

Francesco Battistini
Via Moravia Trav. Della Rovere, 11
00100 Roma
Email: battistini77@libero.it
Telefono: 06/9856554

Sig. Augusto Miceli
Via della Corte 14 Cap,
00100 Roma

Roma, 18 dicembre 2024

Oggetto: Notifica di Sfratto per Motivi Comportamentali ai sensi della legge vigente

Egregio Sig. Augusto Miceli,

Con la presente, il sottoscritto Francesco Battistini, in qualità di proprietario dell'immobile situato in **Via della Corte 14, Roma**, con riferimento al contratto di locazione sottoscritto in data **11/05/2022** ed attualmente in corso, si trova, con grande rammarico, a dover procedere alla **notifica di sfratto** nei Suoi confronti per gravi e reiterati **motivi comportamentali**. La decisione è stata presa nel pieno rispetto della normativa vigente e a tutela dei miei diritti di proprietario, così come sancito dagli articoli del Codice Civile e della legge sulle locazioni.

Il presente avviso Le viene notificato a seguito di numerose segnalazioni, diffide e richiami che non hanno purtroppo prodotto alcun esito positivo. Tale comportamento, che sarà qui di seguito descritto nel dettaglio, ha reso la Sua permanenza nell'immobile incompatibile con i principi di **buona condotta**, di rispetto reciproco e di utilizzo conforme alla destinazione dell'abitazione.

Motivazioni dello Sfratto

Di seguito si elencano, in maniera chiara e documentata, i comportamenti che costituiscono motivazione della presente notifica:

- 1. Rumori Molesti e Disturbo della Quietè Pubblica:** Da numerose segnalazioni pervenute dai vicini di casa e documentate da lettere formali e registrazioni audio, risulta che in più occasioni siano stati arrecati disturbi alla quiete del condominio, soprattutto nelle ore notturne. Episodi di schiamazzi, musica ad alto volume e discussioni animate hanno creato una situazione di disagio inaccettabile per il contesto abitativo e per il vicinato.
- 2. Comportamento Aggressivo nei Confronti dei Vicini e del Personale:** Vi sono state ripetute segnalazioni di atteggiamenti verbalmente aggressivi nei confronti dei condomini e del personale addetto alla manutenzione. Tali comportamenti sono stati segnalati ufficialmente all'amministratore del condominio, che ha emesso ulteriori richiami a Suo carico.
- 3. Violazione del Regolamento Condominiale:** Nonostante Lei sia stato più volte richiamato verbalmente e per iscritto, continua a violare il regolamento condominiale in riferimento all'utilizzo improprio delle aree comuni e al mancato rispetto degli orari di riposo. Il regolamento in questione, che Lei ha sottoscritto al momento della firma del contratto, impone regole chiare e vincolanti che, a più riprese, non sono state rispettate.
- 4. Danni All'Immobile e Mancata Manutenzione Ordinaria:** Sono stati rilevati danni significativi all'interno dell'immobile da Lei occupato, in particolare:
 - o **Danneggiamento delle pareti interne** con presenza di fori e segni di usura anomala;
 - o **Scarsa pulizia e manutenzione** degli impianti idrici e termici;

- **Uso improprio degli arredi** forniti con l'appartamento, con conseguenti costi di riparazione documentabili.

Nonostante i precedenti solleciti per il ripristino e la cura ordinaria, nulla è stato fatto per porre rimedio a tali situazioni.

Fondamento Giuridico

La presente comunicazione di sfratto si fonda sulle disposizioni del Codice Civile, in particolare sugli articoli **1455 e 1575** del Codice Civile, che prevedono l'obbligo del conduttore di utilizzare il bene locato con **diligenza** e di rispettare le condizioni contrattuali. Il reiterato inadempimento agli obblighi assunti, nonostante i numerosi richiami formali, ha reso necessaria questa decisione.

Inoltre, la normativa sulla locazione abitativa (Legge 9 dicembre 1998, n. 431) stabilisce che la violazione dei doveri di buon uso e di convivenza civile costituisce causa sufficiente per la risoluzione del contratto.

Intimazione a Lasciare l'Immobile

Pertanto, Le intimiamo formalmente di:

1. **Lasciare libero l'immobile** situato in **Via della Corte 14, Roma** entro e non oltre il termine perentorio di **60 giorni dalla data di ricezione della presente lettera**. Ciò significa che il termine ultimo per il rilascio dell'immobile è fissato per il giorno **18/02/2025**
2. Provvedere a ripristinare lo stato originario dell'immobile, effettuando le necessarie riparazioni e pulizie ordinarie a Sua cura e spese, conformemente a quanto stabilito dal contratto.
3. Concordare un sopralluogo finale con il sottoscritto o con un professionista da me incaricato per la verifica dello stato dell'immobile prima della Sua uscita.

In caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati, sarò costretto ad adire le vie legali per ottenere il rilascio forzato dell'immobile, con tutte le conseguenze di legge e le spese a Suo carico.

Modalità di Contatto

Per qualsiasi chiarimento o per concordare le modalità di rilascio dell'immobile, La invito a contattarmi tempestivamente tramite i seguenti canali:

- **Telefono:** 06/9856554
Email: battistini77@libero.it

Avviso Finale

Mi auguro che Lei comprenda la gravità della situazione e provveda a regolarizzare la Sua posizione nel minor tempo possibile. Mi rammarico di aver dovuto giungere a questa soluzione drastica, ma i Suoi comportamenti e il perdurare della situazione non hanno lasciato alternative.

Confidando nel Suo senso di responsabilità, resto in attesa di un Suo riscontro e dell'adempimento delle indicazioni sopra fornite entro i termini stabiliti.

Cordiali saluti