

**Tribunale ordinario di \_\_\_**

**Atto di intimazione di sfratto per morosità con  
contestuale citazione per la convalida ex art. 657 c.p.c.**

*(conforme alle novità introdotte con il Correttivo della Riforma Cartabia)*

La società Alfa, con sede in \_\_, via \_\_ n. \_\_ (Cod. fisc. e P.Iva \_\_), in persona del legale rappresentante pro tempore, sig. \_\_,

o il Sig./la Sig.ra \_\_ nata a \_\_ il \_\_ (Cod. fisc. \_\_), residente in \_\_ alla via \_\_ n. \_\_,

rappresentata e difesa, giusta procura alle liti in calce al presente atto, dall'Avv. \_\_ (cod. fisc. \_\_), il quale elegge domicilio presso il proprio Studio in \_\_, alla via \_\_ nonché, ai sensi dell'art. 16 sexies del D. L. 179/2012 così come introdotto dal D.L. 90/2014, presso l'indirizzo di posta elettronica certificata \_\_ nel quale dichiara di voler ricevere ogni avviso e comunicazione di legge.

**Fatto e diritto**

*(esposizione del fatto ed indicazione delle ragioni di diritto, nonché dei documenti che forniscono la prova di quanto si deduce)*

- la Società Alfa/Il Sig., Sig.ra \_\_ è proprietaria di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita in \_\_, Via \_\_, n. \_\_, censita al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio \_\_, particella \_\_, subalterno \_\_;
- con contratto del \_\_, correttamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di \_\_ in data \_\_ al n. identificativo \_\_, il predetto immobile veniva concesso in locazione al Sig. \_\_ (Cod. Fisc. \_\_) (doc. 1);
- la durata del rapporto locativo veniva pattuita in anni \_\_, con decorrenza dal \_\_ sino al \_\_;
- ai sensi dell'art. \_\_ del contratto di locazione, il canone annuo veniva concordato tra le parti in Euro \_\_, da corrisondersi in dodici rate mensili dell'importo di Euro \_\_ ciascuna, da versarsi entro il giorno \_\_ di ogni mese;
- Nelle more, il conduttore non ha provveduto al pagamento dei seguenti canoni:
  - Euro \_\_ per il mese di \_\_
  - Euro \_\_ per il mese di \_\_e così per un totale di canoni non pagati pari a complessivi Euro \_\_;
- ad oggi, nonostante i solleciti di pagamento dei canoni scaduti e le promesse di pagamento formulate, il conduttore non ha provveduto a sanare la lamentata morosità (doc. 2);
- è interesse di parte intimante rientrare quanto prima nel pieno ed esclusivo possesso dell'immobile in questione e delle relative pertinenze;
- il contratto di locazione in questione va dichiarato risolto in conseguenza dell'inadempimento del conduttore, ai sensi dell'art. \_\_ del predetto contratto di locazione e dell'art. 1453 c.c., atteso che tale inadempimento, oltre che grave e

- rilevante, ha la caratteristica della continuità;
- (in caso di locazione commerciale) deve essere comunque denegata, trattandosi di locazione commerciale, qualsivoglia richiesta di “termine di grazia” per l’eventuale sanatoria della morosità;
  - altrettanto irrilevante ai fini del chiesto provvedimento, appare un eventuale adempimento tardivo da parte del conduttore, eseguito dopo l’intimazione del presente atto.

\*\*\* \*\*

Tutto ciò premesso in fatto e considerato in diritto, la soc. Alfa/Il Sig., Sig.ra \_\_, come sopra generalizzata, rappresentata e difesa,

### **intima**

al Sig./Sig.ra \_\_ (Cod. Fisc. \_\_),

### **sfratto per morosità**

dell’immobile ad uso civile abitazione, sito in \_\_, Via \_\_, n. \_\_, catastalmente identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio \_\_, particella \_\_, subalterno \_\_, con diffida a riconsegnarlo immediatamente libero e sgombro da persone e/o cose e nella completa disponibilità della parte locatrice, con l’avvertimento che, in mancanza, si procederà ad esecuzione forzata, e contestualmente

### **cita**

il medesimo Sig./Sig.ra \_\_, nel suo domicilio in \_\_, via \_\_ n° \_\_ (o società \_\_, in persona del proprio legale rappresentante pro tempore sig. \_\_ nella sua sede in \_\_) a comparire dinanzi al Tribunale di \_\_, nei suoi noti locali, sezione e Giudice istruttore designandi ai sensi dell’art. 168 bis c.p.c., all’udienza del giorno \_\_, alle ore di rito (**Attenzione: tra il giorno della notificazione dell’intimazione di sfratto e la data d’udienza indicata in citazione devono intercorrere termini liberi non minori di 20 giorni**), con invito a costituirsi nei modi e nei termini di cui agli artt. 166 e 167 c.p.c., con l’avvertimento che non comparendo o comparendo e non proponendo opposizione, il Giudice, ritenuto l’inadempimento e conseguentemente, dichiarata la risoluzione del contratto, convaliderà l’intimato sfratto con ordinanza non impugnabile ai sensi dell’art. 663 c.p.c. con ogni statuizione conseguente in ordine alle spese del procedimento, **e che esso convenuto, sussistendone i presupposti di legge, può presentare istanza per l’ammissione al patrocinio a spese dello Stato**, per ivi sentir accogliere le seguenti

### **conclusioni**

Voglia l’On.le Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria del caso o di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa:

- **in via preliminare**, emettere ordinanza di immediato rilascio, ai sensi dell’art. 665 c.p.c., con fissazione di una vicinissima data di esecuzione;
- **nel merito**, dichiarare la risoluzione del contratto di locazione in ragione della gravità

e rilevanza dell'inadempimento del conduttore, con ogni statuizione conseguente sia in termini di rilascio dell'immobile in favore degli odierni intimanti sia in ordine alle spese del giudizio;

- ***in ogni caso***, ingiungere all'intimato Sig./Sig.ra \_\_ (Cod. Fisc. \_\_), con provvedimento immediatamente esecutivo il pagamento della somma di Euro \_\_ per canoni scaduti per i mesi da \_\_ a \_\_, cui andranno aggiunti eventuali canoni scaduti nelle more del giudizio e sino all'effettivo rilascio dell'immobile, oltre interessi nella misura legale.

Con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio, oltre Iva, cpa e spese generali come per legge.

*Ai fini del pagamento del contributo unificato, di cui al d.p.r. n. 115/02, si dichiara che il valore della controversia è pari ad Euro \_\_ e, pertanto, il contributo unificato dovuto ammonta ad Euro \_\_.*

In via istruttoria, si offrono in comunicazione, mediante deposito, i seguenti documenti in copia:

1. Contratto di locazione
2. Copia dei solleciti di pagamento
3. \_\_

\_\_, li \_\_ (luogo e data)

Avv. \_\_ (Sottoscrizione avvocato)