

Alessandro Gallucci

FORMULARIO

DEL CONDOMINIO E DELLE LOCAZIONI



Tutte le formule scelte e selezionate con cura,
da avere sempre a portata di mano.

FORMULARIO

DEL CONDOMINIO E DELLE LOCAZIONI

revisione, aggiornamento e integrazione

a cura di

Alessandro Gallucci, avvocato del foro di Lecce



Copyright © 2013 Gruppo Condominioweb.
Tutti i diritti riservati.

Elenco moduli

CONDOMINIO

- [pag. 8](#) Lettera di accettazione della nomina ad assumere l'incarico di amministratore condominiale da utilizzare dopo l'entrata in vigore della riforma;
- [pag. 9](#) Avviso di convocazione di assemblea ordinaria;
- [pag. 10](#) Comunicazione dell'installazione di un'antenna parabolica;
- [pag. 11](#) Comunicazione dell'installazione di un impianto sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1122-bis c.c.;
- [pag. 12](#) Lettera di comunicazione di dissenso dalla lite ai sensi dell'art. 1132 c.c.
- [pag. 13](#) Comunicazione al condominio di locazione di un'unità immobiliare;
- [pag. 14](#) Conferimento incarico di revisione delle tabelle millesimali;
- [pag. 15](#) Contestazione criterio di ripartizione spese per _____;
- [pag. 16](#) Contestazione applicazione criterio di ripartizione spese adottato dall'assemblea _____;
- [pag. 17](#) Contestazione per irregolarità contabili all'amministratore uscente;
- [pag. 18](#) Verbale di assemblea ordinaria e straordinaria – constatazione di irregolarità nella convocazione dell'assemblea e successiva deliberazione;
- [pag. 19](#) Convocazione assemblea per lavori inerenti la messa a norma dell'impianto di ascensore;
- [pag. 20](#) Convocazione assemblea per modificazione della destinazione d'uso di una parte comune ai sensi dell'articolo 1117-ter c.c. applicabile dopo l'entrata in vigore della riforma;
- [pag. 21](#) Avviso di convocazione di assemblea straordinaria ex art. 66 disp. att. codice civile;
- [pag. 22](#) Richiesta di convocazione dell'assemblea da parte dei condomini ex art. 66 disp. att. c.c.;
- [pag. 23](#) Richiesta di convocazione da parte dei condomini ex art. 1120, terzo comma, applicabile dopo l'entrata in vigore della riforma;
- [pag. 24](#) Autoconvocazione a seguito di richiesta ai sensi del primo comma dell'art. 66 disp. att. c.c.;
- [pag. 26](#) Autoconvocazione ai sensi del secondo comma dell'art. 66 disp. att. c.c.;
- [pag. 27](#) Ricorso per decreto ingiuntivo di pagamento ex art. 63 disp. att. c.c.;
- [pag. 29](#) Modello di comunicazione di variazione del proprietario dell'unità immobiliare;
- [pag. 30](#) Delega a partecipare all'assemblea del condominio (la formula può essere usata al posto di quella in calce all'avviso di convocazione);
- [pag. 31](#) Osservanza del regolamento di condominio di natura contrattuale - Contestazioni di destinazione dell'immobile da parte del conduttore all'esercizio di attività vietata dal regolamento contrattuale;
- [pag. 32](#) Dimissioni dell'amministratore e convocazione di nuova assemblea dopo l'entrata in vigore della riforma;
- [pag. 33](#) Rigetto della richiesta di convocazione di assemblea straordinaria ex art. 66 disp. att. c.c. da parte dei condomini;

- pag. 34 Rigetto da parte dell'amministratore della richiesta da parte di un condomino di rimborso somme anticipate per lavori urgenti *ex art. 1134 c.c.*;
- pag. 35 Osservanza del regolamento di condominio e delle regole di buon vicinato – Orario di gioco nelle parti comuni – Prescrizioni;
- pag. 36 Uso della cosa comune - divieto di parcheggio di autoveicoli e motocicli nel cortile condominiale o comunque fuori dagli spazi a cio' dedicati;
- pag. 37 Uso della cosa comune - tutela della destinazione d'uso delle parti comuni ai sensi del nuovo art.1117-
quater c.c. applicabile dopo l'entrata in vigore della riforma;
- pag. 38 Istanza all'amministratore per intervenire a risolvere una controversia legata ad immissioni
rumorose tra condomini;
- pag. 39 Lettera dell'amministratore di richiamo all'osservanza del regolamento condominiale;
- pag. 40 Segnalazione al Sindaco pro tempore di attività contrarie al regolamento di polizia locale;
- pag. 41 Lettera all'amministratore per la segnalazione di presenza di animali randagi negli spazi comuni;
- pag. 42 Diffida ad un condomino per la sporcizia causata dal suo animale negli spazi comuni;
- pag. 43 Polizza assicurativa – lettera di apertura di un sinistro e richiesta risarcimento;
- pag. 44 Lettera dell'amministratore per la violazione del decoro architettonico dell'edificio (generica, utilizzabile
per contestazioni montaggio condizionatore, tende da sole, ecc.);
- pag. 45 Uso della cosa comune – contestazione modalita' d'utilizzazione del marciapiede condominiale;
- pag. 46 Uso della cosa comune – contestazione modalita' d'utilizzazione del pianerottolo antistante l'unita'
immobiliare;
- pag. 47 Uso della cosa comune – contestazione costruzione di una canna fumaria;
- pag. 48 Avviso di convocazione dell'assemblea diretto al conduttore ai sensi della l. n. 392/78;
- pag. 50 Lettera all'amministratore con la richiesta d'intervento e/o discussione in assemblea per la riparazione
dell'impianto d'antenna centralizzato;
- pag. 51 Lettera di contestazione al portiere per inadempimenti rispetto alle sue mansioni;
- pag. 52 Lettera di contestazione danni a seguito di infiltrazioni d'acqua dell'appartamento sovrastante;
- pag. 53 Malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Lettera di contestazione all'amministratore;
- pag. 54 Contestazione dell'omessa convocazione all'assemblea condominiale;
- pag. 55 Convocazione per la trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato in impianti autonomi;
- pag. 56 Richiesta di pagamento per lavori urgenti fatti eseguire dall'amministratore ai sensi dell'art. 1135, secondo
comma, c.c.;
- pag. 57 Soppressione del servizio di portierato. Comunicazione al portiere;
- pag. 58 Lettera di licenziamento del portiere;
- pag. 59 Lettera di messa in mora per omesso pagamento dei contributi condominiali con contestuale
comunicazione di prossima sospensione dei servizi comuni;
- pag. 60 Lettera per la contestazione dell'intollerabilità delle immissioni di fumo;
- pag. 61 Osservanza del regolamento di condominio. Divieto di tenere animali. Diffida.;
- pag. 62 Uso della cosa comune – Contestazione dell'uso scorretto dell'ascensore da parte di visitatori;
- pag. 63 Lettera di messa in mora del nuovo proprietario per debiti del precedente;

- pag. 64 Dichiarazione dell'amministratore di assenza di debiti relativi ad un'unità immobiliare oggetto di compravendita;
- pag. 65 Richiesta di contributo straordinario per mancanza di cassa;
- pag. 66 Attestazione dell'amministratore sullo stato dei pagamenti e/o delle liti condominiali ai sensi dell'art.1130 n.9 c.c. applicabile dopo l'entrata in vigore della riforma;
- pag. 67 Richiesta del nominativo dell'usufruttuario;
- pag. 68 Richiesta all'amministratore di apertura di un conto corrente per il versamento delle quote condominiali ai sensi dell'art.1129, settimo comma, c.c. applicabile dopo l'entrata in vigore della riforma;
- pag. 69 Richiesta di accesso alla documentazione condominiale da parte del condomino e relativa richiesta di copia degli atti;
- pag. 70 Messa in mora a seguito di mancata risposta alla richiesta di accesso alla documentazione condominiale da parte del condomino;
- pag. 71 Richiesta di consegna della documentazione al precedente amministratore;
- pag. 72 Richiesta del nominativo del conduttore;
- pag. 73 Richiesta di modifica del regolamento condominiale;
- pag. 74 Proposta dell'amministratore di modificare il regolamento condominiale e conseguente convocazione dell'assemblea;
- pag. 75 Richiesta di pagamento degli oneri condominiali;
- pag. 76 Richiesta di subentro ex art. 1121, terzo comma, c.c. nell'uso di un'innovazione (generica);
- pag. 77 Richiesta di revisione delle tabelle millesimali a seguito d'interventi su una proprietà individuale;
- pag. 78 Richiesta dei nomi e dei domicilio degli eredi ai fini della corretta comunicazione degli atti condominiali;
- pag. 79 Ricorso per la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio;
- pag. 80 Ricorso per la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio;
- pag. 81 Modello dell'atto di contestazione di un provvedimento dell'amministratore ex art. 1133 c.c.;
- pag. 82 Modello di ricorso giudiziale per l'annullamento di un provvedimento dell'amministratore ex art. 1133 c.c.;
- pag. 83 Modello per la contestazione dei costi addebitati a seguito di richiesta di accesso alla documentazione condominiale e di estrazione di copia;
- pag. 84 Schema di contratto di portierato;
- pag. 86 Sollecito di pagamento;
- pag. 87 Verbale d'assemblea con ratifica di spesa ordinata dall'amministratore condominiale;
- pag. 88 Verbale d'assemblea con mancanza del quorum per la conferma dell'amministratore condominiale;
- pag. 89 Verbale d'assemblea con mancanza del quorum per la nomina dell'amministratore condominiale;
- pag. 90 Verbale d'assemblea di prima convocazione con mancato raggiungimento del quorum costitutivo;
- pag. 91 Verbale d'assemblea di seconda convocazione andata deserta;
- pag. 92 Verbale d'assemblea;
- pag. 93 Verbale di riunione del consiglio dei condomini;
- pag. 94 Regolamento condominiale;

- pag. 98** Avviso di aggiornamento canone secondo indici ISTAT;
- pag. 99** Comunicazione per esercizio del diritto di prelazione dell'immobile locato per uso diverso da quello abitativo;
- pag. 100** Contratto di locazione di natura transitoria (es. studenti universitari);
- pag. 106** Contratto di locazione ad uso abitativo (4+4);
- pag. 108** Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione;
- pag. 110** Diffida al locatore per l'esecuzione di riparazioni urgenti;
- pag. 111** Mancato pagamento del canone di locazione;
- pag. 112** Lettera di disdetta del contratto di locazione;
- pag. 113** Lettera di disdetta del contratto di locazione 4+4 e 3+2 alla prima scadenza;
- pag. 114** Lettera di disdetta del contratto di locazione 4+4 e 3+2 alla prima scadenza ai sensi della lettera f) dell'art. 3 l. n. 431/98;
- pag. 115** Modello di quietanza di pagamento del canone di locazione;
- pag. 116** Quietanza per versamento del deposito cauzionale;
- pag. 117** Richiesta di consegna di copia del contratto di locazione registrato;
- pag. 118** Richiesta di consegna quietanze di pagamento;
- pag. 119** Richiesta di pagamento degli oneri accessori;
- pag. 120** Raccomandata di risoluzione per morosità;
- pag. 121** Verbale di consegna delle chiavi e dell'appartamento;
- pag. 122** Verbale di riconsegna dell'immobile;
- pag. 123** Lettera del conduttore al proprietario di richiesta di chiarimento sulle spese condominiali;
- pag. 124** Osservanza del regolamento di condominio - contestazioni dirette al conduttore;
- pag. 125** Osservanza del regolamento di condominio - contestazioni dirette al conduttore da parte del proprietario;
- pag. 126** Lettera del conduttore, al proprietario ed all'amministratore, di richiesta di rispetto delle norme sulla convocazione all'assemblea;
- pag. 127** Lettera del conduttore per il mancato uso delle cose comuni;
- pag. 128** Lettera generica su molestie di fatto ex art. 1585 c.c.;
- pag. 129** Lettera del conduttore per richiesta di risarcimento del danno a cose di sua proprietà;
- pag. 130** Lettera al proprietario con la richiesta di riattivazione immediata dell'impianto di riscaldamento centralizzato;
- pag. 131** Intimazione di sfratto per morosità;
- pag. 133** Intimazione di sfratto per finita locazione.

CONDOMINIO

**LETTERA DI ACCETTAZIONE DELLA NOMINA AD ASSUMERE L'INCARICO
DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE DA UTILIZZARE DOPO L'ENTRATA
IN VIGORE DELLA RIFORMA**

Ai sigg. condòmini

e, p.c.

Al portiere

Ai fornitori

(inserire tutti quei fornitori che mantengono un rapporto continuativo con il condominio)

**Oggetto: Condominio _____ ubicato in _____ alla via _____, n. ____
Assunzione di incarico di amministratore**

Il sottoscritto sig. _____, con studio in _____ alla via _____, Tel. _____, fax _____, p.e.c. _____ nominato amministratore del condominio con delibera del _____, che si allega in copia, dichiara di assumerne l'incarico a decorrere dal _____, avendo preso visione del regolamento condominiale, che qui contestualmente si accetta.

A tale proposito ogni eventuale comunicazione dovrà essere inviata all'indirizzo sopra indicato. Lo studio del sottoscritto è aperto al pubblico nei giorni _____ dalle ore __ alle ore __.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. si specifica che per l'incarico assunto il compenso sarà così composto dalle seguenti voci di spesa:

- _____

- _____

- ecc.

Il tutto per un ammontare complessivo di € _____ oltre I.V.A. e cassa previdenza come per legge.

Si ricorda inoltre, ai sensi del secondo comma dell'art. 1129 c.c., che nei giorni _____ (indicare i giorni e gli orari) sarà possibile prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa pari ad € _____, copia firmata dal sottoscritto della documentazione condominiale

Ringraziando per la fiducia accordatami l'occasione mi è gradita per porgere distinti saluti.

Luogo e data

Firma

AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Ai sigg.ri Condomini

Loro sedi

Raccomandata A.R. o mezzi equipollenti

Oggetto: Avviso di convocazione di assemblea

Con la presente La invito a partecipare all'assemblea ordinaria che si terrà in _____, alla via _____ n. ____ il giorno _____, alle ore _____, in prima convocazione, ed il giorno _____, alle ore _____, in seconda convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1) _____

2) _____

3) _____

(n.b. l'ordine del giorno dev'essere, sia pur sinteticamente, quanto più dettagliato possibile in modo tale da consentire al condomino di comprendere di che cosa si discuterà in riunione)

Considerata l'importanza dell'assemblea La invito a partecipare personalmente alla medesima o almeno di inviare una delega a persona di propria fiducia.

Parte opzionale a seconda dei casi. Si rammenta che in considerazione del fatto che ha concesso in locazione l'appartamento di sua proprietà evisto che gli argomenti da trattare rientrano (specificare se in tutto o in parte) tra quelli indicati dall'art. 10, legge n. 392/1978, il presente avviso verrà comunicato, per quanto di sua competenza al conduttore della sua unità immobiliare, affinché il medesimo possa prendere parte all'assemblea.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (in alternativa può essere utilizzato l'apposito modulo)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. ____ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

Luogo e data

Firma _____

COMUNICAZIONE DELL'INSTALLAZIONE DI UN'ANTENNA PARABOLICA

Egr. Amministratore del condominio

Sig. _____

Via _____

e p.c.

Condomini tutti, loro sedi

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: comunicazione installazione antenna parabolica

Il sottoscritto _____ proprietario dell'unità immobiliare (*inserire per chiarezza dati catastali identificativi dell'immobile rintracciabili, se non hanno subito variazioni, sull'atto di compravendita*), con la presente comunica che procederà all'installazione di un'antenna parabolica nel rispetto delle leggi dei regolamento locali e del regolamento condominiale (*solo quello contrattuale può porre particolari limitazioni*).

Tanto premesso, il sottoscritto invita l'amministratore e l'assemblea condominiale, in considerazione della rilevanza costituzionale del diritto all'informazione, a non prendere iniziative lesive del diritto medesimo, riservandosi fin'ora la più ampia libertà d'azione per la tutela dei propri diritti.

Distinti Saluti

Luogo e data

Firma

3-bis) COMUNICAZIONE DELL'INSTALLAZIONE DI UN IMPIANTO SULLE PARTI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1122-BIS C.C.

Egr. Amministratore del condominio

Sig. _____

Via _____

e p.c.

Condomini tutti, loro sedi

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: comunicazione installazione antenna parabolica

Il sottoscritto _____ proprietario dell'unità immobiliare (*inserire per chiarezza dati catastali identificativi dell'immobile rintracciabili, se non hanno subito variazioni, sull'atto di compravendita*), con la presente comunica che procederà all'installazione di un impianto _____ (*l'art. 1122-bis c.c. una volta entrato in vigore consentirà l'installazione sulle parti comuni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo nonché di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio*) e che in conseguenza di ciò si renderanno necessarie modificazioni delle parti comuni (*specificare anche attraverso l'allegazione di un progetto di che modificazioni si tratta*)

Tanto premesso, il sottoscritto invita l'amministratore a convocare l'assemblea condominiale per metterla in condizioni di fornire, se ritenute necessarie, le prescrizioni di cui al terzo comma dell'art. 1122-bis c.c.

Distinti Saluti

Luogo e data

Firma

**MODELLO DELL'ATTO DI COMUNICAZIONE ALL'AMMINISTRATORE DEL DISSENSO
VERSO LA LITE ATTIVA O PASSIVA DELIBERATA DALL'ASSEMBLEA (ART. 1132 C.C.)**

Al sig. _____

Amministratore p.t.

Condominio Gamma

Oggetto: dissenso dei condomini rispetto alle liti (Art. 1132 c.c.). Atto di comunicazione

Il/la sottoscritto/a _____ residente in _____ alla via n. ... nella sua qualità di condomino/a dello stabile in via _____

PREMESSO CHE

- l'assemblea del condominio in data (con il voto contrario del sottoscritto o restando il sottoscritto assente) ha deliberato di promuovere (o resistere con) una lite giudiziaria nei confronti di _____

Tanto premesso lo scrivente

COMUNICA

con il presente atto indirizzato all'amministratore del condominio Gamma ai fini, per gli effetti, nei modi e nei termini di cui all'art. 1132 c.c., che intende separare la propria responsabilità da quella del condominio in ordine alle conseguenze, nel caso di soccombenza nella lite del condominio, per le spese giudiziarie.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

n.b. Per avere certezza del pieno rispetto dell'art. 1132 c.c. si faccia notificare dall'ufficiale giudiziario competente

COMUNICAZIONE AL CONDOMINIO DI LOCAZIONE DI UN'UNITA' IMMOBILIARE

Egr. Amm.re del condominio

Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: comunicazione di locazione di un'unità immobiliare

Il sottoscritto sig. _____, proprietario dell'unità immobiliare *(inserire per chiarezza dati catastali identificativi dell'immobile rintracciabili, se non hanno subito variazioni, sull'atto di compravendita)*, comunica che, a far data dal _____, ha concesso in locazione, per uso non contrario alla legge ed al regolamento condominiale *(inserire quest'ultima espressione solamente se il regolamento è contrattuale e vieta determinati usi)*, l'unità immobiliare sopra identificata in al Sig. _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, identificato mediante carta d'identità rilasciata da _____ in data _____. Contestualmente lo scrivente dichiara di voler ricevere ogni comunicazione riguardante la compagine presso _____ *(inserire, se diverso dal precedente, domicilio per le comunicazioni con il condominio o anche un indirizzo di posta elettronica certificata che, se l'amministratore ne è fornito, fornisce alle comunicazioni lo stesso valore di una raccomandata a.r.)*

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

CONFERIMENTO INCARICO DI REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

Egr. Ing.

Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: revisione tabelle millesimali Condominio _____ ubicato in _____ alla via _____

Con la presente Le comunico l'assemblea del condominio di cui all'oggetto, con deliberazione del _____, Le ha conferito l'incarico di procedere alla revisione delle tabelle millesimali dell'edificio accettando altresì il preventivo da Lei formulato con riferimento ai tempi di consegna delle nuove tabelle nonché al compenso richiesto per la prestazione professionale.

Resto in attesa di Sue istruzioni e con l'occasione invio distinti saluti.

Luogo e data

Firma

CONTESTAZIONE CRITERIO DI RIPARTIZIONE SPESE PER _____

Egr. Amm.re del condominio

Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: spesa per _____. Contestazione criterio di ripartizione applicato.

Io sottoscritto/a sig./sig.ra _____ nella mia qualità di proprietario di un'unità immobiliare nel condominio _____ con riferimento alla delibera dell'assemblea condominiale adottata il _____, con la quale è stato deciso, tra le altre cose, l'intervento di _____ (*inserire l'indicazione dell'intervento rispetto al quale c'è contestazione del criterio di ripartizione*) Le specifico quanto segue.

Il criterio di ripartizione da Lei utilizzato è errato in quanto _____ (*inserire quale criterio si ritiene debba essere applicato motivando tale richiesta*). Le chiedo, quindi, di modificare il proprio provvedimento rendendolo conforme alla legge, riservandomi fin d'ora ogni azione utile alla tutela dei miei diritti.

Distinti Saluti

Luogo e Data

Firma

**CONTESTAZIONE APPLICAZIONE CRITERIO DI RIPARTIZIONE SPESE ADOTTATO
DALL'ASSEMBLEA _____**

Egr. Amm.re del condominio

Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: spesa per _____. Contestazione criterio di ripartizione applicato.

Io sottoscritto/a sig./sig.ra _____ nella mia qualità di proprietario di un'unità immobiliare nel condominio _____, con riferimento alla delibera dell'assemblea condominiale adottata il _____, con la quale è stato deciso, tra le altre cose, l'intervento di _____ (*inserire l'indicazione dell'intervento rispetto al quale c'è contestazione del criterio di ripartizione*). Il criterio di ripartizione indicato dall'assemblea per la ripartizione della spesa inerente quell'intervento è errato in quanto _____ (*inserire quale criterio si ritiene debba essere applicato motivando tale richiesta*). La delibera è quindi palesemente illegittima perché contraria alla legge. A lei, in quanto amministratore, spetta sì l'onere di dare esecuzione alle delibere assembleari senza che ciò, però, possa dar luogo ad esecuzione di atti palesemente illegittimi.

Le chiedo, quindi, di applicare il criterio di ripartizione conforme alla legge, riservandomi fin d'ora ogni azione utile alla tutela dei miei diritti.

Distinti Saluti

Luogo e Data

Firma

CONTESTAZIONE PER IRREGOLARITÀ CONTABILI ALL'AMMINISTRATORE USCENTE

Mittente: Amministratore in carica

del condominio _____

Sig. _____

Via _____

Egr. Amm.re uscente

del condominio _____

Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: condominio _____ ubicato in _____ alla via _____. Contestazione irregolarità contabile.

Io sottoscritto _____ nella mia qualità di amm.re pro-tempore del condominio _____, Le scrivo poiché dopo attenta verifica contabile e eseguita in base alla documentazione da Lei consegnatami – al momento del passaggio di consegne avvenuto il _____, in ragione della mia nomina da parte dell'assemblea tenutasi in data _____ - Le debbo contestare che allo stato attuale risultano alcune irregolarità (***elencare sommariamente le irregolarità che si contestano***).

Pertanto La invito _____ (***specificare la richiesta***), entro e non oltre dieci giorni dal ricevimento della presente.

In mancanza, e senza alcun ulteriore avviso, sarò costretto a rivolgermi all'Autorità Giudiziaria per la più ampia tutela dei diritti del condominio _____.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA – CONSTATAZIONE
DI IRREGOLARITÀ NELLA CONVOCAZIONE DELL’ASSEMBLEA E SUCCESSIVA
DELIBERAZIONE**

VERBALE DELL’ASSEMBLEA ORDINARIA/STRAORDINARIA DEL CONDOMINIO

Il giorno _____ alle ore _____ si è riunita in seconda convocazione, dato che la prima convocazione è andata deserta, l’assemblea ordinaria/straordinaria, indetta dall’amministratore con avviso fatto pervenire a tutti i condomini a mezzo di lettera raccomandata a.r. per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

Sono presenti personalmente o rappresentati per delega i seguenti condomini:

- 1) sig. _____
- 2) sig. _____
- 3) sig. _____

I condomini così riuniti eleggono presidente il sig. _____ e segretario il sig. _____

Il presidente fa notare che le raccomandate contenenti l’avviso di convocazione all’assemblea con l’indicazione dell’ordine del giorno sono state inviate solo in data _____

Pertanto rileva che non è stato osservato il termine di cui all’art. 66 disp. att. c.c. ***(o quello indicato nel regolamento condominiale che può essere solamente superiore ai 5 giorni indicati dalla legge)***.

L’assemblea pertanto onde evitare possibili contestazioni delibera di ritenere invalida la convocazione, di procedere allo scioglimento della riunione e di aggiornarsi alla data del _____ per discutere e deliberare sui medesimi argomenti. I condomini presenti devono ritenersi già avvisati

Alle ore il presidente dichiara chiusa la seduta

L.C.S.

Luogo e data

Il segretario

Il presidente

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA PER LAVORI INERENTI LA MESSA A NORMA DELL'IMPIANTO DI ASCENSORE

A tutti i condomini

Loro sedi

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: Convocazione assemblea per lavori inerenti la messa a norma dell'impianto di ascensore (d.p.r. n. 162/99)

Io sottoscritto _____ nella mia qualità di amm.re pro-tempore del condominio _____, con la presente La invito a partecipare all'assemblea ordinaria che si terrà in _____, alla via _____ n. ____ il giorno _____, alle ore _____, in prima convocazione, ed il giorno _____, alle ore _____, in seconda convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- adeguamento dell'impianto di ascensore alle prescrizioni contenute nel d.p.r. n. 162/99 sulla scorta di quanto indicato dal tecnico incaricato, ing. _____, al fine di consentire un oculato intervento d'adeguamento

(n.b. l'ordine del giorno dev'essere, sia pur sinteticamente, quanto più dettagliato possibile in modo tale da consentire al condomino di comprendere di che cosa si discuterà in riunione)

Considerata l'importanza dell'assemblea, resasi necessaria per l'adeguamento dell'impianto alle prescrizioni contenute nel d.p.r. n. 162/99, come da prescrizioni del tecnico incaricato, La invito a partecipare personalmente alla medesima o almeno di inviare una delega a persona di propria fiducia. In mancanza di decisioni in merito sarà mio obbligo attivarmi per procedere alla sospensione dell'esercizio dell'impianto medesimo.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (in alternativa può essere utilizzato l'apposito modulo)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. _ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);

- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

Luogo e data

Firma _____

**CONVOCAZIONE ASSEMBLEA PER MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DI
UNA PARTE COMUNE AI SENSI DELL'ART. 1117-TER C.C. APPLICABILE DOPO L'ENTRA-
TA IN VIGORE DELLA RIFORMA**

A tutti i condomini

Loro sedi

Raccomandata A.R., p.e.c. o fax

Oggetto: Convocazione assemblea per modificazione della destinazione d'uso di una parte comune ai sensi dell'art. 1117-ter c.c.

Io sottoscritto _____ nella mia qualità di amm.re pro-tempore del condominio _____, con la presente La invito a partecipare all'assemblea ordinaria che si terrà in _____, alla via _____ n. ____ il giorno _____, alle ore _____, in prima convocazione, ed il giorno _____, alle ore _____, in seconda convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- modificazione della destinazione d'uso di una parte comune ai sensi dell'art. 1117-ter c.c. in particolare si delibererà sulla modificazione dell'attuale destinazione del _____ (indicare la parte comune) da _____ (indicare la destinazione attuale) a _____ (indicare la destinazione futura oggetto della deliberazione) ***(n.b. ai sensi dell'art. 1117-ter l'ordine del giorno deve indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso)***

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (in alternativa può essere utilizzato l'apposito modulo)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. _ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);
- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

Luogo e data

Firma _____

**AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA EX ART. 66 DISP. ATT.
CODICE CIVILE**

Ai signori condomini

Loro sedi

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: avviso di convocazione di assemblea straordinaria ex art. 66 disp. att. c.c.

Io sottoscritto _____ nella mia qualità di amm.re pro-tempore del condominio _____, con la presente La invito, in ragione dei poteri riconosciutimi dall'art. 66 disp. att. c.c., a partecipare all'assemblea straordinaria che si terrà in _____, alla via _____ n. _____ il giorno _____, alle ore _____, in prima convocazione, ed il giorno _____, alle ore _____, in seconda convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____;

(n.b. l'ordine del giorno dev'essere, sia pur sinteticamente, quanto più dettagliato possibile in modo tale da consentire al condomino di comprendere di che cosa si discuterà in riunione)

Considerata l'importanza dell'assemblea La invito a partecipare personalmente alla medesima o almeno di inviare una delega a persona di propria fiducia.

Parte opzionale a seconda dei casi. Si rammenta che in considerazione del fatto che ha concesso in locazione l'appartamento di sua proprietà evisto che gli argomenti da trattare rientrano (specificare se in tutto o in parte) tra quelli indicati dall'art. 10, legge n. 392/1978, il presente avviso verrà comunicato, per quanto di sua competenza al conduttore della sua unità immobiliare, affinché il medesimo possa prendere parte all'assemblea.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (in alternativa può essere utilizzato l'apposito modulo)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. _____ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);

- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

Luogo e data

Firma.....

RICHIESTA DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DA PARTE DEI CONDOMINI EX ART. 66 DISP. ATT. C.C.

Egr. Sig. _____

Amministratore del condominio _____

Via, _____

Raccomandata A.R. a o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di convocazione di assemblea straordinaria ex art. 66 disp. att. c.c.

Noi sottoscritti:

-sig./sig.ra _____ n. millesimi ____;

-sig./sig.ra _____ n. millesimi ____;

-sig./sig.ra _____ n. millesimi ____;

(affinché la richiesta possa produrre i propri effetti è necessario che sia proposta da almeno due condomini che rappresentino come minimo 1/6 dei millesimi, ossia minimo 166 millesimi)

nella nostra qualità di condomini della compagine Omega ed ai sensi dell'art. 66, primo comma, disp. att. c.c.

CHIEDIAMO

al sig._____, quale amministratore pro-tempore del condominio Omega, che dia seguito, nei tempi e nei modi di legge, alla richiesta di convocazione di assemblea straordinaria per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

-argomento 1;

-argomento 2, ecc.;

Si ricorda all'amministratore che se la richiesta rimarrà inevasa, trascorsi dieci giorni dalla stessa, noi sottoscritti provvederemo ad autoconvocare l'assemblea nei termini e nei modi di legge. All'uopo si fa fin d'ora richiesta di poter avere una copia dell'elenco dei nominativi dei condomini con i relativi indirizzi di residenza.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

RICHIESTA DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DA PARTE DEI CONDOMINI EX ART. 1120, TERZO COMMA, C.C. APPLICABILE DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA

Egr. Sig. _____

Amministratore del condominio _____

Via, _____

Raccomandata A.R. a o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di convocazione di assemblea straordinaria ex art. 1120, terzo comma, c.c.

Io o Noi sottoscritti:

-sig./sig.ra _____ n. millesimi _____;

-sig./sig.ra _____ n. millesimi _____;

-sig./sig.ra _____ n. millesimi _____;

(affinché la richiesta possa produrre i propri effetti è sufficiente che sia presentata anche solamente da uno dei condomini)

nella mia/nostra qualità di condomini della compagine Omega ed ai sensi dell'art. 1120, terzo comma, c.c.

CHIEDIAMO

al sig. _____, quale amministratore pro-tempore del condominio Omega, che dia seguito, nei tempi e nei modi di legge, alla richiesta di convocazione di assemblea straordinaria per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- _____ *(l'ordine del giorno può riguardare solamente le innovazioni di cui al secondo comma dell'art. 1120 c.c. nuova formulazione)*

Si ricorda all'amministratore che se la richiesta rimarrà inevasa tale comportamento è considerabile grave irregolarità di gestione, ai sensi dell'art. 1129, dodicesimo comma, c.c. ai fini di un'eventuale richiesta di revoca giudiziale.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

**AUTOCONVOCAZIONE A SEGUITO DI RICHIESTA AI SENSI DEL PRIMO COMMA
DELL'ART. 66 DISP. ATT. C.C.**

Ai sigg. condomini
del condominio _____

Loro sedi

Raccomandata A.R. a mani (o p.e.c. laddove i condomini destinatari ed i mittenti ne siano provvisti)

Oggetto: autoconvocazione dell'assemblea condominiale

Noi sottoscritti:

-sig./sig.ra _____ n. millesimi ____;

-sig./sig.ra _____ n. millesimi ____;

-sig./sig.ra _____ n. millesimi ____;

(per essere regolare l'autoconvocazione dell'assemblea, ai sensi del primo comma dell'art. 66 disp. att. c.c., dovrà esser fatta quanto meno dagli stessi condomini che hanno chiesto la convocazione di quella straordinaria ex art. 66 disp. att. c.c.)

PREMESSO CHE

-in data _____ presentavamo all'amministratore, nei modi e nei termini di legge, richiesta di convocazione di assemblea straordinaria;

-sono trascorsi 10 giorni senza che l'amministratore abbia provveduto a fissare la data per la riunione.

Tanto premesso noi sottoscritti condomini

CONVOCHIAMO

l'assemblea di condominio in prima convocazione per il giorno _____ alle ore _____ presso _____ e qualora questa andasse deserta in seconda convocazione per il giorno _____ alle ore _____ presso _____ ***(per la fissazione della data di quest'ultima si rammenta che ex art. 1136, terzo comma, c.c. l'assemblea in seconda convocazione deve svolgersi il giorno successivo a quella di prima e comunque al massimo entro 10 giorni dalla stessa)*** per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

-argomento 1;

-argomento 2, ecc.;

Della convocazione verrà data rituale convocazione a mezzo raccomandata a.r. anche all'amministratore sig.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (in alternativa può essere utilizzato l'apposito modulo)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. _ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);

- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

Luogo e data

Firma _____

AUTOCONVOCAZIONE AI SENSI DEL SECONDO COMMA DELL'ART. 66 DISP. ATT. C.C.

Ai sigg. condomini
del condominio _____
Loro sedi

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: autoconvocazione dell'assemblea condominiale

Io sottoscritto/a sig./sig.ra _____ nella mia qualità di proprietario di un'unità immobiliare nel condominio _____ (compagine non provvista di amministratore in quanto la sua nomina non è necessaria ai sensi dell'art. 1129 c.c.)

CONVOCO

l'assemblea di condominio in prima convocazione per il giorno _____ alle ore _____ presso _____ e qualora questa andasse deserta in seconda convocazione per il giorno _____ alle ore _____ presso _____ *(per la fissazione della data di quest'ultima si rammenta che ex art. 1136, terzo comma, c.c. l'assemblea in seconda convocazione deve svolgersi il giorno successivo a quella di prima e comunque al massimo entro 10 giorni dalla stessa)* per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- argomento 1;
- argomento 2, ecc.;

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (in alternativa può essere utilizzato l'apposito modulo)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. _ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);
- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

Luogo e data

Firma _____

RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO EX ART. 63 DISP. ATT. C.C.

ON.LE TRIBUNALE DI _____ (IL RICORSO VA INDIRIZZATO AL GIUDICE DI PACE SE IL VALORE DELLA CONTROVERSIA E' INFERIORE AD € 5.000,00)

RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO DI PAGAMENTO

Per il condominio _____ (C.F. _____) corrente in _____ alla via _____, in persona del legale rappresentante pro-tempore _____, rappresentato e difeso dall'avv. _____, (p.e.c. comunicata all'ordine degli avvocati di _____; tel/fax _____) giusta procura a margine del presente atto, presso il cui studio in _____ alla via _____ elegge domicilio

PREMESSO

- che _____ è proprietario di _____ unità immobiliare ubicata nel condominio _____ (All. ____);
- che l'amministratore del condominio indiceva, per la data del _____, l'assemblea ordinaria e procedeva, nei modi e nei termini di legge, alla convocazione dei condomini con raccomandata dell' _____ (All. ____);
- che l'assemblea si svolgeva in _____ convocazione, in data _____ (essendo andata deserta la prima convocazione), e in questa sede si approvavano il rendiconto _____ e relativo piano di riparto così come il preventivo _____ ed il relativo piano di riparto (All. ____);
- che l'amministratore con raccomandata del _____ provvedeva, come per legge, ad avvisare i condomini assenti, tra cui la _____, dello svolgimento dell'assemblea e delle relative deliberazioni (All. ____);
- che la _____ riceveva regolarmente, in data _____, la raccomandata, come dimostra l'avviso di ricevimento (All. ____);
- che dalla documentazione contabile risulta un debito totale del predetto condomino nei confronti del condominio di € _____ così dettagliati (specificare le voci di credito del condominio);
- che l'amministratore con la comunicazione del verbale provvedeva a mettere formalmente in mora tutti i condomini arretrati con i pagamenti fissando come termine ultimo per il versamento il _____ (All. ____);
- che successivamente ed infruttuosamente, lo stesso amministratore provvedeva a sollecitare nuovamente la _____ con racc. a.r. del _____ ricevuta da _____ il _____ (All. ____);
- che il sottoscritto procuratore, con racc. a.r. del _____, ricevuta da _____ il _____, intimava il pagamento delle somme suindicate e di altre (All. ____);
- che _____ non ha mai riscontrato le comunicazioni ricevute né versato nulla di quanto richiesto;

CHIEDE

Alla S.V. a norma degli artt. 633 e ss. c.p.c. e 63 disp. att. cod. civ., voglia ingiungere al _____, residente (o corrente se si tratta di società/imprese/ecc.) in _____ alla via _____, di pagare immediatamente al ricorrente – presso il domicilio eletto – la somma di € _____ oltre ad interessi legali di mora da ogni singola scadenza al saldo, oltre le spese e competenze di questo procedimento e successive occorrendo. Il tutto nei limiti di competenza del giudice adito.

Ai fini dell'art. 9 D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, si dichiara che la presente causa ha valore di € _____.

Si produce: (inserire elenco allegati citati nel ricorso)

Luogo e data

Firma

TRIBUNALE DI _____ (IL GIUDICE DI PACE DI _____)

Letto il ricorso che precede, esaminata la documentazione prodotta, visti ed applicati gli artt. 633 e ss. c.p.c. e l'art. 63 disp. att. cod. civ., ritenuta la propria competenza,

INGIUNGE

a _____, residente (o corrente se si tratta di società/imprese/ecc.) in _____ alla via _____ n. __, di pagare immediatamente alla notificazione del presente atto, ai sensi di quanto disposto dall'art. 63 disp. att. cod. civ., la somma di € _____ oltre interessi legali conteggiati dalle scadenze al saldo ed oltre alle spese e competenze della presente procedura monitoria che si liquidano in complessivi € _____, di cui € _____ per spese vive, € _____ per diritti di procuratore e € _____ per onorario di avvocato.

Dichiara il presente decreto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Fissa al debitore il termine di 40 giorni dalla notifica di questo provvedimento per fare opposizione.

