

A. N. A. C. I.

*Corso di 2° livello
per Amministratori professionisti di condomini e immobili*

**Rapporti tra amministratore, legale e tecnico
Contratti tipo e modulistica**

Ferdinando della Corte

INDICE MODELLI

- | | |
|---|---------------|
| 1) Lettera di richiesta di passaggio delle consegne | mod. 1 / ndc |
| 2) Primo sollecito passaggio delle consegne | mod. 2 / ndc |
| 3) Secondo sollecito passaggio delle consegne | mod. 3 / ndc |
| 4) Telegramma sollecito passaggio consegne | mod. 4 / ndc |
| 5) Risposta alla richiesta di passaggio delle consegne | mod. 5 / ndc |
| 6) Conferma dell'incontro per il passaggio delle consegne | mod. 6 / ndc |
| 7) Incarico al legale per sollecito pagamento oneri cond. | mod. 7 / ndc |
| 8) Incarico al legale per il ricorso per decreto ingiuntivo | mod. 8 / ndc |
| 9) Proposta di amministrazione di un condominio | mod. 9 / ndc |
| 10) Risposta alla richiesta di copia della documentazione | mod. 10 / ndc |
| 11) Richiesta di convocazione ex art. 66 disp. att. C.C. | mod. 11 / ndc |
| 12) Risposta alla richiesta illegittima di convocazione | mod. 12 / ndc |
| 13) Esempio di verbalizzazione di delibera | mod. 13 / ndc |
| 14) Esempio di deliberazione di scelta tra due proposte | mod. 14 / ndc |
| 15) Richiesta di informazioni agli eredi del condomino | mod. 15 / ndc |
| 16) Richiesta di informazioni sull'usufruttuario | mod. 16 / ndc |
| 17) Richiesta ai condomini di copia dell'atto di acquisto | mod. 17 / ndc |

- 18) Segnalazione ai fornitori del cambio di amministratore mod. 18 / ndc
- 19) Lettera di richiamo per occupazione di spazi comuni mod. 19 / ndc
- 20) Richiesta di accesso in una proprietà privata mod. 20 / ndc
- 21) Contratto di comodato gratuito mod. 21 / ndc
- 22) Contratto di locazione ad uso commerciale mod. 22 / ndc
- 23) Contratto di locazione ex art. 2, 1° comma, L. 1998/431 mod. 23 / ndc
- 24) Contratto locazione box mod. 24 / ndc
- 25) Lettera di incarico ad un collaboratore (privacy) mod. 25 / ndc
- 26) Informativa ai sensi dell'art 13 D.Lgs. 196/03 (privacy) mod. 26 / ndc

(Lettera di richiesta di passaggio delle consegne)

Roma, 26 novembre 2005

Raccomandata a. r.
Anticipata via fax

Egregio Dottor
Mario Rossi
Via Giuseppe Garibaldi, 5
00191 ROMA

Oggetto : passaggio delle consegne Condominio di Via Salandra n. 1/A

Caro Collega,
Le comunico che nell'assemblea del 25 novembre 2005 sono stato nominato amministratore del Condominio di Via Salandra n. 1/A, fino ad allora da Lei amministrato.

Le chiedo quindi cortesemente di voler fissare a breve un incontro con il sottoscritto al fine di eseguire il doveroso passaggio delle consegne.

Nel ringraziarLa sin d'ora per la Sua disponibilità, Le porgo i migliori saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 1 / ndc

(Primo sollecito richiesta di passaggio delle consegne)

Roma, 6 dicembre 2005

Raccomandata a. r.
Anticipata via fax

Egregio Dottor
Mario Rossi
Via Giuseppe Garibaldi, 5
00191 ROMA

Oggetto : passaggio delle consegne Condominio di Via Salandra n. 1/A

Caro Collega,
la mia raccomandata a. r. del 26 novembre 2005 (che, ad ogni buon conto, allego in copia alla presente) non ha avuto riscontro.

Mi permetto quindi di sollecitare cortesemente il nostro incontro per il passaggio delle consegne relativo al Condominio di Via Salandra n. 1/A, del quale sono stato nominato amministratore nell'assemblea del 25 novembre 2005, come peraltro Le è già noto.

In attesa di Sue gradite, sollecite comunicazioni circa il giorno, ora e luogo dell'incontro per eseguire il passaggio delle consegne, Le porgo i migliori saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Allegato come sopra

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 2 / ndc

(Secondo sollecito richiesta di passaggio delle consegne)

Roma, 12 dicembre 2005

Raccomandata a. r.
Anticipata via fax

Egregio Dottor
Mario Rossi
Via Giuseppe Garibaldi, 5
00191 ROMA

Oggetto : passaggio delle consegne Condominio di Via Salandra n. 1/A

Caro Collega,
debbo purtroppo constatare che sia la mia raccomandata a. r. del 26 novembre 2005, che la successiva del 6 dicembre 2005 non hanno avuto riscontro.

Lei è perfettamente consapevole che la mancata o ritardata consegna della documentazione condominiale non mi consentono di svolgere il mandato professionale ricevuto quale amministratore del Condominio di Via Salandra n.1/A e possono essere causa di danni rilevanti per il Condominio e per il sottoscritto.

