale della morosità (nonché della diffida inviata in marzo) forniscono basi solide per l'azione giudiziale.

La linea d'azione più efficace consiste nel procedere immediatamente con la notifica all'inquilino di un atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, chiedendo al contempo l'emissione di un decreto ingiuntivo per i canoni e le spese condominiali scadute e a scadere fino all'effettivo rilascio. È fondamentale, tuttavia, informare il proprietario del rischio temporale legato alla probabile richiesta del "termine di grazia" da parte dell'inquilino, che potrebbe posticipare l'eventuale emissione dell'ordinanza di rilascio di alcuni mesi.

Fonti Consultate

Fonti Giurisprudenziali

[1] [Corte d'Appello - SENTENZA - n. 320-2024](#)

[2] [Tribunale - Sentenza - RG 5255/2022](#)

[3] [Tribunale - SENTENZA - n. 2806-2025](#)

[4] [392_1978](#)

[5] [431_1998](#)

[6] [150_2011](#)

[7] [Corte d'Appello - SENTENZA - n. 1543-2019](#)

[8] [Corte d'Appello - SENTENZA - n. 2126-2023](#)

[9] [Corte d'Appello - SENTENZA - n. 499-2023](#)

[10] [Tribunale - Sentenza - RG 773/2020](#)

[11] [149_2022](#)

[12] [164_2014](#)

[13] [23_2011](#)

[14] [14_2019](#)

Fonti Web

Nessuna fonte web disponibile.

Disclaimer e Avvertenze Legali

1. Natura e Scopo del report

Questo Report di Primo Orientamento è generato automaticamente da Bravoavvocato S.r.l. con il supporto di LexHeroAI, una tecnologia di intelligenza artificiale progettata per analizzare contenuti legali. Il report si basa esclusivamente sulle informazioni e sui documenti da Lei forniti e ha finalità puramente informative e di primo orientamento. L'obiettivo è aiutarLa a organizzare le informazioni relative al Suo caso, individuare i primi elementi potenzialmente rilevanti e prepararLa a un confronto più efficace con un professionista qualificato.

2. Limiti della Tecnologia AI e Assenza di Garanzie

L'utente prende atto e accetta che, data la natura automatizzata e probabilistica dei sistemi di intelligenza artificiale, le informazioni contenute nel presente report:

- Possono contenere errori, imprecisioni o omissioni. La tecnologia AI, pur essendo avanzata, non è infallibile e può generare contenuti non corretti o non aggiornati, inclusi riferimenti a norme o sentenze inesistenti ("allucinazioni").
- Non sono verificate da un essere umano. L'output è il risultato di un processo algoritmico e non è stato sottoposto a revisione o validazione da parte di un avvocato o altro esperto legale.
- Sono fornite "così come sono" ("as is"), senza alcuna garanzia di accuratezza, completezza, adeguatezza o attualità.

3. Esclusione di Responsabilità

Nei limiti massimi consentiti dalla legge, Bravoavvocato S.r.l. declina ogni responsabilità per qualsiasi danno, diretto o indiretto, derivante dall'utilizzo o dall'affidamento fatto sulle informazioni contenute in questo report. L'uso delle informazioni è a Suo esclusivo rischio.

4. Assenza di Rapporto Professionale

La generazione e la ricezione di questo report non costituiscono in alcun modo un parere legale, una consulenza professionale, né instaurano un mandato o un rapporto avvocato-cliente tra Lei e Bravoavvocato S.r.l. o i suoi collaboratori. Per una valutazione legale completa, personalizzata e affidabile del Suo caso, è indispensabile e necessario rivolgersi a un avvocato abilitato.

5. Informativa sulla Protezione dei Dati Personali (ai sensi dell'art. 13 GDPR)

Bravoavvocato S.r.l., in qualità di Titolare del trattamento, tratta i dati personali da Lei forniti (incluse le informazioni contenute nei documenti caricati) al solo fine di generare il presente report, sulla base giuridica dell'esecuzione di un servizio da Lei richiesto (art. 6, par. 1, lett. b, GDPR). I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario a erogare il servizio e saranno protetti con misure tecniche e organizzative adeguate, in conformità ai principi di privacy by design e by default

Per l'informativa completa sul trattamento dei Suoi dati e per conoscere le modalità di esercizio dei Suoi diritti (accesso, rettifica, cancellazione, etc.), La invitiamo a consultare la nostra Privacy Policy completa al seguente

link: <https://www.iubenda.com/privacy-policy/56728279>