Luogo e data

Il Giudice

Il Cancelliere

MODELLO DI COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE DEL PROPRIETARIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Al sig. _____

Amm.re pro-tempore

condominio _____

Oggetto: proprietà unità immobiliare. Variazione titolare diritto di proprietà (o usufrutto)

Il sottoscritto sig. _____ nato a _____ il residente in _____ alla via _____ nr. telefono _____ cell. _____ e- mail _____ domiciliato per le comunicazione attinenti la gestione del condominio in _____ alla via _____

PREMESSO CHE

- in data _____ ha acquistato (o venduto al) dal sig. _____ unità immobiliare contraddistinta dal (inserire dati catastali) ubicata nel condominio Beta come da atto d'acquisto che si allega (l'allegazione dell'atto d'acquisto è obbligatoria ai sensi del quinto comma dell'art. 63 disp. att. c.c. nella nuova formulazione applicabile dopo l'entrata in vigore della Riforma);

-da quel giorno è a pieno titolo proprietario di quell'appartamento.

Tanto premesso il sottoscritto come sopra domiciliato

COMUNICA

all'amm.re pro-tempore del condominio _____, sig. _____ che tutte le comunicazioni inerenti la gestione condominiale dovranno essere a lui inviate presso il domicilio indicato. Ciò anche ai fini dell'estinzione del vincolo di solidarietà di cui all'art. 63, quinto comma, disp. att. c.c.)

Distinti saluti.

Allegati: c.s.

Luogo e data

Firma

DELEGA A PARTECIPARE ALL' ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO (LA FORMULA PUÒ ESSERE USATO AL POSTO DI QUELLA IN CALCE ALL'AVVISO DI CONVOCAZIONE)

Il/la sottoscritto _____ quale proprietario dell'unità immobiliare ubicata al piano _____ interno _____ nel Condominio _____ situato in _____ alla via _____

DELEGA

il sig. _____ a partecipare in sua vece all'assemblea condominiale del Condominio _____ che si terrà in prima convocazione, il giorno _____ alle ore _____ presso _____ sito in _____ alla via _____ ed in seconda convocazione, il giorno _____ alle ore _____ presso _____ sito in _____ alla via _____

La delega si intende conferita per entrambe le convocazioni

Per i punti all'ordine del giorno il delegato, salvo nuove indicazioni da fornirsi per iscritto solamente alla stessa persona, dovrà così votare :

Punto n. ____ (favorevole – contrario – astenuto, barrare l'intenzione di voto)

Il delegato dovrà/potrà inoltre farsi promotore delle seguenti proposte :

Luogo e data

Firma

**OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI NATURA CONTRATTUALE -
CONTESTAZIONI DI DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL CONDUTTORE
ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ VIETATA DAL REGOLAMENTO CONTRATTUALE**

Egr. Sig. _____

Via _____

e

Egr. sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: attività vietata dal regolamento contrattuale

Egr. Sigg.ri _____ con la presente, io sottoscritto _____ nella mia qualità di amm.re pro-tempore del condominio _____, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1130, primo comma n. 1, c.c. Vi rammento che la destinazione dell'unità immobiliare (identificarla con i dati catastali), di cui siete rispettivamente proprietario e conduttore, a _____ viola l'art. _____ del regolamento di condominio, che vieta l'apertura di _____ all'interno dello stabile condominiale. All'osservanza del regolamento, specie se di natura contrattuale, è tenuto anche il conduttore dell'unità immobiliare in esso ubicata.

Tanto premesso Vi invito e diffido, nel termine di quindici giorni dal ricevimento della presente, a porre fine alla suddetta attività; in mancanza adotterò tutti i necessari provvedimenti per la tutela del condominio da me amministrato, ivi compresa l'azione giudiziaria.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**DIMISSIONI DELL'AMMINISTRATORE E CONVOCAZIONE DI NUOVA ASSEMBLEA
DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA**

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: dimissioni dell'amministratore per gravi motivi e convocazione di nuova assemblea per sostituzione

Gentili condomini purtroppo sono costretto a rinunciare all'incarico di amministratore conferitomi con delibera assembleare del _____. *(Non è necessaria ma è pur sempre consigliabile una breve motivazione a sostegno della decisione)*. In considerazione di ciò e pur nell'impegno di garantire la continuità amministrativa della Vostra compagine, convoco l'assemblea condominiale per il giorno ad ore nei locali in prima convocazione e per il giorno ad ore nei medesimi locali in seconda convocazione per deliberare sul seguente ordine del giorno:

- dimissioni amministratore;
- nomina nuovo amministratore.

Si raccomanda la presenza di tutti i condomini e ***si rammenta che in caso di mancata deliberazione il sottoscritto provvederà ad adire l'autorità giudiziaria, ai sensi del primo comma dell'art. 1129 c.c. con addebito di spese alla compagine.***

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (in alternativa può essere utilizzato l'apposito modulo)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. _ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);
- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

Luogo e data

Firma _____

**RIGETTO DELLA RICHIESTA DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA EX
ART. 66 DISP. ATT. C.C. DA PARTE DEI CONDOMINI**

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: rigetto della richiesta di convocazione di assemblea straordinaria ex art. 66 disp. att. c.c.

Il sottoscritto amm.re pro tempore del condominio _____, con richiesta consegnata a mano (o descrivere altra modalità di ricezione) in data _____, veniva sollecitato a convocare, nei modi e nei termini di cui all'art. 66, primo comma, c.c., assemblea straordinaria. Questo ufficio ritiene di non poter dar seguito alla succitata richiesta perché *(illustrare la motivazione, es. per irritualità della richiesta, irrilevanza, incompetenza, prossima convocazione, ecc.)*

Lo scrivente resta a disposizione per ogni chiarimento.

Luogo e data

Firma

**RIGETTO DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE DELLA RICHIESTA DA PARTE DI UN
CONDOMINO DI RIMBORSO SOMME ANTICIPATE PER LAVORI URGENTI EX ART. 1134
C.C.**

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta rimborso anticipazione spese urgenti ex art. 1134 c.c. Rigetto istanza

Io sottoscritto _____ amm.re pro tempore del condominio _____, con richiesta consegnata a mano (o descrivere altra modalità di ricezione) in data _____, venivo sollecitato a rimborsare la spesa pari ad € _____ sostenuta, secondo Lei, ai sensi dell'art. 1134 c.c. La richiesta non può trovare accoglimento. E' bene rammentare, infatti, che la norma succitata consente il rimborso al condomino della spesa effettuata per le parti comuni solamente nel caso d'urgenza, ossia di assoluta impossibilità di rimandare l'intervento che ha generato quel costo. Tale evenienza non pare ricorrere nel caso di specie (*proseguire, se utile, con le aggiunte inerenti il caso di specie*).

Resto a Sua disposizione per eventuali chiarimenti e contestualmente La invito a desistere da qualunque azione finalizzata al recupero delle somme che, al momento, è da ritenersi temeraria.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

n.b. con i dovuti aggiustamenti la formula può essere altresì utilizzata per la comunicazione di accoglimenti dell'istanza da parte dell'amministratore e consequenziale annuncio di prossima convocazione dell'assemblea condominiale per la ratifica di tale decisione e della ripartizione della spesa

OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E DELLE REGOLE DI BUON VICINATO - ORARIO DI GIOCO NELLE PARTI COMUNI - PRESCRIZIONI

Ai condomini tutti

Loro sedi

Raccomandata A.R., altro mezzo equipollente e/o affissione nella bacheca condominiale

Oggetto: osservanza del regolamento di condominio e delle regole di buon vicinato – Orario di gioco nelle parti comuni – Prescrizioni.

Gentili condomini, con la presente il sottoscritto, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, facendo seguito alle numerose lamentale giunte presso questo ufficio, Vi invita a rispettare le ore di riposo previste dal regolamento condominiale (se presente) e comunque quelle genericamente riconosciute come tali. Il tutto sempre e comunque nel rispetto delle prescrizioni contenute nel regolamento di polizia locale del comune di _____.

In considerazione di ciò si fa divieto di utilizzare le parti comuni per attività di svago nel periodo che va dal _____ al _____ limitatamente alle ore _____. In mancanza, mio malgrado, sarò costretto a ben più incisive azioni, ivi compresa quella giudiziaria, per il rispetto della legge.

Luogo e data

Firma

n.b. la lettera, in tal caso senza la possibilità di affiggerla alla bacheca, può essere indirizzata anche solamente contro un condomino che s'è chiaramente reso responsabile di simili violazioni

**USO DELLA COSA COMUNE - DIVIETO DI PARCHEGGIO DI AUTOVEICOLI E
MOTOCICLI NEL CORTILE CONDOMINIALE O COMUNQUE FUORI DAGLI SPAZI A CIO'
DEDICATI**

Ai condomini tutti

Loro sedi

Raccomandata A.R., altro mezzo equipollente e/o affissione nella bacheca condominiale

Oggetto: divieto di parcheggio di autoveicoli nel cortile condominiale

Gentili condomini, con la presente il sottoscritto, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, facendo seguito alle numerose lamentele giunte presso questo ufficio, Vi ricorda che il cortile condominiale non è destinato a fermata e sosta di autoveicoli e motoveicoli. Entrando nel dettaglio, Vi ricordo che tale comportamento è contrario alla previsione di cui all'art. ___ del regolamento di condominio, nel quale si fa espresso divieto di accesso e parcheggio all'interno del cortile. Tanto premesso Vi invito e diffido al rispetto del regolamento. In mancanza, ai sensi degli artt. 1130-1131 c.c., agirò giudizialmente al fine ottenere il rispetto del regolamento e vedere garantito il normale uso delle parti comuni.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

n.b. la lettera, in tal caso senza la possibilità di affiggerla alla bacheca, può essere indirizzata anche solamente contro un condomino che s'è chiaramente reso responsabile di simili violazioni.

n.b.2. Se gli spazi a parcheggio sono delineati ben precisamente e tassativamente la lettera può anche essere impostata chiedendo il rispetto del regolamento.

USO DELLA COSA COMUNE – TUTELA DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLE PARTI COMUNI AI SENSI DEL NUOVO ART. 1117-QUATER C.C. APPLICABILE DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA

Al sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R., altro mezzo equipollente e/o affissione nella bacheca condominiale

Oggetto: tutela della destinazione d'uso delle parti comuni. Formale diffida.

Gentile sig. _____, con la presente il sottoscritto, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, facendo seguito alle numerose lamentele giunte presso questo ufficio (oppure “a seguito di specifica deliberazione assembleare che mi ha dato incarico di scriverLe”), Le ricordo che _____ (*indicare la parte comune oggetto dell'uso illecito*) non è destinata a _____ (*descrivere l'uso illecito*) ma può essere utilizzata esclusivamente come _____ (*descrivere la destinazione*) Entrando nel dettaglio, Le ricordo che tale comportamento è contrario alla previsione contenuta nel _____ (*indicando il documento dal quale essa si evince*), nel quale si fa espresso divieto di accesso e parcheggio all'interno del cortile. Tanto premesso La invito e diffido a cessare immediatamente l'uso illecito. In mancanza, ai sensi degli artt. 1117-quater-1130-1131 c.c., agirò giudizialmente al fine ottenere il rispetto del regolamento e vedere garantita la destinazione d'uso delle parti comuni.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

**ISTANZA ALL'AMMINISTRATORE PER INTERVENIRE A RISOLVERE UNA
CONTROVERSIA LEGATA AD IMMISSIONI RUMOROSE TRA CONDOMINI**

Al sig. _____

Amministratore p.t.

Condominio _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: istanza per intervenire a risolvere una controversia legata ad immissioni rumorose tra condomini

Il/la sottoscritto/a _____ residente in _____ alla via n. ... nella sua qualità di condomino/a dello stabile in via _____

PREMESSO CHE

- (descrivere analiticamente il fatto che porta a chiedere l'intervento dell'amministratore)

Tanto premesso lo scrivente

CHIEDE

con il presente atto indirizzato all'amministratore del condominio Gamma di voler favorire una risoluzione della problematica sopradescritta promuovendo un incontro tra le parti interessate

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

n.b. con questa istanza si chiede all'amministratore di intervenire su una materia che, solitamente, non riguarda le parti comuni. Non sarebbe illegittimo, quindi, un suo disinteresse verso la vicenda o una sua richiesta di pagamento per l'espletamento dell'attività demandatagli

**LETTERA DELL'AMMINISTRATORE DI RICHIAMO ALL'OSSERVANZA DEL
REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

Ai sigg. Condomini

Loro sedi

Raccomanda a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: rispetto delle norme del regolamento di condominio. Formale messa in mora.

Il/la sottoscritta _____, nella sua qualità di amministratore del condominio _____, in relazione alle lamentate violazioni del regolamento di condominio in materia di rumori Vi specifica quanto appresso.

Sono giunte a conoscenza di questo ufficio alcune situazioni che, laddove confermate, rappresenterebbero una violazione del regolamento condominiale (*si indichino le norme che si assumono violate con breve descrizione del fatto*).

Si rammenta che simili condotte sono vietate (*o se permessi chiarire a quale condizioni*). Inoltre ai sensi del regolamento di polizia urbana (*questo può censurare determinate condotte ed è applicabile indipendentemente dal contenuto del regolamento di condominio*).

Si invitano dunque i sigg. condomini _____ a desistere da comportamenti palesemente illeciti. Qualora la situazione non dovesse cambiare quest'amministrazione perseguirebbe ogni tentativo utile per ottenere il rispetto del regolamento

Distinti saluti

Luogo, _____

Firma

n.b. questa lettera può essere inviata dall'amministratore quando il regolamento (contrattuale o assembleare) contiene norme che disciplinano i rumori. La missiva, dunque, dev'essere indirizzata ai soggetti trasgressori o come richiamo generale a tutti quando mancano gli elementi utili ad identificarli

**SEGNALAZIONE AL SINDACO PRO TEMPORE DI ATTIVITÀ CONTRARIE AL
REGOLAMENTO DI POLIZIA LOCALE**

Ill.mo Sig.

Sindaco pro tempore

Via _____

Oggetto: segnalazione violazione regolamento di polizia locale. Richiesta d'intervento

Io sottoscritto _____, proprietario di un'unità immobiliare posta nel condominio Alfa sito in _____
alla via _____,

PREMESSO CHE

- descrivere il fatto soffermandosi su tutti gli elementi utili a descrivere l'illecito ed il suo autore, avendo cura di citare la norma del regolamento di polizia locale che si assume essere stato violato.

Tanto premesso io sottoscritto chiedo l'intervento dell'Autorità pubblica locale per l'accertamento e la sanzione dei comportamenti illeciti.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

n.b. l'istanza può essere inviata con racc. a.r. presso la sede legale consegnata all'ufficio protocollo o presso l'ufficio della polizia municipale. In questi ultimi casi è bene farsi rilasciare una ricevuta di consegna

**LETTERA ALL'AMMINISTRATORE PER LA SEGNALAZIONE DI PRESENZA DI ANIMALI
RANDAGI NEGLI SPAZI COMUNI**

Egr. Amministratore p.t.
del condominio _____
via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: la segnalazione di presenza di animali randagi negli spazi comuni

Gentile amm.re con la presente io sottoscritto _____, proprietario/conduuttore dell'unità immobiliare (preferibilmente inserire dati identificativi dell'immobile, al fine di una maggiore precisione) Le comunico che negli spazi comuni (es. cortile, spazi aperti in genere, ecc.) del condominio _____, ubicato in _____ alla via _____, da lei amministrato, sono spesso presenti animali randagi che pongono in pericolo l'incolumità dei residenti e dei loro visitatori oltre a sporcare (*continuare la descrizione dei fatti intollerabili*).

Tanto premesso La invito a far provvedere alla verifica dell'eventuale violazione di norme igienico sanitarie e di prendere tutti i provvedimenti in suo potere utili a eliminare i disagi testé narrati.

In attesa di un Suo riscontro, invio distinti saluti

Salvo ogni diritto

Luogo e data

Firma

DIFFIDA AD UN CONDOMINO PER LA SPORCIZIA CAUSATA DAL SUO ANIMALE NEGLI SPAZI COMUNI

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: sporcizia causata dal animale negli spazi comuni. Diffida.

Gentile sig. _____ a seguito delle lamentele dei signori condomini _____, ***che hanno fornito idonea ed inoppugnabile documentazione*** devo farle presente che (descrivere il fatto in modo preciso e circostanziato). Tale condotta nonostante i solleciti verbali rivoltigli da più parti continua ad essere posta in essere in totale spregio delle più elementari norme del vivere civile.

Tale comportamento lede gravemente i diritti dei suoi vicini sulle parti comuni e potrebbe essere penalmente rilevante stante il chiaro disposto dell'art. 674 c.p. (*Getto pericoloso di cose*). E' stato allertato l'ufficio d'igiene del comune di _____ per le eventuali sanzioni del caso.

Tanto premesso la invito e diffido a porre fine senza alcun indugio a tale comportamento. Per i danni fin'ora arrecati alle parti comuni la invito a versare sul conto corrente condominiale la somma di €. _____ (per interventi straordinari di pulizia, ecc.). In mancanza sarò costretto ad adire l'Autorità Giudiziaria.

Salvo ogni diritto

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

**POLIZZA ASSICURATIVA - LETTERA DI APERTURA DI UN SINISTRO E RICHIESTA
RISARCIMENTO**

Spett.le _____ (nome compagnia assicurativa)

Via _____

e p.c.

Spett.le Agenzia

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: polizza n. _____. Sinistro riguardante il fabbricato condominiale _____. Richiesta risarcimento.

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro-tempore del condominio _____, in relazione a quanto specificato in oggetto chiede quanto segue.

In data _____, presso l'edificio _____ (*descrivere il fatto nel modo più dettagliato possibile allegando se del caso documentazione utile a inquadrarlo, es. fotografie, fatture, ecc.*). Il fatto è da ritenersi alla stregua di un sinistro coperto dalla polizza di cui all'oggetto (*indicare articolo delle condizioni di polizza alle quali riportare tale affermazione*).

Tanto premesso, si chiede il risarcimento del danno che allo stato attuale possa quantificare, provvisoriamente e prudentemente, in €. _____, salvo modificazioni.

Lo scrivente resta a disposizione e nell'attesa di una sollecita e cortese risposta s'inviando distinti saluti

Luogo e data

Firma

**LETTERA DELL'AMMINISTRATORE PER LA VIOLAZIONE DEL DECORO
ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO (GENERICA, UTILIZZABILE PER CONTESTAZIONI
MONTAGGIO CONDIZIONATORE, TENDE DA SOLE, INFISSI, INFERRIATE, INSEGNE,
TARGHE DI STUDI PROFESSIONALI ECC.)**

Egr. sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o mezzi equipollenti (p.e.c., consegna a mano, ecc.)

Oggetto: alterazione del decoro dell'edificio. Diffida.

Io sottoscritto _____, nella qualità di amm.re pro tempore del condominio _____ ubicato in _____ alla via _____, in relazione a quanto specificato in oggetto, Le significo quanto appresso.

Come si evince dalla documentazione fotografica che è stata consegnata allo scrivente *(o realizzata dallo stesso a seconda dei casi)* è evidente la violazione dell'estetica dell'edificio in cui è incorso nel _____ *(descrivere compiutamente il fatto)*. In particolare _____ *(proseguire evidenziando chiaramente il perché della propria affermazione, es. violazione norma del regolamento assembleare o contrattuale, violazione degli artt. 1102 o 1122 c.c. oppure essere più generici facendo riferimento ad un chiaro ed evidente inserimento di elementi totalmente difformi rispetto alla situazione preesistente, ecc.)*.

Tanto premesso, nell'interesse della condominio _____, La invito e diffido a voler ripristinare lo stato dei luoghi antecedente i lavori *(o a cessarli se ancora in essere)*, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente. In mancanza sarò costretto a rivolgermi all'Autorità Giudiziaria per ottenere quanto richiesto.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

**USO DELLA COSA COMUNE - CONTESTAZIONE MODALITA' D' UTILIZZAZIONE DEL
MARCIAPIEDE CONDOMINIALE**

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: Uso illecito del marciapiede comune in violazione dell'art. 1102 c.c.