Poiché trattenere la documentazione condominiale costituisce in ogni caso un atto illegittimo, di tali danni sarà chiamato a rispondere Lei quale unico responsabile.

Debbo infine significarLe che, in caso di mancato riscontro a stretto giro di posta a questo mio ultimo avviso, sarà inevitabile il ricorso, mio malgrado, all'Autorità Giudiziaria per la salvaguardia dei diritti del Condominio e del sottoscritto.

Ancora fiducioso che il passaggio delle consegne relativo al Condominio di Via Salandra n. 1/A possa avvenire in via bonaria, nel rispetto del nostro ruolo professionale, rimango in urgente attesa dell'indicazione da parte Sua del giorno, ora e luogo dell'incontro per eseguire il passaggio delle consegne.

Con l'occasione Le porgo i migliori saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 3 / ndc

(*Telegramma di ultimo sollecito richiesta di passaggio delle
consegne e preavviso di azione giudiziaria*)

Roma, 19 dicembre 2005

Telegramma
Comunicazione via fax

Egregio Dottor
Mario Rossi
Via Giuseppe Garibaldi, 5
00191 ROMA

Egregio Dottor Rossi,
Le comunico che domani mattina darò incarico al legale di agire nei Suoi
confronti per il mancato passaggio delle consegne relative al Condominio
di Via Salandra n. 1/A.
Distinti saluti

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 4 / ndc

(Risposta alla richiesta di passaggio delle consegne)

Roma, 29 novembre 2005

Raccomandata a.r.
Anticipata via fax

Egregio Dottor
Giuseppe Bianchi
Via dei Forni, 17
00191 ROMA

Oggetto : passaggio delle consegne Condominio di Via Salandra n. 1/A

Caro Collega,
in riscontro alla Sua cortese raccomandata del 26 novembre 2005 Le comunico la mia disponibilità ad incontrarLa presso il mio studio, per evidente questione di praticità, per effettuare il passaggio delle consegne relative al Condominio di Via Salandra n. 1/A nei seguenti giorni e orari :

- 14 dicembre 2005 ore 16.00 e seguenti
- 19 dicembre 2005 ore 11.00 e seguenti
- 20 dicembre 2005 ore 15.00 e seguenti

Rimango quindi in attesa di una Sua comunicazione al riguardo, mentre resta inteso che, se le date da me suggerite non fossero compatibili con i suoi impegni, sono pronto a concordare un diverso appuntamento.

Cordiali saluti.

Dott. Mario Rossi

Dott. Mario Rossi
Via Giuseppe Garibaldi n. 5
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxx
cell 329 xxxxxxxx
e mail dg.pbdrXnpl.it

mod. n. 5 / ndc

(Conferma dell'incontro per il passaggio delle consegne)

Roma, 31 novembre 2005

Raccomandata a. r.
Anticipata via fax

Egregio Dottor
Mario Rossi
Via Giuseppe Garibaldi, 5
00191 ROMA

Oggetto : passaggio delle consegne Condominio di Via Salandra n. 1/A

Caro Collega,
nel ringraziarla per la Sua cortese disponibilità, Le comunico che sarò presso il Suo studio per effettuare il passaggio delle consegne il giorno 19 dicembre 2005 alle ore 11.00 unitamente al mio collaboratore di studio Rag. Sandro Bianchini.
Cordiali saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 6 / ndc

(Incarico al legale per sollecito pagamento oneri condominiali)

Roma, 26 novembre 2005

Comunicazione via fax

Egregio Avvocato
Antonio La Quaglia
Via Baccarini, 131
00191 ROMA

Oggetto : Condominio di Via Salandra n. 1/A, recupero oneri condominiali nei confronti del condomino Sig. Francesco Verdi

Caro Avvocato,
Le chiedo cortesemente di voler inviare con urgenza la classica raccomandata a.r. di sollecito di pagamento degli oneri condominiali relativi al Condominio in oggetto al :

Signor FRANCESCO VERDI, residente a Roma, Via Qualsiasi n. XX
(*n.b. occorrono sempre sia il nome che il cognome del condomino*)

per le seguenti voci e importi :

- 1° rata condominio es. 2004/2005	€ 120,00
- 2° rata condominio es. 2004/2005	€ 120,00
- 3° rata condominio es. 2004/2005	€ 120,00
- 1° rata riscaldamento es. 2004/2005	€ 140,00
- 1° rata lavori straordinari ascensori	€ 250,00
- 2° rata lavori straordinari ascensori	<u>€ 250,00</u>
TOTALE	€ 1.000,00

Le chiedo anche di darmi gentilmente comunicazione dell'avvenuta spedizione della raccomandata di sollecito e di tenermi informato del prosieguo.

