

## **TRIBUNALE DI MATERA**

### ***Intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per convalida con richiesta di emissione di decreto ingiuntivo***

per [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla Via S.S. 104 Km. 143+200, [REDACTED], in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore [REDACTED], elettivamente domiciliato in Policoro alla Via Medaglia d'oro Sinisi n. 45, preso lo studio dell' Avv. Ferdinando Izzo (cod. fisc. ZZI FDN 57A30 L049Y), dal quale è rappresentato e difeso in virtù di mandato a margine dell'originale del presente atto, ed il quale chiede di poter ricevere le comunicazioni di rito ai seguenti recapiti : fax [REDACTED], pec [REDACTED]

**- attore-intimante -**

**contro**

[REDACTED] ([REDACTED]) in persona del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]), con sede legale in [REDACTED] alla [REDACTED]

**- convenuta-intimata -**

**\*\*\*\*\***

Il sottoscritto Avvocato, nella qualità innanzi spiegata,

***premessso***

- che, con contratto del 28.10.2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Policoro, in data 9.1.2015, al N. 26 - Serie 3T, la [REDACTED] [REDACTED] concedeva in locazione alla [REDACTED]

s.p.a. l'unità immobiliare sita in [REDACTED], alla [REDACTED], Zona Industriale, in catasto al fg. [REDACTED], part. [REDACTED] consistente in un'area di complessivi mq. 6000, di cui mq 1495 di capannone industriale e mq 999 di tettoie, per adibirlo ad uso diverso dall'abitazione e, precisamente, all'attività di produzione industriale di CDR ed energia, per la durata di anni 6, a decorrere dal 1.11.2010, al canone mensile pattuito di € 3.000,00 oltre IVA, per il periodo 1.11.2010-31.12.2012 e di € 4.000,00 oltre IVA, oltre adeguamento in ragione del 75% dell'indice pubblicato dall'ISTAT per il periodo successivo, decorrente dal 1<sup>^</sup>.11.2012;

- che il conduttore, dopo aver omesso il pagamento dei canoni di novembre e dicembre 2010, si è - successivamente - reso moroso anche nel pagamento dei canoni a decorrere dal 1<sup>^</sup>.5.2011, né ha provveduto ad adempiere alle ulteriori obbligazioni assunte con il predetto contratto, tra le quali la stipula di polizza per il rischio incendio, con beneficiaria la parte locatrice, il pagamento dei bolli e della tassa di registro, né i canoni di novembre e dicembre 2010, né l'integrazione dei canoni maturati successivamente al 1.11.2012, per adeguamento ISTAT, oltre al maggior danno di cui all'art. 8.3. del contratto, per i quali si fa riserva di agire in separata sede;
- che, pertanto, alla data del 31.12.2014, la conduttrice risultava morosa della complessiva somma di € **158.000,00** (centocinquantottomila/00) oltre IVA, di cui:
  - N. 18 canoni ad € 3.000,00/mensili oltre IVA, relativi al periodo 1.5.2011-31.10.2012;
  - N. 26 canoni ad € 4.000,00/mensili oltre IVA, relativi al periodo 1.11.2012-31.12.2014;
  - oltre interessi a decorrere dalla scadenza di ogni singola rata;

- che, naturalmente, la conduttrice dovrà versare il canone pattuito fino all'esecuzione dello sfratto;
- che, ai sensi del disposto di cui all'art. 8.3 del contratto, **il mancato pagamento di tre canoni di locazione, costituisce inadempimento grave che comporta oltre alla risoluzione del contratto** anche il diritto al risarcimento del maggior danno;
- che, ai sensi del disposto di cui all'art. 10.4. del contratto, **la mancata consegna della polizza fideiussoria costituisce causa di risoluzione del contratto;**
- che, ai sensi del disposto di cui all'art. 13 del contratto, **il mancato versamento, anche parziale del canone di locazione, costituisce causa di risoluzione del contratto;**
- che, ai sensi del disposto di cui all'art. 13 del contratto, **la parte conduttrice non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute del canone convenuto;**
- che, il mancato versamento, anche parziale del canone di locazione, costituisce causa di risoluzione del contratto;
- che, ogni tentativo di ottenere l'adempimento spontaneo delle obbligazioni della conduttrice non ha sortito alcun effetto, essendo questa rimasta sistematicamente inadempiente;
- che, pertanto, la locatrice, con il presente atto intende intimare lo sfratto per morosità ed ottenere così il rilascio dell'immobile, oltre al pagamento dei canoni dovuti e debendi, fino all'esecuzione dello sfratto, come per legge;