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, a seguito di alcune segnalazioni da parte di altri condomini e di alcune verifiche personali (indicare se esistente documentazione, es. fotografica, ha sostegno della contestazione) ha avuto modo di appurare che Lei fa un uso illecito del marciapiede condominiale. Nello specifico _____ (*indicare qual è tale uso non consentito, es. parcheggio autovettura, o come spesso accade tavolini dei bari, ecc.*)

Ciò non può essere tollerato in quanto, in difformità di quanto stabilito nell'art. 1102, c.c. Lei sta alterando la destinazione e l'uso della cosa comune, che per il marciapiede si sostanzia nel passaggio pedonale verso l'edificio o la pubblica via, impedendo agli altri partecipanti al condominio di farne parimenti uso secondo il loro diritto..

Tanto premesso, La invito e diffido a lasciare desistere da ogni tipo di condotta contrastante con quanto stabilito dall'art. 1102 c.c. entro il termine di dieci giorni dalla ricezione della presente. In mancanza sarò costretto ad adire l'Autorità Giudiziaria, con aggravio delle spese a Suo totale carico.

Certo di un suo immediato riscontro.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**USO DELLA COSA COMUNE - CONTESTAZIONE MODALITA' D' UTILIZZAZIONE DEL
PIANEROTTOLO ANTISTANTE L'UNITA' IMMOBILIARE**

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. a mano o p.e.c. se una casella di tal genere è a disposizione di mittente e destinatario

Oggetto: Uso illecito del pianerottolo in violazione dell'art. 1102 c.c.

Io sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, a seguito di alcune segnalazioni da parte di altri condomini e di alcune verifiche personali (*indicare se esistente documentazione, es. fotografica, ha sostegno della contestazione*) ho avuto modo di appurare che Lei fa un uso illecito del pianerottolo antistante la sua unità immobiliare. Nello specifico _____ (*indicare qual è tale uso non consentito, es. parcheggio autovettura, o come spesso accade tavolini dei bari, ecc.*) tale condotta rende difficoltoso il passaggio per gli altri condomini ed i visitatori (*o sgradevole la permanenza nel vano scale, es. nel caso di cattivi odori per il deposito di spazzatura*).

Ciò non può essere tollerato in quanto, in difformità di quanto stabilito nell'art. 1102, c.c. Lei sta alterando la destinazione e l'uso della cosa comune, che nel caso del pianerottolo è fondamentalmente quella di consentire il passaggio verso gli altri piani e le unità immobiliari di proprietà esclusiva, impedendo agli altri partecipanti al condominio di farne parimenti uso secondo il loro diritto..

Tanto premesso, La invito e diffido a lasciare desistere da ogni tipo di condotta contrastante con quanto stabilito dall'art. 1102 c.c. entro il termine di dieci giorni dalla ricezione della presente. In mancanza sarò costretto ad adire l'Autorità Giudiziaria, con aggravio delle spese a Suo totale carico.

Certo di un suo immediato riscontro.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

USO DELLA COSA COMUNE - CONTESTAZIONE COSTRUZIONE DI UNA CANNA FUMARIA

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: costruzione di canna fumaria

Io sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, a seguito di alcune segnalazioni da parte di altri condomini e di alcune verifiche personali (*indicare se esistente documentazione, es. fotografica, ha sostegno della contestazione*) ho avuto modo di appurare che Lei ha abusivamente costruito una canna fumaria lungo il muro perimetrale condominiale. Tale sua costruzione è vietata dal regolamento contrattuale (*specificare il motivo, es. mancata richiesta autorizzazione all'assemblea, ecc.*) ed al di là delle norme interne al condominio è da considerarsi illegittima ai sensi dell'art. 1102 c.c. in quanto _____ (*es. viola il decoro, comprime il pari diritto all'uso degli altri condomini, viola le distanze dalle vedute, ecc.*).

Tanto premesso La invito a rimuoverla (*o a posizionarla in modo tale da rispettare le norme condominiali e codicistiche questa parte è utile se il problema non è la canna fumaria in sé ma la sua collocazione*). In mancanza darò mandato ad un legale per al fine di ottenere la tutela dei diritti dei condomini sulle parti comuni.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**AVVISO DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DIRETTO AL CONDUTTORE AI SENSI
DELLA L. N. 392/78**

Egr. Sig.

Via _____

e p.c.

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: avviso di convocazione di assemblea diretto al conduttore

Io sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, con la presente La invito a partecipare all'assemblea ordinaria che si terrà in _____, alla via _____ n. _ il giorno _____, alle ore _____, in prima convocazione, ed il giorno _____, alle ore _____, in seconda convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

(n.b. l'ordine del giorno dev'essere, sia pur sinteticamente, quanto più dettagliato possibile in modo tale da consentire al condomino di comprendere di che cosa si discuterà in riunione)

Il presente avviso di convocazione, inviato per conoscenza anche al proprietario dell'unità immobiliare, è indirizzato direttamente a Lei in quanto, ai sensi dell'art. 10, primo comma, l. n. 392/78, *“il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria”*.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (in alternativa può essere utilizzato l'apposito modulo)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. _ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);

- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

**LETTERA ALL'AMMINISTRATORE CON LA RICHIESTA D'INTERVENTO E/O
DISCUSSIONE IN ASSEMBLEA PER LA RIPARAZIONE DELL'IMPIANTO D'ANTENNA
CENTRALIZZATO**

Al sig. _____

Amministratore p.t.

Condominio _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: riparazione dell'antenna centralizzata

I sottoscritti _____ rispettivamente proprietari delle unità immobiliari (inserire dati identificativi delle stesse, per complessivi/millesimi) ubicate nel condominio _____ da Lei amministrato, portano alla sua conoscenza il malfunzionamento dell'impianto centralizzato per la ricezione del segnale televisivo. Nel dettaglio s'è notato un notevole (o comunque significativo) peggioramento della ricezione dei programmi televisivi in tutte le unità immobiliari che, direttamente o indirettamente, s'è avuto modo di controllare.

Tanto premesso, i sottoscritti chiedono l'intervento d'un tecnico per la verifica del problema, la redazione d'un preventivo per gli eventuali interventi da doversi eseguire e, nel caso di spesa significativa (*si può indicare una somma, es. € 1.000,00*), la convocazione di un'assemblea per la discussione e deliberazione degli interventi da realizzarsi.

Certi di un Suo riscontro porgiamo distinti saluti

Luogo e data

Firma

**LETTERA DI CONTESTAZIONE AL PORTIERE PER INADEMPIMENTI RISPETTO ALLE
SUE MANSIONI**

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: contestazioni inerenti il rapporto di lavoro con il condominio _____

Alla luce delle segnalazioni di alcuni condomini e delle verifiche personalmente effettuate, con la presente Le comunico che i comportamenti da Lei tenuti configgono con le mansioni affidateLe ai sensi del CCNL. Nello specifico s'è potuto constatare che _____ (*specificare chiaramente la condotta tenuta e la sua difformità rispetto a quanto previsto dal contratto di lavoro*).

Tanto premesso la invito, in conformità alla normativa contrattuale e legislativa entro e non oltre giorni dieci dalla ricezione della presente, qualora intendesse farlo a rispondere per iscritto specificando la Sua versione dei fatti, replicando così agli addebiti rivoltiLi. In difetto sarò costretto a intimarLe il licenziamento ai sensi dell'art. 103 del vigente CCNL.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**LETTERA DI CONTESTAZIONE DANNI A SEGUITO DI INFILTRAZIONI D'ACQUA
DELL'APPARTAMENTO SOVRASTANTE**

Egr. Sig.

e p.c.

Amministratore p.t.

del Condominio _____

via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: infiltrazioni d'acqua. Richiesta di risarcimento.

Io sottoscritto _____, proprietario/conduuttore dell'unità immobiliare (*preferibilmente inserire dati identificativi dell'immobile, al fine di una maggiore precisione*) Le comunico che il giorno _____ (***è fondamentale scrivere immediatamente rispetto al momento in cui si sono verificati i fenomeni infiltrativi***) si sono verificate delle infiltrazioni a causa di guasti o difetti inerenti alla Sua unità immobiliare. In conseguenza di ciò ho subito gravi danni (*descrivere chiaramente ciò che s'è danneggiato*). Lei, glielo ricordo, è custode della sua unità immobiliare e responsabile dei danni da essa provenienti, ai sensi dell'art. 2051 c.c.

Tanto premesso La invito e diffido a porre immediatamente rimedio per il futuro attraverso la riparazione dei punti da cui provengono le infiltrazioni. Per i danni da me fin'ora subiti la invito a corrispondermi a titolo di risarcimento la somma che prudentemente si quantifica in €. _____ (*visto che l'entità del danno dev'essere dimostrata è fondamentale essere in possesso di preventivi e/o fatture di spesa, **IMP.** il conduuttore può chiedere il risarcimento per i soli danni occorsi alle cose di sua proprietà e non anche per quelli subiti, ad es., dalle strutture murarie*). In mancanza sarò costretto ad intraprendere un'azione legale con aggravio di spese a Suo totale carico.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**MALFUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO.
LETTERA DI CONTESTAZIONE ALL'AMMINISTRATORE**

Al sig. _____

Amministratore p.t.

Condominio _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Gentile amm.re _____, con la presente io sottoscritto _____, proprietario/conduuttore dell'unità immobiliare (*preferibilmente inserire dati identificativi dell'immobile, al fine di una maggiore precisione*), sita nel condominio _____ di via _____, da Lei amministrato, Le comunico che, l'impianto di riscaldamento centralizzato eroga una quantità di calore insufficiente, infatti non vengono, allo stato, raggiunti i 20 gradi di temperatura. Non pare possa trattarsi di un deficit dovuto alla parte d'impianto di mia esclusiva proprietà (*tali affermazioni, per maggiore sicurezza, dovrebbero essere corroborate da un parere tecnico*).

In considerazione di ciò Le chiedo, pertanto, di intervenire senza ritardo alcuno adottando i necessari provvedimenti al fine di consentire la normale erogazione di calore. Qualora lo stato dei luoghi lo rendesse opportuno (*es. perché la lamentela è diffusa o emergono problemi tecnici rilevanti*), La invito a convocare un'assemblea per la discussione e deliberazione dei lavori che dovessero rendersi necessari.

Certo di un suo sollecito e cortese riscontro porgo distinti saluti.

Luogo e data

Firma

CONTESTAZIONE DELL'OMESSA CONVOCAZIONE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Al sig. _____

Amministratore p.t.

Condominio _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: omesso invio dell'avviso di convocazione

Gentile amm.re _____, con la presente io sottoscritto _____, proprietario/conduuttore dell'unità immobiliare (*preferibilmente inserire dati identificativi dell'immobile, al fine di una maggiore precisione*), sita nel condominio _____ di via _____, da Lei amministrato, contesto che non ha provveduto, come dovuto per legge (art. 1136 c.c.), a inviarmi l'avviso di convocazione dell'assemblea tenutasi in prima convocazione il ____ ed in seconda convocazione il ____, Dello svolgimento dell'assemblea e delle relative deliberazioni sono venuto a conoscenza solamente il ____ allorché m'è stato notificato il verbale.

Tanto premesso, al fine di evitare una controversia giudiziaria, La invito a convocare una nuova assemblea con il medesimo ordine del giorno entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della presente. In mancanza sarò costretto ad adire l'Autorità Giudiziaria per ottenere l'invalidazione della delibera del _____.

In attesa di Suo cortese riscontro, porgo distinti saluti.

Luogo e data

Firma

n.b. L'omessa convocazione del condomino, stando alle incontestate affermazioni delle Sezioni Unite (sent. n. 4806/05), è causa di annullabilità della delibera. Ciò vuol dire che se non la s'impugna entro 30 giorni dalla sua comunicazione, come stabilito dall'art. 1137 c.c., essa diviene definitiva. La lettera di cui sopra, pertanto, da sola non produce alcun effetto se l'amministratore non risponde e il condomino non impugna. La sua utilità sta nel mettere in guardia l'amministratore e fargli convocare una nuova assemblea per sanare il vizio ed è utile, nel caso si decidesse per l'azione giudiziaria, ai fini della condanna alle spese legali.

CONVOCAZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DA CENTRALIZZATO IN IMPIANTI AUTONOMI

A tutti i condomini

Loro sedi

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: convocazione per la trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato in impianti autonomi

Viste le numerose richieste giunte a questo ufficio, con la presente La invito a partecipare all'assemblea ordinaria che si terrà in _____, alla via _____ n. ____ il giorno _____, alle ore _____, in prima convocazione, ed il giorno _____, alle ore _____, in seconda convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti autonomi. Verifiche della fattibilità tecnica. Affidamento dell'incarico ad un tecnico specializzato.

(n.b. l'ordine del giorno dev'essere, sia pur sinteticamente, quanto più dettagliato possibile in modo tale da consentire al condomino di comprendere di che cosa si discuterà in riunione)

Considerata l'importanza dell'assemblea, La invito a partecipare personalmente alla medesima o almeno di inviare una delega a persona di propria fiducia. In mancanza di decisioni in merito sarà mio obbligo attivarmi per procedere alla sospensione dell'esercizio dell'impianto medesimo.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (in alternativa può essere utilizzato l'apposito modulo)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. _ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);

- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

Luogo e data

Firma _____

***RICHIESTA DI PAGAMENTO PER LAVORI URGENTI FATTI ESEGUIRE
DALL'AMMINISTRATORE AI SENSI DELL'ART. 1135, SECONDO COMMA, C.C.***

A tutti i condomini

Loro sedi

Raccomandata A.R. o mezzi equipollenti

Oggetto: richiesta di pagamento per lavori urgenti fatti eseguire dall'amministratore ai sensi dell'art. 1135, secondo comma, c.c. *(l'oggetto può essere modificato specificando l'intervento eseguito in ragione dell'urgenza)*

Io sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, con la presente Le comunico che a seguito di *(specificare l'intervento eseguito e la sua causa)* si è reso necessario far svolgere, con urgenza, tale intervento senza possibilità di farlo preventivamente deliberare dall'assemblea, ai sensi dell'art. 1135, secondo comma, c.c..

Il costo di tale intervento è di €. _____ *(allegare fattura e/o preventivo dell'impresa incaricata di eseguire l'intervento, ciò non è obbligatorio ma è utile per maggiore trasparenza).*

Dell'intervento e della relativa spesa, in conformità a quanto disposto dal codice civile, riferirò nella prima assemblea utile.

Resto a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

SOPPRESSIONE DEL SERVIZIO DI PORTIERATO. COMUNICAZIONE AL PORTIERE.

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: soppressione del servizio di portierato. Comunicazione al portiere.

Io sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, con la presente Le comunico che con decisione assembleare del _____ è stata decisa la soppressione del servizio di portierato.

Le comunico, pertanto, il preavviso di licenziamento di mesi tre a decorrere dal _____ (inserire data) del corrente mese, in ottemperanza alle disposizioni del vigente C.C.N.L.

Di conseguenza Le è mio dovere rammentarle che in considerazione di tale nuova situazione è tenuto a liberare entro il medesimo termine l'alloggio di servizio consegnando copia di tutte le chiavi in suo possesso. Nei tempi e nei modi di legge, infine, le verrà corrisposta dell'indennità di fine rapporto.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

LETTERA DI LICENZIAMENTO DEL PORTIERE

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: licenziamento con effetto immediato.

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, con la presente e con riferimento al contratto di portierato firmato in data _____, Le comunica licenziamento con effetti immediati per gravi inadempimenti (specificare la motivazione).

Di conseguenza Le si rammenta che in considerazione di tale nuova situazione è tenuto a liberare l'alloggio di servizio consegnando copia di tutte le chiavi in suo possesso. Nei tempi e nei modi di legge, infine, le verrà corrisposta dell'indennità di fine rapporto.

Salvo ogni diritto.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**LETTERA DI MESSA IN MORA PER OMESSO PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI
CONDOMINIALI CON CONTESTUALE COMUNICAZIONE DI PROSSIMA SOSPENSIONE
DEI SERVIZI COMUNI**

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: intimazione di pagamento delle quote condominiali e comunicazione di prossima sospensione dei servizi comuni ex art. 63, terzo comma, disp. att. c.c.

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, La invita formalmente a provvedere, nel termine di dieci giorni dal ricevimento della presente presso il mio studio o tramite versamento sul conto corrente condominiale, al pagamento degli oneri condominiali, di seguito dettagliati nelle singole voci di spesa:

- *(inserire elenco delle quote non corrisposte).*

Il tutto per un ammontare complessivo di € _____ (s.e.&o.).

In mancanza di un Suo adempimento nei predetti termini e senza alcun ulteriore avviso, lo scrivente sarà costretto ad adire l'Autorità Giudiziaria per vedere accolte le ragioni del mio assistito, con ulteriore aggravio delle spese a Suo totale carico. Le si deve rammentare, infine, che in considerazione del perdurare per oltre un semestre dello stato di mora ed in ragione di quanto disposto dall'art. ____ del regolamento condominiale, al mancato pagamento nel suddetto termine seguirà la sospensione dei servizi comuni di cui all'art. 63, terzo comma, disp. att. c.c.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

LETTERA PER LA CONTESTAZIONE DELL'INTOLLERABILITÀ DELLE IMMISSIONI DI FUMO

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: intollerabilità delle immissioni di fumo

Io sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, con la presente Le contesto che dalla Sua unità immobiliare provengono esalazioni di fumo che superano la normale tollerabilità (*è bene che la dichiarazione sia sostenuta da dati certi*). Le immissioni così individuate creano non poco disagio, oltre che danno alla salute, in relazione all'utilizzazione delle parti comuni (*ciò è fondamentale perché diversamente l'amministratore non avrebbe possibilità d'intervenire*). Tale comportamento è vietato dall'art. 844 c.c..

Tanto premesso la invito e diffido, nel termine massimo di quindici giorni dal ricevimento della presente, ad adottare tutti i provvedimenti più opportuni al fine di cessare immediatamente tale turbativa. In mancanza lo scrivente sarà costretto ad adire l'Autorità Giudiziaria.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

***OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. DIVIETO DI TENERE ANIMALI.
DIFFIDA.***

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: osservanza del regolamento di condominio. Divieto di tenere animali. Diffida.

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, Le fa presente che il regolamento condominiale, di natura contrattuale, dello stabile in cui abita, all'art. ____ fa espresso divieto di detenere animali (per essere valido il regolamento deve contenere la specifica indicazione degli animali che è vietato tenere, essendo il termine animali troppo generico).

Tanto premesso La invito e diffido, al massimo entro quindici giorni dal ricevimento della presente, a provvedere all'allontanamento dalla sua abitazione dell'animale da lei tenuto. In mancanza lo scrivente sarà costretto ad adire l'Autorità Giudiziaria per ottenere il rispetto del regolamento.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**USO DELLA COSA COMUNE - CONTESTAZIONE DELL'USO SCORRETTO
DELL'ASCENSORE DA PARTE DI VISITATORI**

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: uso scorretto dell'ascensore.

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, in seguito a numerose segnalazioni da parte dei condomini, Le fa presente, che i visitatori del suo ufficio fanno un uso scorretto dell'ascensore (*descrivere i fatto che s'intendono contestare*).

Seppure le condotte non possono essere imputate direttamente a Lei, lo scrivente le chiede a nome dei condomini, in ragione dei poteri di disciplina dell'uso dei beni comuni, d'invitare i suoi clienti ad una maggiore attenzione nell'uso dell'ascensore.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**LETTERA DI MESSA IN MORA DEL NUOVO PROPRIETARIO PER DEBITI DEL
PRECEDENTE**

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: pagamento oneri condominiali. Messa in mora

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, a seguito di accertamenti contabili, risulta che il precedente proprietario sig. _____ dell'immobile da Lei acquistato in data _____, non ha versato degli oneri condominiali, di seguito dettagliati nelle singole voci di spesa:

- *(inserire elenco delle quote non corrisposte).*

Il tutto per un ammontare complessivo di € _____ (s.e.&o.).