Cordiali saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 7 / ndc

(Lettera al legale per predisporre il ricorso per decreto ingiuntivo per il pagamento degli oneri condominiali)

Roma, 26 novembre 2005

Egregio Avvocato
Antonio La Quaglia
Via Baccarini, 131
00191 ROMA

Oggetto : Condominio di Via Salandra n. 1/A, recupero oneri condominiali nei confronti del condomino Sig. Francesco Verdi

Caro Avvocato,

Le chiedo cortesemente di predisporre il ricorso per decreto ingiuntivo per mancato pagamento degli oneri condominiali relativi al Condominio in oggetto nei confronti del condomino :

Signor FRANCESCO VERDI, residente a Roma, Via Qualsiasi n. XX
(*n.b. occorrono sempre sia il nome che il cognome del condomino*)

per le seguenti voci e importi :

- 1° rata condominio es. 2004/2005	€ 120,00
- 2° rata condominio es. 2004/2005	€ 120,00
- 3° rata condominio es. 2004/2005	€ 120,00
- 1° rata riscaldamento es. 2004/2005	€ 140,00
- 1° rata lavori straordinari ascensore	€ 250,00
- 2° rata lavori straordinari ascensore	€ 250,00
TOTALE	€ 1.000,00

Le allego :

- verbale di approvazione bilancio preventivo condominio esercizio 2004/2005 e relativo stato di riparto ;
- verbale di approvazione bilancio preventivo riscaldamento esercizio 2004/2005 e relativo stato di riparto ;
- verbale di approvazione lavori straordinari ascensore e relativo stato di riparto .

Le chiedo infine di darmi gentilmente notizia degli sviluppi della vertenza .

Cordiali saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Allegati come sopra

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma
tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n.8 / ndc

(*Proposta per amministrare un condominio*)

Roma, 26 novembre 2005

Gentili Condomini
del Condominio di
Via Salandra n. 1A
00191 ROMA

Oggetto : *proposta per amministrare il Condominio di Via Salandra n. 1/A*

Gentili Condomini,
il sottoscritto (*nome e cognome e non cognome e nome*),
nato a _____ il _____
con studio in Roma alla Via _____
C.F. _____

propone la propria candidatura ad amministrare il Vostro Condominio alle seguenti condizioni :

- a) per l'attività di amministrazione ordinaria, ivi comprese l'assemblea ordinaria annuale e tre (*o il numero che si riterrà congruo*) incontri annui con i consiglieri, la somma complessiva e omnicomprensiva di € _____ (*da riportare in lettere*) più oneri fiscali come da legge ;
- b) per ogni assemblea straordinaria, oltre quella annuale ordinaria, la somma di € _____ (*da riportare in lettere*) più oneri fiscali come da legge ;
- c) per ogni sollecito scritto ai condomini morosi € _____ (*da riportare in lettere*) più oneri fiscali come da legge ;
- d) per la redazione della busta paga del portiere e per la preparazione e la consegna della dichiarazione dei redditi € _____ (*da riportare in lettere*) più oneri fiscali come da legge ;

Per ogni altra eventuale attività straordinaria il compenso verrà stabilito di volta in volta dall'assemblea dei condomini.

Per Vostra opportuna conoscenza Vi informo che il sottoscritto :

- a) (*titolo di studio*) ;
- b) lo studio è completamente informatizzato (*indicare il numero di collaboratori, il numero delle linee telefoniche e qualsiasi altra informazione relativa alla struttura dello studio e l'indicazione di un numero per la reperibilità in caso di emergenze*) ;

- c) è socio ANACI (Associazione nazionale Amministratori di Condominio d di Immobili) dall'anno n. tessera ;
- e) in qualità di socio ANACI il sottoscritto e il Condominio sono tutelati dalle polizze assicurative (*riportare le indicazioni delle coperture di polizza*) ;
- f) amministra numerosi condomini, tra i quali : (*riportare il nome di alcuni condomini*) ;
- e) (*qualsiasi altra informazione si ritenga utile, comprese le indicazioni degli attestati ottenuti per i corsi di aggiornamento svolti e se si è periti del Tribunale*)

Cordiali saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

N.B. Probabilmente questo modello di lettera è uno dei più importanti e delicati. Non certo dal punto di vista prettamente giuridico, bensì sotto l'aspetto commerciale. E' il primo "biglietto da visita" per presentarci ad un condominio, quindi le condizioni sopra riportate debbono essere intese in modo meramente indicativo ed esemplificativo. Ognuno potrà e dovrà aggiungere o togliere quelle condizioni che riterrà opportune al fine di realizzare una lettera/proposta su misura per le varie situazioni.

mod. n. 9 / ndc

(Risposta alla condomina che chiede la documentazione)

Roma, 26 novembre 2005

Gentile Signora
Furia Erinni
Via Salandra n. 1A
00191 ROMA

Gentile Signora,
in riscontro alla Sua cortese richiesta del _____ di esaminare la documentazione condominiale e in particolare la fatturazione rilasciata dalla Ditta per i lavori di _____, Le comunico che tutti i documenti sono a Sua disposizione con le seguenti modalità.

I documenti saranno a Sua disposizione presso il mio studio sito in Roma alla Via _____ dal giorno _____ al giorno _____ con esclusione delle giornate del sabato e dei giorni festivi, nel seguente orario

Il costo delle fotocopie sarà a Suo carico e dovrà essere pagato contestualmente alla fotocopiatura, che sarà eseguita dal personale del mio studio.