tanto premesso e ritenuto, l'istante, come innanzi rappresentato e difeso,

**INTIMA**

alla [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]), con sede in [REDACTED] alla [REDACTED], lo sfratto per morosità dall'immobile innanzi indicato, adibito ad uso diverso dall'abitazione, sito in agro di [REDACTED], alla [REDACTED], Zona Industriale, in catasto al fg. [REDACTED], part. [REDACTED], consistente in un'area di complessivi mq. 6000, di cui mq 1495 di capannone industriale e mq 999 di tettoie, invitandola a rilasciarlo immediatamente libero e sgombero da persone e/o da cose, nella sua piena disponibilità, e – per l'effetto – ai sensi del disposto di cui all'art. 660 c.p.c.,

#### **CITA**

la [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]), con sede in [REDACTED] alla [REDACTED], a comparire dinanzi al Tribunale di Matera, nei soliti locali di udienza - giudice designando – all'udienza del **19.3.2015**, ore di rito, col seguito, con invito a costituirsi nei modi e termini di legge e con l'avvertimento che, non comparendo, ovvero comparendo e non opponendosi, il Giudice provvederà a convalidare il presente sfratto, ai sensi dell'art. 663 c.p.c., e, in contraddittorio o sua legittima contumacia, provvederà ad accogliere le seguenti

#### **CONCLUSIONI**

voglia l'On.le Tribunale adito, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattese, così provvedere:

- 1) convalidare il presente sfratto per morosità ed ordinare il rilascio dell'immobile oggetto di controversia, così come innanzi indicato;

- 2) in subordine e nel caso di opposizione, emettere ordinanza non impugnabile di rilascio ex art. 665 c.p.c.;
- 3) fissare, in ogni caso, la data di esecuzione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 56 della legge 392/1978;
- 4) in via gradata e nel merito, dichiarare, comunque, risolto per grave inadempimento ex art. 1455 cod. civ e per la violazione delle clausole pattizie, il contratto di locazione tra le parti in causa, sottoscritto in data 28.10.2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Policoro, in data 9.1.2015, al N. 26 - Serie 3, con cui la Lista Appalti s.r.l. concedeva in locazione, per la durata di anni sei, rinnovabili, come per legge, alla [REDACTED] s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore, l'unità immobiliare sita in [REDACTED], alla [REDACTED], Zona Industriale, in catasto al fg. [REDACTED], consistente in un'area di complessivi mq. 6000, di cui mq 1495 di capannone industriale e mq 999 di tettoie, per adibirlo ad uso diverso dall'abitazione e, precisamente, all'attività di produzione industriale di CDR ed energia, condannando la conduttrice a rilasciarlo in favore della locatrice, nei modi e termini di legge;
- 5) emettere ingiunzione di pagamento, immediatamente esecutiva, nei confronti della [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED], come in epigrafe generalizzato, per l'importo dei canoni scaduti e non pagati, nonché per quelli ancora da versare, fino all'esecuzione del rilascio, oltre interessi dalla scadenza di ogni singola rata di canone al soddisfo, nonché spese e competenze legali dovute, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA, come per legge;

- 6) condannare l'intimata, in ogni caso, al pagamento delle spese e competenze legali dovute, per tutte le fasi del giudizio, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA, come per legge.

*Ai sensi e per gli effetti di cui al DPR 115/02 si dichiara che il valore della presente controversia è pari ad € 158.000,00 oltre Iva ed accessori.*

Si allega: originale del contratto di locazione.

Policoro, 10.1.2015

Avv. Ferdinando Izzo

#### **RELATA DI NOTIFICA**

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico presso il Tribunale di Matera, ho notificato l'antescritto atto di citazione per convalida di sfratto per morosità a:

- 1) [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED], nato a [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]), mediante spedizione di copia conforme all'originale, in plico chiuso nella sua sede in [REDACTED] Via [REDACTED], mediante il servizio postale di Matera, come per legge

2) [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED] nato a P [REDACTED] il 2 [REDACTED] (cod.fisc. [REDACTED]), mediante consegna di copia conforme all'originale,