Tanto premesso l'è fatta diffida a versare quanto dovuto nel termine di quindici giorni dal ricevimento della presente. In mancanza di un Suo adempimento nei predetti termini e senza alcun ulteriore avviso, lo scrivente sarà costretto ad adire l'Autorità Giudiziaria per vedere accolte le ragioni del condominio _____, con ulteriore aggravio delle spese a Suo totale carico. Le si deve rammentare che ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è fatto salvo il Suo diritto di rivalersi di quanto pagato, direttamente nei confronti del precedente proprietario.

Luogo e data

Firma

**DICHIARAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DI ASSENZA DI DEBITI RELATIVI AD
UN'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI COMPRAVENDITA**

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: compravendita unità immobiliare _____ . Dichiarazione di assenza di debiti verso il condominio.

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, con studio professionale in _____ alla via _____, nella sua qualità di amm.re pro-tempore del condominio _____ ubicato in _____ alla via _____

DICHIARA

che il sig. _____, nella sua qualità di proprietario dell'unità oggetto della compravendita ha saldato tutte le pendenze relative a rate condominiali per gli anni precedenti il _____ e per quello in corso fino alla data della presente.

Luogo e data

Firma

RICHIESTA DI CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER MANCANZA DI CASSA

A tutti i condomini

Loro sedi

Raccomandata A.R. o mezzi equipollenti

Oggetto: richiesta di contributo straordinario

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, in relazione a quanto specificato in oggetto, significa quanto segue.

La quota spesa deliberata dall'assemblea del _____, al momento dell'approvazione del preventivo, si è rivelata insufficiente. Ciò perché _____ (*spiegare il motivo della mancanza di fondi*). Allo stato attuale, quindi, questa amministrazione non può garantire la normale erogazione dei servizi condominiali in ragione di tale differenza tra entrate e spese.

Tanto premesso è invitato, entro e non oltre __ giorni dal ricevimento della presente, a versare la quota di €. _____, al fine di consentire l'erogazione normale dei servizi comuni. Quanto prima verrà convocata un'apposita assemblea per la discussione di tale questione e l'integrazione del preventivo.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**ATTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE SULLO STATO DEI PAGAMENTI E/O DELLE
LITI CONDOMINIALI AI SENSI DELL'ART. 1130 N.9 C.C. APPLICABILE DOPO L'ENTRATA
IN VIGORE DELLA RIFORMA**

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: stato dei pagamenti e/o delle liti condominiali. Risposta a richiesta del sig. _____

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, con studio professionale in _____ alla via _____, nella sua qualità di amm.re pro-tempore del condominio _____ ubicato in _____ alla via _____

DICHIARA

- quanto allo stato dei pagamenti la situazione è la seguente _____ (l'amministratore deve indicare quella del richiedente ma è consigliabile anche un breve riepilogo di quella generale segnalando eventuali morosità);
- quanto alle liti la situazione è la seguente _____ (*si tratti di procedure di mediazione, decreti ingiuntivi, cause ordinarie, l'amministratore è tenuto a darne notizia indicando lo stato della procedura al momento dell'invio della missiva*).

Tanto si doveva per dare riscontro alla richiesta pervenuta a questo ufficio.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

n.b. Le richieste riguardanti stato dei pagamenti e delle liti non devono essere per forza congiunte

RICHIESTA DEL NOMINATIVO DELL'USUFRUTTUARIO

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: richiesta del nominativo dell'usufruttuario.

E' giunta notizia a questa amministrazione che l'appartamento di sua proprietà, ubicato nel condominio _____ di via _____, è gravato da un diritto di usufrutto. Giova ricordarle che, ai sensi dell'art. 67 disp. att. c.c., l'usufruttuario ha diritto ad essere convocato all'assemblea del condominio per esprimere il proprio voto per gli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Corrispondentemente, egli ha l'obbligo di versare le somme per le spese di ordinaria manutenzione e per i servizi normalmente erogati (luce, acqua, gas, pulizia, ecc.).

In considerazione di ciò è necessario comunicare a questa amministrazione, anche per il tramite del medesimo usufruttuario, le sue generalità, il suo domicilio per le comunicazione condominiali, nonché l'atto costitutivo del diritto. Termine ultimo per tale comunicazione è il ____ (*es. primo, secondo, terzo*) giorno successivo alla ricezione della presente. In mancanza si provvederà d'ufficio all'aggiornamento con accessi presso la competente agenzia del territorio, con spese a suo carico.

Nella certezza di un cortese riscontro, s'invidano distinti saluti.

Luogo e data

Firma

***RICHIESTA ALL'AMMINISTRATORE DI APERTURA DI UN CONTO CORRENTE PER IL
VERSAMENTO DELLE QUOTE CONDOMINIALI AI SENSI DELL'ART. 1129, SETTIMO
COMMA, C.C. APPLICABILE DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA***

Egr. Amministratore
del condominio _____
via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: condominio _____. Richiesta di apertura di un c/c bancario intestato al condominio.

Io sottoscritto _____ proprietario dell'unità immobiliare (*inserire per chiarezza dati catastali identificativi dell'immobile rintracciabili, se non hanno subito variazioni, sull'atto di compravendita*), ubicata nel condominio _____ da Lei amministrato, Le faccio presente che allo stato attuale non esiste un c/c bancario intestato al condominio. Le rammento che ai sensi dell'art. 1129, settimo comma, c.c. è suo preciso obbligo aprire ed utilizzare un conto corrente intestato al condominio; l'inadempimento a tale obbligo è considerato dalla legge (art. 1129, dodicesimo comma, c.c.) grave irregolarità ai fini dell'azione per la revoca giudiziale.

Tanto premesso, chiedo alla S.V. l'apertura e l'utilizzazione di un conto corrente intestato direttamente al condominio _____ nella persona dell'amministratore pro tempore chiedendoLe di fornirmi riscontro in tal senso entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente e specificando contestualmente che se ciò non dovesse avvenire nel medesimo termine, mi riterrei libero di agire in giudizio per chiedere la Sua revoca giudiziale .

Certo di un Suo cortese riscontro, porgo distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**RICHIESTA DI ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE DA PARTE DEL
CONDOMINO E RELATIVA RICHIESTA DI COPIA DEGLI ATTI**

Egr. Sig. _____

Amministratore del condominio _____

Via, _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di accesso la documentazione condominiale. Richiesta di copia.

Il/la sottoscritto/a _____, proprietario/a di un'unità immobiliare posta nel condominio _____ sito in _____ alla via _____, riceveva richiesta di pagamento della somma di € _____ quale quota per *(descrivere sommariamente il fatto che sta alla base della richiesta di accesso alla documentazione. La motivazione non è obbligatoria ma è utile allorché l'amministratore negasse l'accesso agli atti qualora il condomino intendesse proseguire giudizialmente per ottenere un ordine di esibizione)*.

La sua comunicazione non contiene copia delle fatture emesse dall'impresa esecutrice sicché appare necessaria una visione delle stesse in quanto *(esporre sinteticamente le ragioni della richiesta evidenziando se presenti i motivi d'urgenza della stessa; ciò perché pur esistendo un diritto incontestabile alla visione dei documenti da parte dei condomini senza dover spiegare i motivi, è anche vero che la Cassazione in più occasioni ha affermato che la richiesta deve essere soddisfatta contemperando le ragioni del condomino con il normale svolgimento dell'attività dell'amministratore)*.

Tanto premesso il sottoscritto chiede all'amministratore di poter prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi della quota spese richiesta che si provvederà a saldare non appena sia stata soddisfatta la richiesta formulata con la presente.

Con riserva di agire nelle sedi competenti in caso di mancata evasione della presente istanza.

Distinti saluti

Luogo, _____

Firma

n.b. L'istanza è stata formulata con riferimento al caso della visione dei documenti giustificativi di una spesa richiesta dall'amministratore. Nulla vieta che l'istanza stessa possa essere presentata prima dello svolgimento dell'assemblea condominiale al fine una corretta partecipazione alla stessa o in ogni caso la si ritenga utile.

**MESSA IN MORA A SEGUITO DI MANCATA RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI ACCESSO
ALLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE DA PARTE DEL CONDOMINO**

Egr. Sig. _____

Amministratore del condominio _____

Via, _____

E

p.c. a sigg.ri condomini (facoltativo ma può essere utile per mettere a conoscenza degli amministratori come si comporta il loro legale rappresentante)

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di accesso la documentazione condominiale. Messa in mora

Io sottoscritto/a _____, proprietario/a di un'unità immobiliare posta nel condominio Beta sito in _____ alla via _____,

PREMESSO CHE

-in data _____ con raccomandata a.r. n. _____ del _____ (o raccomandata a mano) chiedevo di prendere visione e poter ottenere copia della documentazione richiesta in quella missiva per i motivi ivi citati;

-nonostante siano trascorsi più di _____ (nella prima missiva, salvo motivi urgenti non è il caso di fissare un termine per l'adempimento) non s'è ricevuta alcuna risposta alle richieste formulate.

Tanto premesso io sottoscritto costituisco formalmente in mora l'amministratore del condominio _____ sig. _____ invitandolo a consegnarmi senza ritardo e comunque entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente. In mancanza e senza alcun ulteriore avviso mi vedrò costretto a rivolgermi all'Autorità Giudiziaria con aggravio di spese a totale carico del condominio.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

n.b. L'istanza è stata formulata con riferimento al caso della visione dei documenti giustificativi di una spesa richiesta dall'amministratore. Nulla vieta che l'istanza stessa possa essere presentata prima dello svolgimento dell'assemblea condominiale al fine una corretta partecipazione alla stessa o in ogni caso la si ritenga utile.

***RICHIESTA DI CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE AL PRECEDENTE
AMMINISTRATORE***

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di consegna della documentazione relativa al condominio _____

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, in relazione a quanto specificato in oggetto, significa quanto segue.

Con riferimento alla delibera dell'assemblea condominiale adottata il _____, con la quale è stato deciso, tra le altre cose, di revocarLe l'incarico per conferirlo al sottoscritto, si deve evidenziare che a tutt'oggi non è stata consegnata tutta la documentazione inerente il condominio di cui all'oggetto. In particolare mancano _____ (*elencare i documenti mancanti o se non v'è stata alcuna consegna modellare la lettera in tal senso*). E' Suo preciso obbligo quello di restituire al condominio tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato ad amministrarlo (art. 1713 c.c.).

Tanto premesso è diffidato a contattare lo studio dello scrivente, entro e non oltre 5 giorni dal ricevimento della presente, al fine di concordare un appuntamento per la consegna di quanto ancora in Suo possesso. In mancanza il sottoscritto si riterrà libero di adire le vie legali per la più ampia tutela dei diritti dei suoi rappresentati.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

RICHIESTA DEL NOMINATIVO DEL CONDUTTORE

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: richiesta del nominativo dell'usufruttuario.

E' giunta notizia a questa amministrazione che l'appartamento di sua proprietà, ubicato nel condominio _____ di via _____, è stato concesso in locazione. Giova ricordarle che, ai sensi dell'art. 10, primo comma, l. n. 392/78, *“il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria”*.

In considerazione di ciò è necessario comunicare a questa amministrazione, anche per il tramite del medesimo conduttore, le sue generalità, il suo domicilio per le comunicazioni condominiali. Qualora lei ritenesse utile, questo studio, dietro fornitura del contratto di locazione, può provvedere alla suddivisione delle spese tra Lei ed il conduttore, direttamente nel rendiconto preventivo e consuntivo. In caso di mancanza di comunicazioni, questo studio provvederà alle opportune verifiche del caso addebitandogliene le spese.

Certo di un cortese riscontro, porgo distinti saluti.

Luogo e data

Firma

RICHIESTA DI MODIFICA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Egr. Sig. _____

Amm.re del condominio _____

Via, _____

eE

p.c. a sigg.ri condomini (facoltativo ma può essere utile per metterli a conoscenza dell'iniziativa)

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di modifica del regolamento condominiale.

Io sottoscritto/a _____, proprietario/a di un'unità immobiliare posta nel condominio _____ sito in _____ alla via _____, richiedo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1138, secondo comma, c.c. di modificare il regolamento condominiale. In particolare ritengo utile modificare l'attuale art. ____ che così recita (*inserire testo articolo in vigore*), con questo: (*inserire articolo che si vorrebbe introdurre*). La ragione è semplice _____ (*spiegare il perché. Indicare la ragione alla base della richiesta non è obbligatorio ma può essere utile per la presa in considerazione della richiesta medesima*).

Tanto premesso chiedo la convocazione di un'assemblea per discutere della mia proposta o, comunque, l'inserimento di questo argomento nell'ordine del giorno della prossima assemblea che convocherà.

Certo di un cortese riscontro invio distinti saluti.

Luogo e data

Firma

PROPOSTA DELL'AMMINISTRATORE DI MODIFICARE IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE E CONSEGUENTE CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

A tutti i condomini

Loro sedi

Raccomandata A.R. o mezzi equipollenti

Oggetto: proposta di modifica del regolamento e conseguente convocazione dell'assemblea.

Il sottoscritto _____, nella sua qualità di amm.re pro tempore del condominio _____, in relazione a quanto specificato in oggetto, significa quanto segue. _____ (*La proposta può essere fatta d'ufficio - l'amministratore ne ha facoltà quale mandatario con poteri di gestione delle cose comuni*) o su impulso dei condomini, es. formula precedente. In ogni caso pur non essendo obbligatorio è bene che l'amministratore illustri il contenuto ed il perché della sua proposta).

Tanto premesso con la presente La invito a partecipare all'assemblea ordinaria che si terrà in _____, alla via _____ n. ... il giorno _____, alle ore _____, in I convocazione, ed il giorno _____, alle ore _____, in II convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- modifica del regolamento condominiale. Discussione e deliberazione

(n.b. l'ordine del giorno dev'essere, sia pur sinteticamente, quanto più dettagliato possibile in modo tale da consentire al condomino di comprendere di che cosa si discuterà in riunione)

Considerata l'importanza dell'assemblea La invito a partecipare personalmente alla medesima o almeno di inviare una delega a persona di propria fiducia.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

Delega a partecipare all'assemblea di condominio (n.b. può anche essere usata la formula specificamente dedicata alla delega)

Io sottoscritto/a _____ delego il Signor _____ a rappresentarmi nell'assemblea condominiale del _____ e di adeguarsi alle seguenti indicazioni vincolanti di voto:

- per il punto all'ordine del giorno n. _ Favorevole – Contrario – Astenuto (Barrare la voce interessata);

- ecc.

Ratifico sin d'ora il suo operato se conforme alle indicazioni contenute nella delega

Luogo e data

Firma _____

RICHIESTA DI PAGAMENTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: intimazione di pagamento delle quote condominiali.

Nell'interesse del condominio _____, corrente in _____ alla via _____, il sottoscritto, nella sua qualità di amministratore, Vi invita formalmente a provvedere, nel termine di cinque giorni dal ricevimento della presente e presso l'ufficio dello scrivente, al pagamento degli oneri condominiali, di seguito dettagliati nelle singole voci di spesa:

- *(dettagliare le specifiche voci di spesa)*

Il tutto per un ammontare complessivo di Euro (s.e. & o.).

In mancanza di un Vs. adempimento nei predetti termini, senza alcun ulteriore avviso, questo ufficio passerà la pratica al legale di fiducia del condominio al fine di adire l'Autorità Giudiziaria per vedere accolte le ragioni del condominio, con ulteriore aggravio delle spese a Vs. carico.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

***RICHIESTA DI SUBENTRO EX ART. 1121, TERZO COMMA, C.C. NELL'USO DI
UN'INNOVAZIONE (GENERICA)***

Egr. Amministratore
del condominio _____
via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di subentro nell'uso di un bene condominiale (*specificare l'oggetto a seconda del bene che il condomino intende usare*)

Egregio amministratore, l'assemblea del condominio _____, cui partecipo, con delibera del ____ ha deciso, l'installazione del _____ (*indicare l'opera eseguita*). Al momento della decisione l'opera citata, in osservanza dell'art. 1121, primo e secondo comma, c.c. fu considerata un'innovazione voluttuaria sicché decisi di non partecipare a quella spesa così come al successivo relativo uso. Adesso, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1121 ritengo utile poter partecipare ai vantaggi di tale innovazione.

A tal proposito io sottoscritto _____, nella mia qualità di proprietario di un'unità immobiliare posta nel condominio ____ sito in _____ alla via _____, Le chiedo di specificarmi le spese di esecuzione dell'opera a suo tempo sostenute nonché quella di manutenzione fin qui sopportate dai condomini, indicandomi la quota di mia spettanza. Allo stesso modo Le chiedo, ai fini della partecipazione alle spese, d'inserire la mia unità immobiliare tra quelle che usufruiscono del servizio di cui all'oggetto.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

***RICHIEDA DI REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI A SEGUITO D'INTERVENTI SU
UNA PROPRIETÀ INDIVIDUALE.***

Egr. Amministratore
del condominio _____
via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di revisione delle tabelle millesimali a seguito d'interventi su una proprietà individuale

Egregio amministratore, io sottoscritto _____, nella mia qualità di proprietario di un'unità immobiliare posta nel condominio _____ sito in _____ alla via _____, in relazione a quanto specificato in oggetto comunico quanto segue. Negli scorsi mesi, con una serie d'interventi edilizi (*è facoltativo ma per maggiore precisione potrebbe essere utile inserire gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi*), ho proceduto a dividere l'unità immobiliare di cui sopra in due distinte porzioni di piano. A seguito dell'intervento, quindi, è variata la consistenza catastale di quel cespite come evidenziato nella visura che si allega.

Tanto premesso, Le chiedo di valutare la necessità di sottoporre a revisione le tabelle millesimali ad oggi vigenti mettendomi fin d'ora a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

***RICHIESTA DEI NOMI E DEI DOMICILI DEGLI EREDI AI FINI DELLA CORRETTA
COMUNICAZIONE DEGLI ATTI CONDOMINIALI***

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: richiesta dei nomi e dei domicili degli eredi ai fini della corretta comunicazione degli atti condominiali

Nell'interesse del condominio _____, corrente in _____ alla via _____, io sottoscritto, nella mia qualità di amministratore, sono venuto a conoscenza del decesso del sig. _____, a suo tempo proprietario di un'unità immobiliare ubicata in quello stabile condominiale. Da sommarie informazioni raccolte, Lei è indicato come erede del sig. _____. Nel porgerLe le mie più sentite condoglianze per il triste evento, Le chiedo di comunicarmi il domicilio che intende eleggere per le comunicazioni condominiali, il nominativo di altri eventuali eredi e gli atti (es. denuncia di successione), utili a poter mettere in condizioni chi è nel diritto a partecipare correttamente alla vita condominiale. In mancanza di comunicazioni e fino al compimento di ricerche compiute direttamente dal condominio, che saranno poi poste a Vs. carico, Lei sarà il destinatario di tutte le comunicazioni presso l'ultimo domicilio del sig. _____

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

RICORSO PER LA NOMINA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

ON.LE TRIBUNALE DI

RICORSO PER LA NOMINA DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Il Sig., residente in, via, n., domiciliato in, via, n., presso lo studio dell'Avv. (n. fax _____ p.e.c. comunicata all'ordine degli avvocati di appartenenza) che lo rappresenta e difende per procura a margine del presente atto *(la difesa tecnica non è obbligatoria quindi il condominio può presentare ricorso senza l'assistenza di un avvocato. In tal caso potrà domiciliarsi presso la propria abitazione se è residente nello stesso comune in cui ha sede il Tribunale)*

PREMESSO

- che è proprietario di un appartamento sito in, via, n., piano, (dati catastali _____) facente parte di un edificio con ____ condomini;
- che l'assemblea non si è mai riunita e/o pur riunendosi non ha mai provveduto a nominare un amministratore;
- che la fattispecie rientra nel caso indicato dall'art. 1129 c.c.