Nel caso Ella richieda la mia presenza e la mia assistenza, Le chiedo cortesemente di comunicarmi con congruo anticipo il giorno e l'ora esatti della Sua venuta presso il mio studio, mentre Le comunico che Ella dovrà pagare al sottoscritto un costo orario di € _____ (*ripetere in lettere*) più oneri fiscali di legge.

In attesa di Sue comunicazioni, mi è gradita l'occasione di porgere i miei migliori saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

mod. n. 10 / ndc

(Richiesta di convocazione di assemblea da parte di alcuni condomini)

Roma, 26 novembre 2005

Raccomandata a. r.

Egregio Dottor
Giuseppe Bianchi
Via dei Forni, 17
00191 ROMA

Oggetto : richiesta di convocazione dell'assemblea condominiale ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Egregio Amministratore,
i sottoscritti :

nome cognome / numero di interno / millesimi
nome cognome / numero di interno / millesimi
nome cognome / numero di interno / millesimi
nome cognome / numero di interno / millesimi

per un totale di millesimi _____, tutti condomini del Condominio di Via Salandra n. 1/A, Le chiedono di convocare con la massima urgenza possibile un'assemblea straordinaria con il seguente ordine del giorno :

- 1) Revoca dell'amministratore e nomina nuovo amministratore ;
- 2) Proposizione di azione giudiziaria nei confronti della Ditta XXXZZZYYY per la cattiva esecuzione dei lavori sul lastrico solare ;
- 3) Rifacimento lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare.

Dagli argomenti si desume facilmente l'urgenza e l'importanza dell'assemblea da noi richiesta. Si confida quindi in una convocazione celere per una data la più prossima possibile.

Distinti saluti.

Nome cognome dattiloscritti
Nome cognome dattiloscritti
Nome cognome dattiloscritti
Nome cognome dattiloscritti

firma
firma
firma
firma

(Risposta alla condomina che chiede la convocazione dell'assemblea senza i requisiti di cui all'art. 66 disp. att. C.C.)

Roma, 26 novembre 2005

Gentile Signora
Furia Erinni
Via Salandra n. 1A
00191 ROMA

Gentile Signora,
in riscontro alla Sua cortese richiesta del _____ di convocazione di un'assemblea condominiale straordinaria debbo rappresentarLe che ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, la richiesta di convocazione di un'assemblea da parte di condomini deve essere presentata da non meno di due condomini che rappresentino almeno 1/6 (un sesto) del valore millesimale dell'edificio.

Mi permetto quindi di suggerirLe di rappresentare la Sua esigenza ad altri condomini affinché la richiesta venga presentata di nuovo corredata di tutti gli elementi previsti come necessari dalla legge.

In attesa di Sue comunicazioni, mi è gradita l'occasione di porgere i miei migliori saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 12 / ndc

(*Esempio di verbale di deliberazione*)

Sul terzo punto dell'ordine del giorno, dopo ampia discussione, si passa alla votazione. Il bilancio preventivo 2004/2005 viene approvato (**la parola " approvato " o simile deve sempre essere scritta**) a maggioranza (**deve sempre essere scritto se viene approvato a maggioranza o all'unanimità**) con 15 voti favorevoli, pari a millesimi 670,00 e tre voti contrari pari a 140 millesimi. I tre voti contrari sono dei Signori Furia Erinni (millesimi 50), Sandro Bianchini (millesimi 70) Marcello Vendrame (20 millesimi) (**debbono sempre essere scritti almeno i nominativi e i millesimi dei voti negativi**).

N. B : *per giurisprudenza assolutamente costante e pacifica dalla lettura della delibera si deve poter ricostruire anche a distanza di anni, anche da parte di un terzo estraneo, come è andata effettivamente la votazione. Cioè si devono poter facilmente ricalcolare a posteriori con esattezza i voti favorevoli e contrari per accertare che la delibera sia stata effettivamente approvata con le maggioranze obbligatorie di legge. Non consentire tale controllo a posteriori per la mancanza di qualche elemento numerico o nominativo rende la delibera **invalida** (annullabilità). Nell'esempio sopra riportato si considera sufficiente riportare l'esatta indicazione dei nominativi che hanno espresso i soli voti contrari, sul presupposto che all'inizio del verbale siano stati elencati con esattezza tutti i nominativi e i millesimi dei condomini presenti*

*(Esempio di verbale di deliberazione
tra due diverse proposte)*

Sul terzo punto dell'ordine del giorno, dopo ampia discussione, si decide di sottoporre alla votazione le due distinte proposte dei Condomini Signora Furia Erinni e Sig. Sandro Bianchini.

Per chiarezza di tutti i condomini, prima della votazione e del relativo conteggio, si riassumono le due diverse proposte.

Proposta "Erinni" : *(riportare in modo succinto, ma chiaro e completo il contenuto della proposta)*.

Proposta " Bianchini " : *(riportare in modo succinto, ma chiaro e completo il contenuto della proposta)*.

Voti a favore della proposta " Erinni " tre : Signori Furia Erinni (millesimi 50), Marcello Vendrame (millesimi 20) , Nedo Zurlino (millesimi 100) per totale millesimi 170,00. Voti contrari 15 per millesimi 640. **(in questo esempio vengono scritti i nominativi e i millesimi dei voti favorevoli perché numericamente inferiori)**.

