

locazioni immobiliari - intimazione di sfratto – disdetta - validita' – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 28471 del 29 novembre 2017 - commento

Intimazione di sfratto senza necessità di disdetta preventiva del locatore – procura al difensore che l'ha sottoscritta – ammissibilità – condizioni. – ordinanza n. 28471/2017 a cura di Riccardo Redivo – magistrato.

Il principio può ormai considerarsi consolidato, tenuto conto, oltre che delle numerose analoghe decisioni di merito, dei precedenti in senso conforme, espressi dalla Suprema Corte (cfr. Cass. n. 409/2006 e 263/2011).

In sostanza, viene ancora ribadito che, purchè notificata nel rispetto dei tempi perentori fissati dalla legge (di sei mesi prima della scadenza per le locazioni abitative e di un anno per quelle destinate ad uso diverso) onde potersi escludere il rinnovo tacito del contratto, l'intimazione di sfratto per finita locazione viene parificata ad una disdetta tempestivamente comunicata con raccomandata a.r. al conduttore (problema che, ovviamente non sussiste nell'ipotesi di sfratto per morosità, sempre possibile in ogni momento per entrambe le destinazioni – abitativa e non - del bene locato).

Il principio vale, inoltre, anche nel caso di intimazione di licenza per finita locazione (prevista dalla legge nell'ipotesi di contratto che verrà a scadere dopo lungo tempo, ma che consente al locatore di precostituirsì un titolo esecutivo per un successivo rilascio).

Va aggiunto che, nell'ordinanza commentata, il giudice di legittimità ha anche riconosciuto validità all'intimazione **sottoscritta dal difensore**, che è sempre direttamente riferibile al locatore in virtù della procura all'avvocato rilasciata dal primo a quest'ultimo “posta a margine della citazione e dello stesso mandato alle liti, estensibile ad una dichiarazione che, pur avendo un valore sostanziale, costituisce il presupposto dell'intimazione di sfratto e vale, quindi ad integrare una disdetta valida ed efficace”.