Tutto ciò premesso il sottoscritto come sopra rappresentato, difeso e domiciliato

CHIEDE

che l'On.le Tribunale di, riunito in camera di consiglio voglia, ai sensi dell'art. 1129 c.c., nominare un amministratore per l'anno di gestione _____ e stabilirne il relativo compenso.

Allegati: _____ (tutta la documentazione utile a supporto della richiesta)

Luogo e data

Firma

RICORSO PER LA REVOCA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

ON.LE TRIBUNALE DI

RICORSO PER LA NOMINA DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Il Sig., residente in, via, n., domiciliato in, via, n., presso lo studio dell'Avv. (n. fax ____ p.e.c. comunicata all'ordine degli avvocati di appartenenza) che lo rappresenta e difende per procura a margine del presente atto *(la difesa tecnica non è obbligatoria quindi il condominio può presentare ricorso senza l'assistenza di un avvocato. In tal caso potrà domiciliarsi presso la propria abitazione se è residente nello stesso comune in cui ha sede il Tribunale)*

PREMESSO

- che è proprietario di un appartamento sito in, via, n., piano, (dati catastali ____) facente parte di un edificio con ____ condomini;
- che ____ è amministratore del condominio _____;
- che l'amministratore non ha _____ *(indicare e documentare una delle inadempienze che, ai sensi dell'art. 1129 c.c., legittimano la richiesta di revoca giudiziale).*

Tutto ciò premesso il sottoscritto come sopra rappresentato, difeso e domiciliato

CHIEDE

che l'On.le Tribunale di, riunito in camera di consiglio voglia, ai sensi dell'art. 1129 c.c., revocare l'amministratore e condannarlo al pagamento delle spese sostenute per questo procedimento.

Allegati: _____ (tutta la documentazione utile a supporto della richiesta)

Luogo e data

Firma

**MODELLO DELL'ATTO DI CONTESTAZIONE DI UN PROVVEDIMENTO
DELL'AMMINISTRATORE EX ART. 1133 C.C.**

Al sig. _____

Amministratore p.t.

Condominio _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: provvedimento amministratore del _____. Contestazione.

Il sottoscritto sig. _____ proprietario di un'unità immobiliare ubicata nel condominio _____, in relazione a quanto riportato in oggetto, specifica quanto segue.

PREMESSO CHE

- in data ____ l'amministratore condominiale comunicava ai condomini di aver preso il provvedimento di cui all'oggetto (*allegare il provvedimento in contestazione o riportare nella comunicazione la parte che si contesta*);

- il summenzionato atto appare illegittimo perché ____ (*specificare i motivi alla base della contestazione*)

Tanto premesso il sottoscritto

CHIEDE ALL'ASSEMBLEA

di voler annullare il provvedimento dell'amministratore e di prendere tutte le conseguenti ed opportune decisioni in merito alla vicenda

Luogo e data

Firma

n.b. per avere effetto quest'atto, che dev'essere messo agli atti nel corso dell'assemblea dev'essere preceduto da una richiesta di convocazione di assemblea straordinaria che può essere formulata nei modi e nei termini di cui all'art. 66 disp. att. c.c. o in via informale sollecitando l'amministratore a convocarne una per discutere della vicenda.

**MODELLO DI RICORSO GIUDIZIALE PER L'ANNULLAMENTO DI UN PROVVEDIMENTO
DELL'AMMINISTRATORE EX ART. 1133 C.C.**

ON.LE TRIBUNALE DI _____

Ricorso ex art. 1133 c.c.

Per: il sig. _____, (C.F. _____) residente in _____, alla Via _____ n. _____, rappresentato e difeso dall'avv. _____ (n. fax _____ p.e.c. comunicata all'ordine degli avvocati di appartenenza), presso il cui studio in _____ alla via _____ elegge domicilio, giusta mandato a margine del presente atto. _____ – ricorrente

Contro: il condominio " _____ ", sito in _____ alla _____, in persona dell'amministratore pro-tempore, con studio in _____ alla via _____

PREMESSO CHE

- in data _____ veniva comunicato ai condomini il provvedimento preso dall'amministratore ai sensi dell'art. 1133 c.c. con il quale (esporre il punto, o i punti, da contestare)

- il ricorrente è contrario a questa decisione in quanto (esporre i motivi di diritto a sostegno della richiesta di annullamento del provvedimento)

Tanto premesso, il ricorrente, come sopra rappresentato difeso e domiciliato

RICORRE

all'On.le Tribunale adito, affinché, fissata l'udienza per la comparizione delle parti, voglia dichiarare nullo o, comunque annullabile, il provvedimento dell'amministratore impugnato e per lo effetto condannare il condominio convenuto al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio.

Si allega:

-provvedimento dell'amministratore comunicato in data _____

-altra documentazione necessaria

In via istruttoria si chiede ammettersi interrogatorio formale dell'amministratore pro-tempore sui punti di cui ai nn. _____ della narrativa preceduti dalla locuzione "se vero che".

Le comunicazioni di cancelleria potranno essere effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata _____ o in alternativa al numero di fax _____.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 si dichiara che la presente controversia ha un valore di €. _____

Luogo, _____

Avv. _____

n.b Il procedimento in materia di impugnazione del provvedimento dell'amministratore si rifà, per grandi linee, a quello d'impugnazione delle deliberazioni assembleari. Ciò vuol dire che anche questo tipo di contenzioso non è tipizzato nel codice di rito, né nel codice civile. Per costante giurisprudenza si ritiene possibile agire sia con citazione che con ricorso. La differenza sta nel fatto che il ricorso deve essere depositato in cancelleria nei 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c. mentre la citazione deve essere notificata al condominio nei 30 giorni successivi. Per i procedimenti che hanno un valore superiore ad € 516,42 è necessaria l'assistenza di un legale.

**MODELLO PER LA CONTESTAZIONE DEI COSTI ADDEBITATI A SEGUITO DI RICHIESTA
DI ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE E DI ESTRAZIONE DI COPIA**

Al sig. _____

Amm.re pro tempore

Condominio _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: contestazione costi addebitati per accesso e estrazione di copia della documentazione condominiale

Con lettera raccomandata a.r. del _____ il sottoscritto _____ proprietario di un'unità immobiliare ubicata nel condominio _____ chiedeva copia di specifica documentazione condominiale. In seguito veniva fornito quanto richiesto. Per quell'operazione viene richiesto il pagamento (*specificare se inserito nel rendiconto o le altre modalità di richiesta*) di una somma pari ad €. _____. Tale richiesta appare illegittima (*spiegare i motivi*) o comunque esorbitante (*illustrare le ragioni di questa presa di posizione*).

Tanto premesso il sottoscritto richiede che l'amministratore p.t. annulli quella richiesta o comunque la ridetermini in misura più congrua.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

n.b. la contestazione può essere fatta fuori dall'assemblea ma in caso di inserimento della spesa nel rendiconto consuntivo di gestione le lamentele debbono essere riproposte al momento della riunione e in caso di approvazione attraverso impugnazione della deliberazione assembleare.

SCHEMA DI CONTRATTO DI PORTIERATO

CONTRATTO PORTIERATO

Tra il condominio sito in _____ alla via _____ n. ____ C.F. _____ in persona del suo amministratore Sig. _____ ed il Sig. _____, nato a _____ il _____ domiciliato in _____ alla via _____ n. ____ C.F. _____

Si conviene e stipula quanto segue

1) Il condominio assume come portiere dello stabile il Sig. nato a il C.F. che dichiara di essere fornito per tale servizio dei requisiti prescritti dalla legge e di prendere dimora nell'alloggio assegnatogli nello stabile, con i seguenti membri della famiglia con lui conviventi:

2) Il Sig., obbligandosi a non subaffittare od ospitare altre persone, dichiara di prendere dimora nell'alloggio assegnatogli nello stabile, con i seguenti membri della famiglia con lui conviventi:

a) _____,

b) _____,

c) _____,

d) _____,

3) La presente assunzione in servizio viene fatta in prova per un periodo di mesi tre, durante tale periodo le parti potranno recedere in ogni momento previo preavviso di _____ giorni senza indennità alcuna.

4) Il portiere deve osservare tutti gli obblighi a lui imposti dalle leggi in materia, dal C.C.N.L. Portiere e dai conseguenti contratti integrativi provinciali.

5) In considerazione della consistenza dello stabile e degli elementi previsti dal C.C.N.L. - Portieri si conviene tra le parti la seguente retribuzione:

a) salario mensile €. _____

b) indennità scale €. _____

d) indennità ascensori €. _____

d) indennità pulizia scale €. _____

e) indennità per manutenzione giardino

f) indennità luce elettrica per Euro _____ Mensili;

g) acqua potabile, sino al massimo di mc _____ annui;

h) altri compensi previsti dal contratto integrativo provinciale dei portieri.

6) Per quant'altro non sia espressamente previsto nella presente scrittura, le parti si rimettono alle clausole del Contratto nazionale di lavoro e del Contratto integrativo provinciale.

Letto confermato e sottoscritto

Luogo e data

Firma

Firma

SOLLECITO DI PAGAMENTO

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: estratto conto e sollecito di pagamento

Segnaliamo che, da un controllo effettuato, non ci risultano ancora versate rate di spesa ormai scadute per complessivi € _____, che elenchiamo in dettaglio.

Vi invitiamo pertanto a provvedere entro e non oltre sette giorni, costituendo la presente formale messa in mora. Qualora il versamento risultasse già effettuato, vogliate cortesemente comunicarcene gli estremi nel caso in cui il versamento fosse stato effettuato con bonifico e/o vaglia postale e ritenere nulla la presente.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

Dettaglio Importi:

- _____;

- _____;

VERBALE D'ASSEMBLEA CON RATIFICA DI SPESA ORDINATA DALL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

VERBALE D'ASSEMBLEA

In data ____ alle ore ____ nei locali ____, si è riunita in _____ convocazione, l'assemblea ordinaria del condominio, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- modificazione della destinazione d'uso di una parte comune ai sensi dell'art. 1117-ter c.c. in particolare si delibererà sulla modificazione dell'attuale destinazione del ____ (indicare la parte comune) da ____ (indicare la destinazione attuale) a ____ (indicare la destinazione futura oggetto della deliberazione)

(n.b. ai sensi dell'art. 1117-ter l'ordine del giorno deve indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso)

Sono presenti personalmente o rappresentati per delega i seguenti condomini:

1) sig. ____ per mm ____

2) sig. ____ per mm ____

3) sig. ____ per mm ____

Si provvede alla nomina del presidente e del segretario d'assemblea nelle persone del sig. ____ e del sig. ____.

Il presidente, essendo presenti di persona o per delega n. ____ condomini per complessivi ____ millesimi, verificata la correttezza degli adempimenti imposti dall'art. 1117-ter c.c., ai sensi dell'articolo 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea.

DISCUSSIONE E DELIBERAZIONE

Non avendo altro da discutere il presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore ____.

Letto confermato e sottoscritto

Il presidente

Il segretario

**VERBALE D'ASSEMBLEA CON MANCANZA DEL QUORUM PER LA CONFERMA
DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

VERBALE D'ASSEMBLEA

In data __ alle ore __ nei locali ____, si è riunita in _____ convocazione, l'assemblea ordinaria del condominio, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____;

Sono presenti personalmente o rappresentati per delega i seguenti condomini:

- 1) sig. ____ per mm ____
- 2) sig. ____ per mm ____
- 3) sig. ____ per mm ____

Si provvede alla nomina del presidente e del segretario d'assemblea nelle persone del sig. ____ e del sig. ____

Il presidente, essendo presenti di persona o per delega n. __ condomini per complessivi _____ millesimi, ai sensi dell'articolo 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea.

L'assemblea discute della conferma dell'amministratore. *Inserire esito dettagliato della votazione. L'assise, stante la mancanza dei quorum deliberativi indicati dal quarto comma dell'art. 1136 c.c., non può provvedere alla conferma dell'amministratore che quindi, fino a nuovo atto formale d'investitura e fatta salva la facoltà di ricorso giudiziale ex art. 1129 c.c., proseguirà la sua opera in prorogatio.*

SEGUE DISCUSSIONE SU ALTRI PUNTI ALL'ODG

Non avendo altro da discutere il presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore _____.

Letto confermato e sottoscritto

Il presidente

Il segretario

**VERBALE D'ASSEMBLEA CON MANCANZA DEL QUORUM PER LA NOMINA
DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE;**

VERBALE D'ASSEMBLEA

In data ____ alle ore ____ nei locali ____, si è riunita in _____ convocazione, l'assemblea ordinaria del condominio, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) _____;

2) _____;

3) _____;

Sono presenti personalmente o rappresentati per delega i seguenti condomini:

1) sig. ____ per mm ____

2) sig. ____ per mm ____

3) sig. ____ per mm ____

Si provvede alla nomina del presidente e del segretario d'assemblea nelle persone del sig. ____ e del sig. _____

Il presidente, essendo presenti di persona o per delega n. ____ condomini per complessivi _____ millesimi, ai sensi dell'articolo 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea.

L'assemblea discute della nomina dell'amministratore che è obbligatoria in considerazione del numero ____ dei partecipanti alla compagine. *Inserire esito dettagliato della votazione. **L'assise, stante la mancanza dei quorum deliberativi indicati dal quarto comma dell'art. 1136 c.c., non può provvedere alla nomina dell'amministratore. Il condominio quindi, fino a nuovo atto formale d'investitura e fatta salva la facoltà di ricorso giudiziale ex art. 1129 c.c., non sarà dotato di amministratore condominiale.***

SEGUE DISCUSSIONE SU ALTRI PUNTI ALL'ODG

Non avendo altro da discutere il presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore _____.

Letto confermato e sottoscritto

Il presidente

Il segretario

**VERBALE D'ASSEMBLEA DI PRIMA CONVOCAZIONE CON MANCATO
RAGGIUNGIMENTO DEL QUORUM COSTITUTIVO;**

VERBALE D'ASSEMBLEA

In data ____ alle ore ____ nei locali ____, si è riunita in _____ convocazione, l'assemblea ordinaria del condominio, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____;

Sono presenti personalmente o rappresentati per delega i seguenti condomini:

- 1) sig. ____ per mm ____
- 2) sig. ____ per mm ____
- 3) sig. ____ per mm ____

Si provvede alla nomina del presidente e del segretario d'assemblea nelle persone del sig. ____ e del sig. ____
Non essendo presente un numero di condomini tali da poter dichiarare regolarmente costituita l'assise, il presidente la dichiara deserta rimandando alla riunione in seconda convocazione.

Non potendosi discutere il presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore _____.

Letto confermato e sottoscritto

Il presidente

Il segretario

VERBALE D'ASSEMBLEA DI SECONDA CONVOCAZIONE ANDATA DESERTA;

VERBALE D'ASSEMBLEA

In data __ alle ore ____ nei locali _____, essendo la prima convocazione andata deserta (*o non essendosi raggiunto il quorum costitutivo*) si è riunita in seconda convocazione, l'assemblea ordinaria del condominio, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1) _____;

2) _____;

3) _____;

Alle ore ____ non essendo nessun condomino, l'amministratore dichiara che l'assemblea è andata deserta e chiude il verbale

Letto confermato e sottoscritto

L'amministratore

VERBALE D'ASSEMBLEA

VERBALE D'ASSEMBLEA

In data __ alle ore ____ nei locali ____, si è riunita in _____ convocazione, l'assemblea ordinaria del condominio, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____;

Sono presenti personalmente o rappresentati per delega i seguenti condomini:

- 1) sig. __ per mm ____
- 2) sig. __ per mm ____
- 3) sig. __ per mm ____

Si provvede alla nomina del presidente e del segretario d'assemblea nelle persone del sig. ____ e del sig. ____

Il presidente, essendo presenti di persona o per delega n. ____ condomini per complessivi ____ millesimi, ai sensi dell'articolo 1136 c.c. dichiara validamente costituita l'assemblea.

DISCUSSIONE SU PUNTI ALL'ODG CON SPECIFICA INDICAZIONE DELL'ESITO DI OGNI VOTAZIONE, OSSIA CON LA INDICAZIONE DI NOMINATIVO E MILLESIMI DI FAVOREVOLI, CONTRARI E ASTENUTI, ECCEZION FATTA PER LE DELIBERAZIONI ADOTTATE CON VOTAZIONE UNANIME

Non avendo altro da discutere il presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore ____.

Letto confermato e sottoscritto

Il presidente

Il segretario

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO DEI CONDOMINI

In data __ alle ore ____ nei locali _____, si è riunito il consiglio dei condomini per prendere le decisioni da sottoporre all'amministratore di condominio al fine dell'adozione delle decisioni inerenti _____ (specificare l'oggetto della riunione).

ORDINE DEL GIORNO

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____;

Sono presenti personalmente o rappresentati per delega i seguenti condomini:

- 1) sig. __ per mm ____
- 2) sig. __ per mm ____
- 3) sig. __ per mm ____

Si provvede alla nomina del presidente e del segretario d'assemblea nelle persone del sig. ____ e del sig. ____

Il presidente, constatata che sono presenti di persona o per delega n. ____ condomini per complessivi ____ millesimi. ***Per il consiglio dei condomini non esistono quorum deliberativi o costitutivi essendo lo stesso un organo eventuale e con sole funzioni consultive non vincolanti. Le sue decisioni non possono essere impugnate non essendo tra l'altro obbligatorie.***

Non avendo altro da discutere il presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore ____.

Letto confermato e sottoscritto

Il presidente

Il segretario

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

PREMESSA

Con il presente regolamento i condomini costituiscono il condominio _____ e ne disciplinano la gestione ed il funzionamento secondo le seguenti norme sempre nel rispetto delle disposizioni codicistiche (*se si tratta di regolamento contrattuale si può dire "secondo le seguenti norme anche in deroga a quelle previste dal codice civile ma sempre nel rispetto di quanto stabilito dal quarto comma dell'art. 1138 c.c."*)

Il condominio _____ è composto dalle seguenti unità immobiliari di proprietà esclusiva (*inserire dati catastali delle unità immobiliari*).

Il condominio è disciplinato dagli artt. da 1117 a 1139 del codice civile e di conseguenza anche dal presente regolamento che ha per oggetto l'uso e la conservazione delle parti comuni e delle proprietà esclusive, per quanto concerne i collegamenti con i beni comuni e il vivere in condominio.

CAPO I

PARTI COMUNI

Art. 1 – Parti comuni (*in nessun caso, se si tratta di regolamento assembleare, questa norma può derogare a quanto previsto dalla legge*).

Sono parti comuni fra tutti i partecipanti al condominio tutte le parti e impianti richiamati nell'art. 1117 (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, ivi compresi i muri perimetrali, sia che abbiano funzione portante o meno, ecc. ecc.) e tutte quelle che pur non menzionate dall'art. 1117 c.c. sono da considerarsi tali in ragione della destinazione funzionale alla migliore utilizzazione delle porzioni di piano di proprietà esclusiva, salvo quanto disposto nei titoli di proprietà.

Se si tratta di condominio parziale (art. 1123, terzo comma, c.c.) indicare le parti che devono considerarsi di proprietà comune ai soli condomini che se ne servono

Art. 2 – Partecipazione al condominio: obblighi dei comproprietari.

Tutti i condomini hanno obbligo di osservare il presente regolamento e ogni norma di legge che disciplina i rapporti di vicinato (es. regolamento edilizio e di polizia locale).