Voti a favore della proposta " Bianchini " : 15 per millesimi 640. Voti contrari tre : Signori Furia Erinni (millesimi 50), Marcello Vendrame (millesimi 20) , Nedo Zurlino (millesimi 100) per totale millesimi 170,00.

Viene quindi approvata a maggioranza la proposta " Bianchini ".

N. B : *Nel rammentare che questo è solo un esempio di verbalizzazione tra gli infiniti che correttamente possono essere utilizzati, mi preme sottolineare che nel mio esempio, seppure possa apparire superflua la votazione della proposta " Bianchini " visto l'esito della votazione della proposta " Erinni ", in realtà votare anche per la seconda proposta serve a fare maggiore chiarezza, a controllare che non ci sia duplicazione di voti e soprattutto, tenuto conto del fatto che possono esserci condomini che si astengono, ad accertare che la seconda votazione, seppure rappresenti la maggioranza, abbia un numero di voti e di millesimi favorevoli sufficiente a rispettare i quorum previsti dalla legge.*

Anche in questo esempio si considera sufficiente l'esatta indicazione dei nominativi che hanno espresso i voti numericamente inferiori sul presupposto che all'inizio del verbale siano stati elencati con esattezza tutti i nominativi e i millesimi dei condomini presenti

(Richiesta di informazioni agli eredi del condomino)

Roma, 26 novembre 2005

Raccomandata a. r.

Gentile Signora
Furia Erinni
Via Salandra n. 1A
00191 ROMA

Gentile Signora,
Le scrivo nella mia qualità di amministratore del Condominio di Via Salandra n. 1/A in quanto ho appreso del tutto informalmente che il Suo parente Signor Caio Tizio, condomino, è purtroppo deceduto.

Le chiedo quindi cortesemente di farmi conoscere il nominativo e gli indirizzi degli eredi al fine di consentirmi di inviare a tutti gli aventi diritto l'avviso di convocazione delle assemblee e ogni altra notizia inerente al Condominio.

Con l'occasione evidenzio che tutti gli eredi del Signor Caio Tizio hanno diritto di partecipare all'assemblea, anche se poi il diritto di voto spetta ad uno solo dei comproprietari.

In attesa di riscontro, La ringrazio anticipatamente e porgo i migliori saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 15 / ndc

(Richiesta di informazioni sull'usufruttuario)

Roma, 26 novembre 2005

Raccomandata a. r.

Gentile Signora
Furia Erinni
Via Salandra n. 1A
00191 ROMA

Gentile Signora,

Le scrivo nella mia qualità di amministratore del Condominio di Via Salandra n. 1/A in quanto ho appreso del tutto informalmente che l'appartamento di Sua proprietà sito nel Condominio è gravato da diritto di usufrutto.

In forza dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile l'usufruttuario ha diritto di essere convocato alle assemblee di condominio e di votare in relazione ad argomenti che abbiano ad oggetto l'ordinaria amministrazione.

Le chiedo quindi cortesemente di farmi conoscere il nominativo e l'indirizzo dell'usufruttuario al fine di consentirmi di inviare a tutti gli aventi diritto l'avviso di convocazione delle assemblee e ogni altra notizia inerente al Condominio.

In attesa di riscontro, La ringrazio anticipatamente e porgo i migliori saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 16 / ndc

(Richiesta ai condomini di copia dell'atto di acquisto)

Roma, 26 novembre 2005

Raccomandata a. r.

Gentile Signora
Furia Erinni
Via Salandra n. 1A
00191 ROMA

Gentile Signora,

Le scrivo – come ad ogni altro condomino - nella mia qualità di amministratore del Condominio di Via Salandra n. 1/A per chiederLe cortesemente di farmi pervenire in semplice fotocopia una copia del rogito d'acquisto della Sua unità immobiliare o comunque di indicarmi per iscritto i nominativi di tutti i titolari del diritto di proprietà e/o di altro diritto quale l'usufrutto, al fine di avere l'anagrafe dei condomini completa ed esatta.

Avere l'elenco completo ed esatto dei nominativi e degli indirizzi dei condomini è elemento indispensabile per la corretta amministrazione del Condominio, così da evitare errori che possono costare tempo e non poco denaro ai condomini.

Sicuro della Sua fattiva collaborazione, nell'esclusivo interesse della corretta gestione del Condominio, La ringrazio anticipatamente e porgo i migliori saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 17 / ndc

N.B. : *Quanto scritto nella lettera è tutto vero. Nessuno sa meglio di un amministratore quanto sia utile un'anagrafe dei condomini completa ed esatta, quanti errori e quante perdite di tempo farebbe evitare. Il problema è che i condomini **non** hanno l'obbligo di fornire i dati chiesti con questa lettera. Per cui la lettera è e rimane un bluff. Di solito rispondono premurosamente proprio quei condomini di cui già sappiamo tutto.*

(Segnalazione ai fornitori del cambio di amministrazione)

Roma, 26 novembre 2005

Raccomandata a. r.

