

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 corrispondersi 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 legge, 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:

- convalidare l’intimato sfratto per morosità, emettendo - in caso di opposizione - ordinanza di rilascio immediatamente esecutiva, ai sensi dell’art. 665 c.p.c., con fissazione di una vicinissima data di esecuzione ex art. 56, L. 392/1978;

- 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)