Più specificamente i condomini devono:

- eseguire, o far eseguire, nei locali di loro proprietà quei necessari ad evitare danni e pericoli di danno per le parti di proprietà comune, comunicando all'amministratore ogni intervento diretto in tal senso;
- permettere, nelle proprie unità immobiliari, a richiesta dell'amministratore e previo congruo preavviso, con i dovuti riguardi, l'esecuzione delle ispezioni e dei lavori che dovessero rendersi utili per la conservazione delle parti di proprietà esclusiva. Resto salvo quanto disposto dall'art. 843 c.c.;
- garantire l'osservanza del presente regolamento ai loro aventi causa nonché conduttori, comodatari, usufruttuario, ecc.;

Questi ultimi, per quanto di loro competenza, sono da ritenersi obbligati al pari del proprietario per quanto di loro diretta competenza.

Art. 3 – Divieti (*nel regolamento assembleare i divieti possono limitarsi ad essere conseguenze di una particolare disciplina d'uso che mai può arrivare fino a negare in radice il diritto d'uso. Es. si può vietare il parcheggio nel cortile ma non l'uso del cortile ad uno o più condomini*)

E' fatto divieto ad ogni condomino di usare le cose comuni in modo da pregiudicare il pari diritto degli altri condomini a farne parimenti uso o comunque in guisa da modificare la destinazione di quella parte comune. A titolo esemplificativo è da ritenersi vietato il deposito permanente di oggetti sui pianerottoli, sul lastrico solare e su altre parti comuni, l'uso dell'androne d'ingresso quale luogo di sosta per velocipedi, l'uso del giardino condominiale quale parcheggio.

E' lecita l'affissione di targhe ed insegne previa comunicazione all'amministratore e purché le stesse s'inseriscano nel contesto del fabbricato senza deturparne l'estetica secondo i comuni criteri di valutazione. E' altresì lecita l'installazione di condizionatori, previa comunicazione all'amministratore. Resta in ogni caso salva l'osservanza della disciplina di cui all'art. 844 c.c.

CAPO II

DELLE SPESE, DELL'AMMINISTRAZIONE E DELL'ASSEMBLEA

Art. 4 – Partecipazione alle spese comuni.

Tutti i condomini devono partecipare alle spese comuni secondo i criteri rappresentati dalle tabelle allegate al presente regolamento, redatte in conformità a quanto stabilito dagli artt. 1123 e ss. c.c., salvo diversa convenzione ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c..

Art. 6 – Amministrazione.

Il condominio è rappresentato giudizialmente e legalmente dall'amministratore. La nomina è obbligatoria se i condomini sono più di quattro. Se non diversamente stabilito, l'incarico si presume oneroso. Il compenso dev'essere concordato chiaramente e puntualmente al momento della nomina.

L'amministratore esercita le proprie funzioni secondo quanto stabilito dalla legge, dai regolamenti locali e dal presente regolamento.

Art. 7 – Gestione esercizio finanziario.

L'esercizio finanziario ha durata annuale. Si apre il primo gennaio per chiudersi il 31 dicembre. L'assemblea per la presentazione del rendiconto deve svolgersi entro e non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Art. 8 – Assemblea.

L'assemblea di compone dei proprietari delle unità immobiliari o, a seconda dei casi, anche degli usufruttuari e dei conduttori delle medesime. Per convocazione, svolgimento e comunicazioni annesse si osserva quanto prescritto dal codice civile.

CAPO III

DEL CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Art. 9 – Consiglio dei condomini

E' istituito il consiglio dei condomini con funzioni di controllo e consultive sull'operato dell'amministratore in relazione alle opere di manutenzione straordinaria di notevole entità.

Il consiglio si compone di un numero di condomini pari ad un terzo dei partecipanti al condominio e comunque di un numero non inferiore a tre comproprietari.

E' compito del consiglio coadiuvare l'amministratore nelle scelte, che spettano sempre ad esso, relative ai lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità.

L'assemblea nomina i consiglieri con le maggioranze previste per i lavori straordinari di notevole entità. Nel caso di disaccordo sui membri del consiglio sono ritenuti membri di diritto i condomini più anziani nel numero indicato dal secondo punto di questo articolo.

Il consiglio è convocato dall'amministratore ogni qual volta ne ravveda la necessità e quanto gliene facciano richiesta almeno due consiglieri. L'omessa convocazione da parte dell'amministratore entro cinque giorni dalla richiesta legittima l'autoconvocazione da parte dei richiedenti. Per il funzionamento del consiglio si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari dettate per l'assemblea.

n.b. se oltre ad essere deliberato con le maggioranze richieste dalla legge è firmato da tutti condomini, il regolamento assume carattere contrattuale e come tale può contenere clausole che limitano la proprietà esclusiva dei singoli condomini (es. divieto di possedere cani, ecc.)

LOCAZIONE

AVVISO DI AGGIORNAMENTO CANONE SECONDO INDICI ISTAT

Egr. Sig.

Via _____

Racc. a.r. o mezzo equipollente

Oggetto: avviso di aggiornamento del canone secondo gli indici ISTAT

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (inserire dati catastali), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data _____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (inserire estremi registrazione), rispetto a quanto specificato in oggetto Le comunico che il corrispettivo annuo di locazione _____ sarà aggiornato ex art. 32, legge n. 392/78 *(la norma è dettata con riferimento ai contratti per uso diverso da quello abitativo ma, per i contratti per uso abitativo del genere 4+4 nulla osta alla sua applicazione, eccezion fatta per il caso di adesione al così detto regime della "cedolare secca")* a far data dal _____ con un aumento pari ad € _____ e di conseguenza sostituito con la somma di Euro _____ corrispondente all'aggiornamento ISTAT maturato nell'ultimo anno e pari al _____ %.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**COMUNICAZIONE PER ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DELL'IMMOBILE
LOCATO PER USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO;**

Egr. Sig.

Via _____

Notifica a mezzo ufficiale giudiziario

Oggetto: comunicazione per esercizio del diritto di prelazione dell'immobile locato per uso diverso da quello abitativo

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione*), rispetto a quanto specificato in oggetto Le significo che è mia intenzione provvedere alla cessione dell'unità immobiliare oggetto del contratto che ci interessa. L'immobile sarà ceduto alle seguenti condizioni (*indicare quanto stabilito dall'art. 38 l. n. 392/78 secondo il quale "Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione"*).

Decorsi 60 giorni dalla notificazione della presente comunicazione il sottoscritto si riterrà libero di trattare con altri soggetti la cessione dell'unità immobiliare oggetto del contratto.

Luogo e data

Firma

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA (ES. STUDENTI UNIVERSITARI)

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./SOC. (1).....di
seguito

denominato/a locatore (assistito/ a da (2).....in
persona

di.....) concede in locazione al/ alla sig. (1).....
.....

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3).....
.....

(assistito/a da (2).....in persona di.....
.....)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in.....
.....

via.....n.piano.....scala.....int.....composta di n.....vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa
singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)
.....

non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: ..proprietà.....riscaldamento.....
acqua.....

altre.....

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla
legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:.....

b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

.....
.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

.....
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di.....mesi (5), dal.....al....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 - di cui il presente contratto costituisce allegato D - e dall'Accordo tradepositato il presso il Comune di dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro.....giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3

(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra depositato il presso il

Comune di , le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il

Conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i

mesi per il seguente motivo:, che documenta

allegando al presente contratto
.....

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere

nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n.....

rate eguali anticipate di euro.....ciascuna, alle seguenti date:.....
.....(4)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro.....importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n.....rate eguali anticipate di euro.....ciascuna, alle seguenti date:.....
.....(4)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero....., in n.rate eguali anticipate di euro.....ciascuna, alle seguenti date:.....(4)

Articolo 5

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro.....pari a n..... mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:.....
.....(4)

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione- anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:.....

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno.....prima.

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

.....
.....
.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla

loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:.....

.....(4)

Articolo 16

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

.....,li

Il locatore..... Il conduttore.....

Ai sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., si approvano specificatamente le seguenti clausole: (indicare specificamente numero e titolo della clausola)

Il locatore..... Il conduttore.....

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P. S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) Massimo tre mensilità.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (4+4)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431)

Il Sig. _____ nato a _____ il ____ C. F. _____, domiciliato in Lecce alla via _____, di seguito denominato Locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

al _____ nato a _____ il ____ C. F. _____, e residente in _____ alla via _____, identificato mediante Carta d'identità n. _____ rilasciata da _____, denominato Conduttore, che accetta per sé ed i suoi aventi causa l'unità immobiliare sita in ____ (descrizione dell'immobile).

DATI CATASTALI: _____. Il locatore dichiara che l'immobile locato è conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente e che gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa vigente.

1. USO - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione.

2. DURATA - Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 a partire dal ____ al ____ e si intenderà rinnovato per anni 4 nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 L. 9.12.1998 n. 431 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata AR, contenente la specificazione - a pena di nullità - del motivo invocato.

3. DISDETTA - Al termine della seconda scadenza della locazione, ove le parti abbiano attivato la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, la locazione sarà disciplinata dal nuovo contratto. In caso contrario, occorre comunicare con raccomandata AR, tre mesi prima della scadenza, la rinuncia al rinnovo. In mancanza di essa il contratto si intenderà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da comunicarsi al locatore a mezzo raccomandata AR almeno tre mesi prima del recesso. Al locatore saranno comunque dovuti i canoni e gli oneri accessori maturati sino alla scadenza del preavviso. Resta a carico del conduttore l'imposta di registro per il recesso anticipato del contratto.

4. CANONE E SPESE - Le parti convengono un canone annuo di € _____ da pagarsi in ____ rate mensili anticipate di € _____ ciascuna entro il giorno ____ di ogni mese, da corrispondere al domicilio del locatore, oppure tramite bonifico al conto corrente bancario intestato a _____, avente codice Iban _____.

(Il canone non sarà aggiornato ogni anno nella misura della variazione dell'indice ISTAT in quanto il locatore decide di applicare il regime della cedolare secca, e la firma del presente contratto conferma la comunicazione dovuta per il conduttore, facoltativa a seconda dell'adesione o meno al così detto regime della cedolare secca).

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative all'energia elettrica e al gas metano, al pagamento della TARSU (spazzatura), e al pagamento della quota condominiale come per legge (art. 9 l. n. 392/78)

5. GARANZIE - A garanzia delle obbligazioni assunte il conduttore, versa un deposito cauzionale di € _____ pari a ____ mensilità di canone, con assegno bancario n. _____ Banca _____; l'intera somma non è imputabile in conto pigione ed è produttiva di interessi da corrispondersi al locatore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale; la firma del presente contratto ne costituisce quietanza.

6. DOVERI DEL CONDUTTORE - Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli, di averla trovata in buono stato ed adatta all'uso convenuto e così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle

chiavi che avverrà presso l'abitazione in data _____, costituendosi da quel momento della medesima custode. Si impegna a consegnarla nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, ove esistente. Tutte le riparazioni di piccola manutenzione e sulle cose mobili di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi con tempestività. Quanto ai muri verranno lasciati nello stato in cui si trovano vale a dire in buono stato ma non dipinti a nuovo. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessa in pristino a proprie spese. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il Locatore, sempre alla presenza del conduttore, ha la facoltà di ispezionare l'unità immobiliare una volta al mese, in costanza di rapporto locatizio, e una volta alla settimana, previo appuntamento con il conduttore, laddove dovesse intervenire disdetta del contratto; ciò al fine di permettere l'eventuale successiva locazione dell'immobile. A tal fine, il conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità che potesse derivare da fatti dolosi o colposi non a lui imputabili.

7. INADEMPIMENTI DEL CONDUTTORE - Ai sensi dell'art. 5 della L. n. 392/78 le parti convengono che il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, oltre il ventesimo giorno della scadenza convenuta, costituisce grave inadempimento, siccome previsto dall'art. 1455 e 1457 cod. civ., e, conseguentemente, produrrà la risoluzione del presente contratto, con ogni conseguenza di legge, per fatto e colpa del conduttore, salvo quanto disposto dall'art. 55 L. 392/78,

Il conduttore, si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile pattuita, nemmeno parzialmente. L'inadempimento di tale obbligazione produrrà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. da far valere dal giorno in cui ne avrà preso conoscenza, oltre al diritto del locatore di agire giudizialmente per il risarcimento dei danni.

8. ELEZIONE A DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile a lui locato e, ove egli più non lo occupi, in _____.

In ottemperanza alla legge 31.12.1996, n. 675, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione ad adempimenti connessi con la locazione.

9. MODIFICHE CONTRATTUALI - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla L. 09.12.1998 n. 431, alle disposizioni del codice civile, alla L. 27.07.1978 n. 392, e comunque alle norme vigenti ad agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data

Firme

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9

Il Locatore

Il Conduttore

.....

.....

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

CON LA PRESENTE SCRITTURA

Il Sig. _____ nato a _____

il _____ residente in _____

Codice Fiscale: _____ concede in locazione al
Sig. _____ nato a _____ il _____ residente in
_____ C.F. _____ denominato/a conduttore
che accetta ad uso di _____ l'unità immobiliare sita in
_____ piano _____ di mq. _____ composta da _____

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

- 1) La locazione avrà la durata di _____ e cioè dal _____ al _____
- 2) Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, ai sensi dell'art. 28 legge 392/78, per ugual periodo alle condizioni tutte qui pattuite, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta entro 12 mesi dalla scadenza, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento
- 3) La locazione è ad uso esclusivo di; è vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte l'unità locata senza consenso scritto del locatore.
- 4) Il canone di locazione viene tra le parti stabilito in € _____, da corrispondersi in _____ rate anticipate uguali di € _____ entro il _____ del mese.
Il canone sarà aggiornato ai sensi dell'art. 32, legge n. 392/1978 e successive modifiche, all'inizio di ogni annualità. L'aggiornamento avverrà senza alcuna preventiva formalità di avviso ma in modo che sia comunque comprensibile il perché della variazione del canone.
- 5) Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, fornitura elettrica, servizio di pulizia, cioè tutte quelle stabilite dall'art. 9 legge 392/78 secondo millesimi: _____; a tal fine il conduttore corrisponderà al locatore, unitamente al canone, un acconto come da preventivo dell'amministrazione salvo conguaglio a fine di ogni esercizio; l'acconto spese sarà rivisto ogni anno in base al consuntivo dell'anno precedente.
- 6) Il canone di locazione e gli oneri accessori dovranno essere corrisposti al domicilio del locatore nel seguente modo: _____ unitamente a bollo su bolletta.
- 7) Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini di legge, del canone e degli acconti per gli oneri accessori, produrrà la risoluzione del contratto ex art. 1456, Codice civile, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre al pagamento di quanto dovuto.

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso jure del contratto.

- 8) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello

stato del locale e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA:

9) Il conduttore dichiara di aver visitato il locale e di averlo trovato in in buono stato locativo e si impegna a restituirlo parimenti al termine della locazione. Rimangono a carico del conduttore tutte le opere di ordinaria manutenzione come per legge definite.

10) Il conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio e di conoscere il relativo regolamento; conseguentemente si impegna a rispettarne il contenuto normativo, assumendosi diretta responsabilità per le eventuali violazioni da parte sua e suoi aventi causa dei patti in esso contenuti

11) È proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore di eseguire mutamenti o migliorie nel locale e negli impianti in esso esistenti; Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino a fine locazione.

12) Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C. C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute.

13) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi per i danni derivati da sua colpa per spandimento d'acqua, fughe di gas, incendi di moquette ecc., e per ogni altro e qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

14) Il conduttore esonera il locatore per ogni danno potesse derivargli per fatto e colpa di terzi e per qualsivoglia interruzione di servizi dello stabile.

15) Il conduttore si obbliga a lasciar visitare nei giorni _____ il locale affittato a partire dal primo giorno dell'ultimo anno di locazione, dalle ore _____ alle ore _____,

16) Le spese di bollo per il presente contratto, per le ricevute conseguenti e le spese per la stesura del contratto vanno suddivise in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, comunicandone notizia al conduttore.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti ed ai fini della competenza per territorio il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali affittati anche per il caso che, in seguito, si trasferisca altrove.

18) Per tutto quanto non previsto si fa riferimento alle norme del Codice civile, delle altre leggi in vigore e degli usi e consuetudini locali in tema di locazione.

Luogo e data

IL CONDUTTORE IL LOCATORE

Ai sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., si approvano specificatamente le seguenti clausole: (indicare specificamente numero e titolo della clausola)

IL CONDUTTORE IL LOCATORE

DIFFIDA AL LOCATORE PER L'ESECUZIONE DI RIPARAZIONI URGENTI

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o mezzi equipollenti

Oggetto: diffida al locatore per l'esecuzione di riparazioni urgenti

Io sottoscritto _____, conduttore dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), rispetto a quanto specificato in oggetto Le significo che nonostante i numerosi solleciti personali o telefonici non è stato posto rimedio all'inconveniente lamentato. In particolare _____ (*descrivere sinteticamente il fatto*). Il fatto rende inutilizzabile (*o parzialmente inutilizzabile*) l'appartamento. Tanto premesso La invito a porre rimedio entro e non oltre ____ giorni dal ricevimento della presente con avviso che, in mancanza, provvederò direttamente con successiva richiesta di rimborso della spesa.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o mezzi equipollenti

Oggetto: mancato pagamento del canone di locazione

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), Le comunico che fino ad oggi non risulta essere pervenuto il pagamento del canone di locazione del mese di _____, pari a un importo di _____, per l'appartamento da Lei condotto in locazione. La invito quindi a farmi pervenire detto importo entro e non oltre la data del _____. La presente vale a tutti gli effetti di legge come formale messa in mora.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

LETTERA DI DISDETTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o mezzi equipollenti

Oggetto: disdetta del contratto di locazione.

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con la presente le comunico formale disdetta, ad ogni effetto di legge, del contratto di cui sopra. La invito, pertanto, a rilasciare libero da persone e cose l'immobile sopra indicato per la data del _____. In mancanza, mio malgrado, sarò costretto a rivolgermi ad un legale per risolvere la vicenda per via giudiziale.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

LETTERA DI DISDETTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE 4+4 E 3+2 ALLA PRIMA SCADENZA

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o mezzi equipollenti

Oggetto: disdetta del contratto di locazione alla prima scadenza.

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con la presente le comunico formale disdetta, ad ogni effetto di legge, del contratto di cui sopra. La disdetta si rende necessaria in quanto _____ (*l'articolo 3 comma 1 della legge n. 431/98 individua sette circostanze che consentono la disdetta alla prima scadenza del contratto di locazione 4+4 e di quello 3+2*).

La invito, pertanto, a rilasciare libero da persone e cose l'immobile sopra indicato per la data del _____. In mancanza, mio malgrado, sarò costretto a rivolgermi ad un legale per risolvere la vicenda per via giudiziale.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

n.b. Art. 3, comma 1, l. n. 431/98

1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.:

**LETTERA DI DISDETTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE 4+4 E 3+2 ALLA PRIMA
SCADENZA AI SENSI DELLA LETTERA F) DELL'ART. 3 L. N. 431/98**

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o mezzi equipollenti

Oggetto: disdetta del contratto di locazione alla prima scadenza.

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data _____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con la presente le comunico formale disdetta, ad ogni effetto di legge, del contratto di cui sopra.

La disdetta si rende necessaria in quanto _____ (*l'articolo 3 comma 1 della legge n. 431/98 individua sette circostanze che consentono la disdetta alla prima scadenza del contratto di locazione 4+4 e di quello 3+2*). Dato che si versa nella condizione indicata dalla lettera f) del primo comma dell'art. 3 l. n. 431/98 è mio obbligo farle sapere che è sua facoltà esercitare il diritto di prelazione. In considerazione di ciò le comunico che l'immobile sarà ceduto alle seguenti condizioni (*indicare quanto stabilito dall'art. 38 l. n. 392/78 secondo il quale "Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione"*). Decorsi 60 giorni dalla notificazione della presente comunicazione il sottoscritto si riterrà libero di trattare con altri soggetti la cessione dell'unità immobiliare oggetto del contratto.