Spettabile Società
Lavaesmacchia a r.l.
Via Nulladibueno n. 17
00191 ROMA

Spettabile Società,
con l'assemblea del 20 novembre 2005 , di cui allego copia alla presente,
sono stato nominato amministratore del Condominio di Via Salandra n.
1/A .

Dall'esame della documentazione condominiale risulterebbe che
codesta spettabile Società è tra i fornitori del Condominio.

Vi chiedo quindi di prendere buona nota che dalla data di ricezione
della presente ogni comunicazione relativa al Condominio di Via Salandra
n. 1/A dovrà essere inviata al sottoscritto presso il mio studio sito in Ro-
ma alla Via dei Forni n. 17.

Cordiali saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma

tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 18 / ndc

*N.B. : So bene che questo tipo di comunicazione non è frequentissimo,
soprattutto mediante lettera raccomandata a.r. Mi permetto però di segna-
lare che questa lettera è un buon sistema per prevenire alla radice non
poche scocciature professionali, che in alcuni casi possono diventare veri
e propri problemi seri.*

*(Lettera di richiamo al condomino
per uso improprio di spazi comuni)*

Roma, 26 novembre 2005

Raccomandata a. r.

Egregio Signore
Attila Pampurio
Via Salandra n. 1A
00191 ROMA

Egregio Signor Pampurio,

Le scrivo nella mia qualità di amministratore del condominio di Via Salandra n. 1/A in quanto ho ricevuto da diversi condomini ripetute lamentele per il fatto che Lei e i Suoi familiari occupate per lungo tempo, a volte per giorni interi, con le Vostre autovetture lo spazio adiacente l'androne di ingresso dello stabile.

Come è previsto dal regolamento di condominio e come è stato ribadito anche nelle assemblee del 10/2/2003 e del 21/4/2004 lo spazio condominiale antistante l'androne può essere occupato soltanto per i tempi brevissimi necessari alla salita o discesa dei passeggeri dalle vetture o per il carico e scarico delle merci, così da consentire a tutti i condomini di fruire dello spazio in questione.

Giammai deve essere utilizzato come spazio per sosta prolungata o addirittura come parcheggio per un intero week end.

Debbo quindi diffidare Lei e la Sua famiglia a non utilizzare gli spazi comuni e in particolare lo spazio antistante l'androne condominiale per parcheggiare le autovetture, significandoLe nel contempo che, se tali abusi dovesse ripetersi, sarà inevitabile per il sottoscritto rivolgersi all'Autorità Giudiziaria per sanzionare in ogni sede competente il Suo comportamento illegittimo, con tutte le conseguenze a Suo esclusivo carico

Distinti saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma
tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 19 / ndc

N.B : Questa lettera è un bluff. Un semplice e puro bluff. In realtà l'amministratore può fare ben poco o nulla per far cessare il comportamento maleducato prima ancora che illegittimo del condomino che occupa gli spazi comuni. Di solito l'unico serio motivo per scriverla è per tacitare i condomini che tempestano di lamentele l'amministratore, accusandolo di non far nulla per tutelare il condominio.

(Lettera di richiesta di accesso ad una proprietà privata)

Roma, 26 novembre 2005

Raccomandata a. r.

Egregio Signore
Attila Pampurio
Via Salandra n. 1A
00191 ROMA

Egregio Signor Pampurio,
Le scrivo nella mia qualità di amministratore del Condominio di Via Salandra n. 1/A per rappresentarLe, come peraltro a Lei già ben noto, che nell'assemblea del 21/10/2005 è stato deliberato il rifacimento della facciata dell'edificio.

Come già rappresentatoLe nella stessa assemblea, l'unico spazio utile per collocare i ponteggi sulla facciata lato strada è il Suo cortile.

Le comunico quindi che il giorno 1 dicembre 2005 alle ore 8.00 si presenteranno alla Sua abitazione gli operai della Ditta XXXWWW per installare i ponteggi.

Nel ringraziarLa per la Sua cortese collaborazione, Le confermo che ogni danno che eventualmente dovesse patire Le sarà integralmente risarcito.

Distinti saluti.

Dott. Giuseppe Bianchi

Dott. Giuseppe Bianchi
Via dei Forni n. 17
00191 Roma
tel 06 xxxxxxxxx
cell 330 xxxxxxxxx
e mail dg.mrdnXnpl.it

mod. n. 20 / ndc

CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

La Signora _____, nata a _____ il _____, residente in Roma alla Via _____

C.F. : _____ (di seguito denominata comodante)

concede in comodato gratuito

alla Signora _____, nata a _____ il _____ e residente In Roma alla Via _____

C.F. : _____ (di seguito denominata comodataria)

l'appartamento sito in Roma alla _____, scala _____, int. _____

Il comodato sarà regolato dalle seguenti pattuizioni.

ART. 1

Il presente contratto di comodato è stipulato per la durata di anni 1 (uno) a decorrere dal 1 gennaio 2006 e con scadenza al 31 dicembre 2006.

ART. 2

Il presente contratto si intende con scadenza a termine senza necessità alcuna di disdetta da inviarsi da parte del comodante.

ART. 3

La comodante ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone comunicazione alla comodataria, da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di due mesi.

ART. 4

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della conduttrice e della sua famiglia

ART. 5

La parte comodataria non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 6

Gli oneri condominiali di natura ordinaria e le spese di riscaldamento faranno carico integralmente alla comodataria Signora .

ART. 7

La parte comodataria dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al comodante, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

ART. 8

La comodataria dichiara di aver visitato l'appartamento concessole in comodato gratuito e di averlo trovata in buono stato ed adatto all'uso convenuto e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

La comodataria si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare 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 - che dichiara di ben conoscere specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso - e a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato alla comodataria di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ART. 9

La comodataria non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del comodante.

Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte comodante, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente la comodataria sin d'ora. In caso contrario, la parte comodataria avrà l'obbligo - a semplice richiesta del comodante - della rimessione in pristino, a proprie spese.

ART. 10

La comodataria esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatto dei dipendenti del comodante medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 11

Sono a carico della comodataria le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

ART. 12

Nel caso in cui il comodante intendesse vendere la casa la parte comodataria dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi.

ART. 13

Le spese di registrazione e di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico integrale della parte comodataria

ART. 14

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli eventuali atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la comodataria elegge domicilio nell'appartamento concessole in comodato gratuito.

ART. 15

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

ART. 16

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, li

Il comodante

La comodataria

mod. 21 / ndc

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

La Signora _____, nata a _____ il _____, residente in Roma alla Via _____,

C.F. : _____

(qui di seguito denominata locatrice)

concede in locazione

l'unità immobiliare sita in _____ alla Via _____

alla Signora _____, titolare della Ditta _____, nata a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____,

C.F. : BSC FNC 62L65 A857B

(qui di seguito denominata conduttrice), residente a tutti gli effetti contrattuali nell'unità immobiliare oggi concessa in locazione sita in _____ alla Via _____,

.La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

ART. 1

il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 1° gennaio 2006 e con scadenza al 31 dicembre 2011 e si intenderà automaticamente rinnovato per altri 6 (sei) anni nell'ipotesi in cui non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento pervenuta almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione.

ART. 2

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di negozio per la vendita di fiori.

ART. 3

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque le opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotti le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa ; in caso diverso decorre dal primo giorno successivo al ricevimento della richiesta.

ART. 7

La parte conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

ART. 8

La conduttrice dichiara di aver visitato i locali locati e di averli trovati in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto e - così - di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi.

La conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata 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 - che dichiara di ben conoscere specie per quanto concerne i divieti e le li-

mitazioni d'uso - e a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato alla conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ART. 9

La conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

Quanto alle eventuali migliorie ed 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 la conduttrice sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a proprie spese.

ART. 10

La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatto dei dipendenti della locatrice medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 11

La conduttrice dichiara che nei locali affittati ha contatto diretto con il pubblico.

Art. 12

Sono a carico della conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

ART. 13

La parte conduttrice - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora la locatrice - in caso di inosservanza - autorizzata a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, anche non televisiva, a spesa dei conduttori, i quali nulla potranno pretendere a qualsiasi titolo.

ART. 14

Nel caso in cui la locatrice intendesse vendere la casa locata la parte conduttrice dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi.

ART. 15

Le spese di registrazione e di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico della conduttrice nella misura del 50%.

La locatrice provvederà, a sua esclusiva cura, alla registrazione del contratto, dandone notizia alla parte conduttrice.

ART. 16

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli eventuali atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali a lei locati.

ART. 17

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

ART. 18

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, lì

Il locatore

La conduttrice

A mente dell'art. 1342, secondo comma, le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine agli articoli 1), 2), 3) 4), 6), 9), 10), 12), 15) e 18)

Il locatore

La conduttrice

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ex art. 2, primo comma legge 9/12/1998 n. 431

Il Signor _____, nato a _____ il _____; residente

in _____ alla Via _____;

C.F. : _____ (di seguito denominato locatore)

concede in locazione

alla Sig.ra _____, nata a _____ il _____;

C.F. :

(di seguito denominato conduttrice);

residente a tutti gli effetti contrattuali nell'abitazione oggi concessa in locazione sita alla Via _____, l'unità immobiliare posta in Roma alla Via _____.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

ART. 1

il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) a decorrere dal _____ e con scadenza al _____ e si intenderà automaticamente rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi alla conduttrice disdetta del contratto motivata, ai sensi dell'art. 3, primo comma, legge 9/12/1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza.

ART. 2

La conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore, da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di sei mesi.

ART. 3

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della conduttrice e della sua famiglia

Per la successione del contratto si applica l'articolo 6 della legge 27.7.1978 n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7.4.1988 n. 404.

ART. 4

La parte conduttrice non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 5

Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in euro annue (euro), che la conduttrice si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 (dodici) rate uguali anticipate di euro ciascuna (euro) scadenti il giorno 5 di ciascun mese. Il pagamento dovrà essere eseguito unicamente mediante accredito dell'importo sul conto corrente bancario del Condominio. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente a quello in cui ne venga fatta richiesta scritta dal locatore con lettera raccomandata alla parte conduttrice. Si precisa che in tale importo annuo di euro non sono compresi gli oneri condominiali e le spese di riscaldamento

ART. 6

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso e/o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, 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 ad una mensilità del canone) costituisce in mora la conduttrice, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della legge 27.7.78 n. 392.