Qualora non dovesse esercitare tale diritto La invito, pertanto, a rilasciare libero da persone e cose l'immobile sopra indicato per la data del _____. In mancanza, mio malgrado, sarò costretto a rivolgermi ad un legale per risolvere la vicenda per via giudiziale.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

MODELLO DI QUIETANZA DI PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Egr. Sig. _____

Via _____

Oggetto: quietanza di pagamento del canone di locazione.

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con La presente rilascio quietanza per il pagamento di:

- €. _____ a titolo di corrispettivo per la locazione per il mese di _____;

- €. _____ a titolo di spese condominiali per il mese di _____

opzionale

- €. _____ a titolo di aumento ai dell'art. ____ del contratto secondo variazioni indice ISTAT;

- € _____ per spese di registrazione.

Totale (s.e.&o.) = €. _____

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

QUIETANZA PER VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE

Egr. Sig. _____

Via _____

Oggetto: quietanza di consegna deposito cauzionale.

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), dichiaro di ricevere la somma di €. _____ a titolo di deposito cauzionale.

Gli interessi legali sulle somme depositate matureranno a favore del conduttore e gli saranno liquidati ogni fine anno.

Il deposito cauzionale sarà restituito al momento della cessazione della locazione dell'unità immobiliare nelle identiche condizioni in cui viene locata.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

RICHIEDA DI CONSEGNA DI COPIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di consegna di copia del contratto registrato.

Io sottoscritto _____, conduttore dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), richiedo formalmente la consegna, nel termine di quindici giorni dal ricevimento della presente, di copia del contratto di locazione con prova dell'avvenuta registrazione. Come stabilito nel medesimo accordo, sebbene gli oneri per la registrazione dovessero considerarsi a carico di entrambe le parti al 50%, l'impegno a registrare l'accordo era a suo carico. La presente, quindi, vale anche come formale esonero da responsabilità per eventuali sue manchevolezze.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

RICHIESTA DI CONSEGNA QUIETANZE DI PAGAMENTO

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di consegna di quietanze di pagamento.

Io sottoscritto _____, conduttore dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), richiedo formalmente la consegna della copia delle quietanze di pagamento del canone di locazione per i mesi di _____ regolarmente versati a mezzo _____ e fin'ora mai rilasciate. Ricordo che, ai sensi dell'art. 1199 c.c., è preciso dovere del creditore rilasciare quietanza di pagamento.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

RICHIESTA DI PAGAMENTO DEGLI ONERI ACCESSORI

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di pagamento degli oneri accessori.

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data _____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), Le comunico che fino ad oggi non risulta essere pervenuto il pagamento degli oneri accessori, dovuti ai sensi dell'art. 9 l. n. 392/78, così dettagliati:

- €. _____ a titolo di _____;

- €. _____ a titolo di _____;

- €. _____ a titolo di _____.

Ogni voce di spesa è debitamente documentata ed il conduttore può prendere visione in qualunque momento. La presente costituisce formale messa in mora sicché se non si provvederà al pagamento entro 15 giorni dal suo ricevimento, mi vedrò costretto a rivolgermi ad un legale per intraprendere l'azione di risoluzione del contratto per inadempimento.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

RACCOMANDATA DI RISOLUZIONE PER MOROSITA'

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: risoluzione per morosità.

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), Le comunico che in considerazione della sua persistente morosità dal _____ per canoni di locazione per un totale di €. _____, nonostante il mio precedente sollecito con racc. a.r. n. ____ del _____, sono costretto a risolvere il contratto di locazione dell'unità immobiliare sopra identificata.

Tanto premesso La devo invitare a rilasciare l'immobile immediatamente e comunque entro e non oltre il ____, con avviso espresso che in mancanza provvederò a conferire mandato al mio avvocato al fine di intraprendere le azioni giudiziarie più opportune con considerevole aggravio di spese a Suo esclusivo carico.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

VERBALE DI CONSEGNA DELLE CHIAVI E DELL'APPARTAMENTO

Oggetto: verbale di consegna chiavi e dell'appartamento di via _____

Il _____, alle ore __, presso l'appartamento concesso in locazione da _____ ad _____, come da contratto d'affitto del _____, il conduttore riceve dal locatore n. ____ mazzi di chiavi relativi all'appartamento oggetto del contratto.

Le parti prendono visione e annotano il numero del contatore dell'acqua _____:

Gas: da attivare/volturare ad istanza del conduttore, numero utenza _____:

Energia elettrica: da volturare ad istanza del conduttore, numero utenza _____

Utenza telefonica:

La casa è arredata con i mobili elencati nella distinta che si allega in copia al presente verbale e che le parti dichiarano d'aver letto e trovato corrispondente alla situazione di fatto.

Altre note:

Luogo e data

Firme

VERBALE DI RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Oggetto: verbale di riconsegna chiavi e dell'appartamento di via _____

Il _____, alle ore __, presso l'appartamento concesso in locazione da _____ ad _____, come da contratto d'affitto del _____, il conduttore in ragione della naturale scadenza del contratto che le parti non hanno inteso rinnovare (*o specificare altra ragione*) consegna al proprietario n. _____ mazzi di chiavi relativi all'appartamento oggetto del contratto.

Le parti prendono visione e annotano il numero del contatore dell'acqua _____:

Gas: da disattivare ad istanza del conduttore o volturare ad istanza del proprietario (barrare l'opzione scartata), numero utenza _____:

Energia elettrica: da disattivare ad istanza del conduttore o volturare ad istanza del proprietario (barrare l'opzione scartata), numero utenza _____

Utenza telefonica:

Il proprietario dichiara d'aver preso attentamente visione dell'appartamento, di aver constatato il buono stato del medesimo e del mobilio (*se l'appartamento è ammobiliato*) ed altresì rilascia la più ampia quietanza liberatoria non avendo in relazione al contratto di locazione null'altro a pretendere.

Altre note:

Luogo e data

Firme

**LETTERA DEL CONDUTTORE AL PROPRIETARIO DI RICHIESTA DI CHIARIMENTO
SULLE SPESE CONDOMINIALI**

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di chiarimento per spese condominiali.

Io sottoscritto _____, conduttore dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con riferimento a quanto specificato in oggetto, significo quanto segue.

In data ____ mi è pervenuta sua richiesta di pagamento pari ad €. ____ per la seguente spesa condominiale _____ (*indicare la causale della quota richiesta*). Poiché è mio diritto, ai sensi dell'art. 9 l. n. 392/78, avere tutti i chiarimenti utili prima di effettuare il pagamento, chiedo di prendere visione dei giustificativi di spesa.

In attesa di un cortese e solerte riscontro che mi consenta di adempiere correttamente, porgo distinti saluti.

Luogo e data

Firma

OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - CONTESTAZIONI DIRETTE AL CONDUTTORE

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: osservanza del regolamento condominiale

Egr. Sig. _____ con la presente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1130, primo comma n. 1, c.c., nella mia qualità di amm.re del condominio _____, nel quale detiene in locazione un appartamento, Le rammento che la sua condotta (*descrivere condotta illecita*) viola l'art. _____ del regolamento di condominio, che (*descrivere divieto*). Le rammento che è suo preciso dovere quello di rispettare il regolamento.

Tanto premesso La invito e diffido a porre fine immediatamente alla suddetta attività; in mancanza adotterò tutti i necessari provvedimenti per la tutela del condominio da me amministrato, ivi compresa l'azione giudiziaria.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

n.b. la formula, che ricalca quelle che l'amministratore può utilizzare anche contro il proprietario, è utilizzabile sia per violazioni al regolamento assembleare, sia per violazioni al regolamento contrattuale.

**OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - CONTESTAZIONI DIRETTE AL
CONDUTTORE DA PARTE DEL PROPRIETARIO**

Egr. Sig. _____

Via _____

Raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente

Oggetto: osservanza del regolamento condominiale

Io sottoscritto _____, proprietario dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data _____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con riferimento a quanto specificato in oggetto, significo quanto segue.

A seguito di alcune lamentele pervenutemi da condomini e dall'amministratore, ho potuto constatare che la sua condotta (*descrivere condotta illecita*) viola l'art. _____ del regolamento di condominio, che vieta (*descrizione divieto*). Le rammento che è suo preciso dovere quello di rispettare il regolamento.

Tanto premesso La invito e diffido a porre fine immediatamente alla suddetta attività; in mancanza intraprenderò tutte le necessarie azioni per la tutela dei miei diritti, ivi compresa l'azione giudiziaria.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**LETTERA DEL CONDUTTORE, AL PROPRIETARIO ED ALL'AMMINISTRATORE, DI
RICHIESTA DI RISPETTO DELLE NORME SULLA CONVOCAZIONE ALL'ASSEMBLEA**

Egr. Sig. _____

Via _____

e

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta rispetto norme su convocazione conduttore.

Io sottoscritto _____, conduttore dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con riferimento a quanto specificato in oggetto, significo quanto segue.

Mi è giunta notizia che in data ____ s'è tenuta un'assemblea condominiale avente ad oggetto _____ (*indicare materia*). Non mi è giunto avviso per la partecipazione a tale riunione. Vi rammento che ai sensi dell'art. 10, primo e secondo comma, l. n. 392/78 "*Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.*

Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni".

Tanto premesso, riservandomi fin d'ora le più opportune azioni in relazione alla delibera succitata, Vi invito e diffido, per il futuro, a convocarmi in quelle assemblee rispetto alle quali la mia presenza è imposta dalla legge.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

LETTERA DEL CONDUTTORE PER IL MANCATO USO DELLE COSE COMUNI

Egr. Sig. _____

Via _____

e

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta rispetto norme su convocazione conduttore.

Io sottoscritto _____, conduttore dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con riferimento a quanto specificato in oggetto, significo quanto segue.

Il comportamento di alcuni condomini (*descrivere il comportamento cui si fa riferimento*) m'impedisce di far uso di quella parte comune dell'edificio. Ciò costituisce una menomazione del mio diritto di conduttore dell'unità immobiliare.

Tanto premesso vi chiedo d'intervenire per risolvere bonariamente la situazione.

Salvo ogni diritto.

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

LETTERA GENERICA SU MOLESTIE DI FATTO EX ART. 1585 C.C.

Egr. Sig. _____

Via _____

e p.c.

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: lettera generica su molestie di fatto (l'oggetto dev'essere adattato alla specifica contestazione).

Io sottoscritto _____, conduttore dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con riferimento a quanto specificato in oggetto, significo quanto segue.

Da alcuni giorni ho notato che _____ (*descrivere il fatto che si considera illecito, es. infiltrazioni, getto di cose, immissioni rumorose, ecc.*). Il suo comportamento è da considerarsi illecito e mi causa notevole disagio in quanto (*specificare riferendosi a quanto si subisce*). La presente è inviata in copia anche al proprietario dell'appartamento, che ci legge per conoscenza, per la valutazione della situazione ai fini della tutela dei suoi diritti.

Tanto premesso la invito a porre rimedio (*es. per le infiltrazioni chiedere la rimozione della causa, così come per le immissioni rumorose*), entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente. In mancanza sarà costretto ad adire le vie legali per ottenere il riconoscimento delle mie ragioni.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

**LETTERA DEL CONDUTTORE PER RICHIESTA DI RISARCIMENTO DEL DANNO A COSE
DI SUA PROPRIETÀ**

Egr. Sig. _____

Via _____

e p.c.

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di risarcimento del danno da parte del conduttore.

Io sottoscritto _____, conduttore dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con riferimento a quanto specificato in oggetto, significo quanto segue.

Il giorno _____ è accaduto il seguente fatto: (*descrivere il fatto da cui è disceso il danno, es. infiltrazioni, getto di cose, immissioni rumorose, accesso abusivo al fondo, ecc.*). Il suo comportamento mi ha causato danno, in particolare _____ (*specificare riferendosi a quanto si è subito*). Tale danno, debitamente La presente è inviata in copia anche al proprietario dell'appartamento, che ci legge per conoscenza, per la valutazione della situazione ai fini della tutela dei suoi diritti.

Tanto premesso La invito e diffido a voler corrispondere a titolo di risarcimento del danno, salvo ulteriori maggiori danni, la somma di €. ____ entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente. In mancanza sarà costretto ad adire le vie legali per ottenere il riconoscimento delle mie ragioni.

Distinti saluti.

Luogo e data

Firma

n.b. la formula può essere combinata con quella precedente ove al momento della molestia di fatto sia già possibile quantificare, anche solo provvisoriamente, il danno subito.

**LETTERA AL PROPRIETARIO CON LA RICHIESTA DI RIATTIVAZIONE IMMEDIATA
DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO**

Egr. Sig. _____

Via _____

e p.c.

Egr. Sig. _____

Via _____

Racc. a.r. o altro mezzo equipollente

Oggetto: richiesta di di riattivazione immediata dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Io sottoscritto _____, conduttore dell'unità immobiliare _____ (*inserire dati catastali reperibili sul contratto, elemento non necessario*), con riferimento al contratto di locazione tra noi stipulato in data ____ e registrato presso l'Ufficio del Registro di _____ (*inserire estremi registrazione, elemento non necessario*), con riferimento a quanto specificato in oggetto, significo quanto segue. Dal giorno ____ l'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante. Nonostante le richieste di immediata riparazione, indirizzateLe in via informale, a tutt'oggi la situazione non è cambiata. Il fatto, che assume particolare gravità in considerazione del fatto che ci troviamo nel pieno (o all'inizio) della stagione invernale. Al momento sto sopportando a questa situazione di disagio con mezzi di fortuna (*es. stufa elettrica*); tale situazione mi creerà notevole danno economico, senza trascurare le eventuali patologie cui potrei essere esposto in ragione dell'assenza di un costante ed efficace riscaldamento dell'unità immobiliare che abito. Inoltre ho già contribuito alle spese per il combustibile necessario al funzionamento dell'impianto di riscaldamento; fin'ora, praticamente, senza poterne usufruire. Ai sensi dell'art. 1575 e seguenti del codice civile, il proprietario di un'unità immobiliare concessa in locazione ha il ben preciso obbligo di mantenerla in istato da servire all'uso convenuto. Quest'obbligo si estende anche ai beni in condominio che, per definizione, sono anche di sua proprietà. Allo stato attuale Lei risulta inadempiente. La presenta è inviata anche all'amministratore del condominio per le sue dovute valutazioni.

Tanto premesso La invito e diffido, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente, a voler porre in essere ogni azione utile a ripristinare il pieno e corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento. Contestualmente, in via transattiva e nel medesimo termine, La invito a voler versarmi la somma, quantificata prudenzialmente, pari ad € ____ a titolo di danno patrimoniale e non patrimoniale per il Suo inadempimento contrattuale.

Salvo ogni diritto

Distinti saluti

Luogo e data

Firma

INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITÀ

ON.LE TRIBUNALE DI _____

INTIMAZIONE DI SFRATTO PER MOROSITÀ E CONTESTUALE CITAZIONE PER LA CONVALIDA

Per: _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla via _____, elettivamente domiciliata in _____ alla via _____, presso lo studio dell'avv. _____ (nr. fax _____ indirizzo p.e.c. comunicato al consiglio dell'ordine di appartenenza _____), che la rappresenta e difende giusta procura a margine del presente atto.

Contro: _____

PREMESSO

- Che il sig. _____ è proprietario di un appartamento situato in _____ alla via _____, locato ad uso _____ – con contratto scritto e regolarmente registrato, per il periodo _____ - al sig. _____ per la somma mensile di € _____;
- che il conduttore non ha versato da _____ a _____ € _____ per canoni di locazione, € _____ per quote condominiali ed € _____ per 4 annualità relative ai canoni ordinari acqua e fogna, rendendosi così moroso per un ammontare complessivo di € _____;
- che ogni diffida a pagare è risultata vana.

Tanto premesso, l'istante come in epigrafe, rappresentato, difeso e domiciliato

INTIMA

a _____ sfratto per morosità con invito a lasciare immediatamente libero da persone e/o cose l'appartamento sito in _____ alla via _____ nella piena disponibilità dell'istante.

Allo stesso tempo, l'istante con il presente atto

CITA

il _____, residente in _____ alla via _____, a comparire innanzi al Tribunale di _____ soliti locali di udienza e giudice a designarsi, all'udienza del _____ ore di rito, per ivi sentir convalidare l'intimato sfratto per morosità, ordinando al cancelliere di apporre la formula esecutiva in calce al presente atto ed emettere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, a suo carico, della somma di € _____ per canoni scaduti e da scadere oltre interessi, spese e competenze professionali.

In caso di opposizione chiede emettersi ordinanza provvisoriamente esecutiva di rilascio.

Con invito a costituirsi nei modi di legge e con l'avvertimento che non comparendo, ovvero comparendo e non opponendosi, il giudice provvederà a convalidare lo sfratto ai sensi dell'art. 663 c.p.c. .

Ai sensi dell'art. 14, II° comma, T.U. 115/02 si dichiara che la controversia ha il valore di € _____

Salvis iuribus

Si produce:

Copia del contratto di locazione

Copia lettera di messa in mora del _____

Luogo e data

Firma

INTIMAZIONE DI SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE

TRIBUNALE DI _____

Intimazione di sfratto per finita locazione con contestuale atto di citazione per convalida

Nell'interesse di : _____, nato a _____ il _____, (C.F. _____), residente in _____, domiciliato presso lo studio dell'avv. _____ in _____ alla via _____ n. _____ (nr. fax _____ indirizzo p.e.c. _____ comunicato al consiglio dell'ordine di appartenenza _____) che lo rappresenta e difende giusta procura a margine del presente atto.

Contro: _____.

PREMESSO CHE

- il sig. _____ è proprietario di un appartamento situato in _____ alla via _____ (*inserire dati catastali*), locato ad uso _____ – con contratto scritto e regolarmente registrato, per il periodo _____ – _____ a _____ e per la somma mensile di € _____;
- il succitato proprietario ha manifestato, nelle forme e tempi di legge con racc. a./r. nr. ____ del _____, la propria volontà di risolvere il contratto al fine di evitare la rinnovazione tacita;
- ad oggi pur essendo scaduto il contratto, il conduttore non ha liberato l'unità immobiliare, così come richiesto;

Tutto ciò premesso e considerato l'istante, come sopra rappresentato e difeso

Tanto premesso, l'istante come in epigrafe, rappresentato, difeso e domiciliato

INTIMA

a _____ sfratto per finita locazione con invito a lasciare immediatamente libero da persone e/o cose l'unità immobiliare sita in _____ alla via _____ n. _____ nella piena disponibilità dell'istante.

Unitamente l'istante con il presente atto

CITA

_____, nato a _____ il _____ (C.F. _____) residente in _____ alla via _____, a comparire innanzi al Tribunale di _____ soliti locali di udienza e giudice a designarsi, all'udienza del _____ ore di rito, per ivi sentir convalidare l'intimato sfratto per finita locazione, ordinando al cancelliere di apporre la formula esecutiva in calce al presente atto.

In caso di opposizione chiede emettersi ordinanza provvisoriamente esecutiva di rilascio.

Con invito a costituirsi nei modi di legge e con l'avvertimento che non comparendo, ovvero comparendo e non opponendosi, il giudice provvederà a convalidare lo sfratto ai sensi dell'art. 663 c.p.c. .

Ai sensi dell'art. 14, II° comma, T.U. 115/02 si dichiara che la controversia ha il valore di € _____

Salvis iuribus

Si produce:

Copia del contratto di locazione

Copia lettera di disdetta del contratto del _____ .

Luogo e data

Firma

N.B. ai sensi dell'art. 661 c.p.c. quando si intima la licenza o lo sfratto è competente il giudice del luogo in cui si trova la cosa locata. Ex art.660 c.p.c. tra la notificazione dell'intimazione ed il giorno dell'udienza devono intercorrere almeno 20 giorni liberi.