ART. 7

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque le opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotti le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa ; in caso diverso decorre dal primo giorno successivo al ricevimento della richiesta.

ART. 8

La parte conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

ART. 9

La conduttrice dichiara di aver visitato la casa locatale e di averla trovata in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Le parti d'accordo pattuiscono che la tinteggiatura dei locali oggetto della presente locazione sarà eseguita a cure e spese esclusivamente della parte conduttrice.

La conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile - che dichiara di ben conoscere specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso - e a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato alla conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ART. 10

La conduttrice non potrà 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.

Quanto alle eventuali migliorie ed 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 la conduttrice sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del

locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a proprie spese.

ART. 11

La conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 12

A garanzia delle obbligazioni tutte che assumono con il presente contratto, la conduttrice versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia ampia quietanza liberatoria) la somma di euro pari a n. 2 (due) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi nella misura pattuita del 1% annuo, che saranno corrisposti alla parte conduttrice al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ART. 13

Sono a carico della conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

ART. 14

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata la parte conduttrice dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi.

ART. 15

Le spese di registrazione e di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico della conduttrice nella misura del 50%.

La conduttrice provvederà, a sua esclusiva cura, alla registrazione del contratto, dandone notizia alla parte locatrice. La conduttrice anticiperà la quota di spettanza del locatore, pari alla metà.

ART. 16

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli eventuali atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali a loro locati.

ART. 17

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

ART. 18

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

ART. 19

Le parti si danno reciprocamente atto, e convengono, che il contratto è stato stipulato avvalendosi della disciplina introdotta dall'art. 2, primo comma, legge 9/12/1998 n. 431.

In particolare dichiarano e riconoscono di essere state dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche di ogni patto e clausola del contratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, li

Il locatore

La conduttrice

A mente dell'art. 1342, secondo comma, le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine ai punti 1), 2), 4), 6), 9), 10), 11), 12), 15)

Il locatore

La conduttrice

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALE BOX

TRA

Il Sig. _____, nato a _____ il _____, residente in Roma
alla Via _____
C.F. _____
(qui di seguito denominata locatore)

E

Il Sig. _____, nato a _____ il _____, residente in Roma
alla Via _____
C.F. _____
(qui di seguito denominato conduttore)

concede in locazione

il locale box sita in _____ alla Via _____ contraddistinto dal
numero _____, al Signor _____ che accetta

ART. 1

il contratto è stipulato per la durata di anni (*durata libera, non soggetta a vincoli*) a decorrere dal _____ e con scadenza al _____ e si intenderà automaticamente rinnovato per altri (_____) anni nell'ipotesi in cui non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento pervenuta almeno mesi prima della scadenza della locazione.

ART. 2

Il locale dovrà essere destinato esclusivamente ad uso box per parcheggio automezzi, con espresso e formale divieto di ogni altra destinazione.

ART. 3

La parte conduttrice non potrà sublocare o dare in comodato o comunque cedere a qualunque titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 4

Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in euro annui (euro) , che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere alla parte locatrice in numero 12 (dodici) rate uguali anticipate di euro (euro) ciascuna scadenti il giorno 5 di ciascun mese.

Si precisa che in tale importo annuo di euro non sono compresi gli oneri condominiali.

Il canone sarà aggiornato ogni anno nel mese di (a partire dal mese di 2005) nella misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nel mese di rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

ART. 5

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso e/o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, 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 ad una mensilità del canone) costituisce in mora la parte conduttrice.

ART. 6

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque le opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotti le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite.

L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa ; in caso diverso decorre dal primo giorno successivo al ricevimento della richiesta.

ART. 7

La parte conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

ART. 8

La conduttrice dichiara di aver visitato il locale box e di averlo trovato in buono stato locativo e perfettamente adatto all'uso convenuto e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo.

La parte conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata 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 - che dichiara di ben conoscere specie per quanto concerne i divieti e le

limitazioni d'uso - e a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato alla conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ART. 9

La parte conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

Quanto alle eventuali migliorie ed 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 la conduttrice sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a proprie spese.

ART. 10

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatto dei dipendenti della locatrice medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 11

La parte conduttrice dichiara di essere pienamente consapevole che il locale box viene concesso in locazione unicamente per l'uso di parcheggio di automezzi.

Art. 12

Sono a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione.

ART. 13

Nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere il box locato la parte conduttrice dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi. La parte conduttrice **non ha** il diritto di prelazione nell'acquisto.

ART. 14

Le spese di registrazione e di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico della parte conduttrice nella misura del 50%.

La parte locatrice provvederà, a sua esclusiva cura, alla registrazione del contratto, dandone notizia alla parte conduttrice.

ART. 15

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

ART. 16

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, lì

Il locatore

La parte conduttrice

A mente dell'art. 1342, secondo comma, le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine agli articoli 1), 2), 3) 4), 6), 9), 10), 12), 15) e 16)

Il locatore

La parte conduttrice