

1

Convocazione assembleare (1)
(art. 66 disp. att. c.c.)

Amministrazione del condominio
di via.....
Città

Egr. sig.
Via
Città

Racc. A.R.

Oggetto: assemblea (2) ordinaria/straordinaria in 1^a convocazione per il giorno (3) ed in 2^a convocazione per il giorno

Con la presente si invita la S.V. (4) a partecipare all'assemblea in oggetto descritta che si terrà in alla via nei locali il giorno, alle ore..... in 1^a convocazione, ed il giorno, alle ore in 2^a convocazione, stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. dimissioni amministratore, conferma o nomina nuovo amministratore;
2. approvazione bilancio consuntivo anno e preventivo anno.....;
3. approvazione lavori straordinari per €

Si invita a partecipare personalmente o, in mancanza, a voler delegare persona di Sua fiducia con la delega sottostante.

Si fa presente che i libri contabili ed i documenti giustificativi delle spese possono essere visionati presso lo studio dell'amministratore, in via, tutti i giorni dalle ore 17.00 alle ore 19.00.

Distinti saluti

....., li

L'amministratore

.....

Il sottoscritto sig. delega a rappresentarlo il sig. all'assemblea di condominio del in 1^a convocazione, e del in 2^a convocazione, ritenendo fin d'ora per rato e fermo il suo operato in relazione agli argomenti di cui all'ordine del giorno.

....., lì

(Firma)

.....

(1) È opportuno inviare la convocazione a mezzo raccomandata A.R. al fine di preconstituersi la prova della data in cui essa è pervenuta al destinatario.

(2) L'assemblea di condominio è l'organo di autogoverno dei condòmini, i quali, partecipando, trasformano le singole volontà in volontà collegiale, prendendo in tal modo tutte le decisioni necessarie all'amministrazione della cosa comune. Nel nostro ordinamento giuridico conosciamo due tipi di assemblea: *ordinaria* e *straordinaria*. La prima si riunisce annualmente e, ai sensi dell'articolo 1135 c.c., obbligatoriamente delibera in merito alla nomina dell'amministratore ed alla sua eventuale retribuzione, all'approvazione del bilancio preventivo e del rendiconto. Tutto ciò induce a ritenere anche la convocazione dell'assemblea ordinaria annuale come obbligatoria, mentre la convocazione di quella straordinaria è, per converso, meramente eventuale.

(3) Non vi è un termine preciso per la convocazione dell'assemblea ordinaria. Essa consuetudinariamente si tiene entro 15-30 giorni dalla data di chiusura della gestione annuale. La relativa convocazione deve giungere ai condòmini almeno 5 giorni prima. L'assemblea in seconda convocazione deve essere fissata tra il giorno dopo quella di prima convocazione e 10 giorni dopo tale data.

(4) La convocazione va, quindi, fatta sempre ai proprietari e ciò vale anche in materia di riscaldamento e condizionamento d'aria. L'invito a partecipare all'assemblea, oltre a riportare l'elenco completo di tutti gli argomenti da trattare, deve recare anche l'indicazione della data, del luogo e dell'ora della *prima* e della *seconda* convocazione. Sarà inoltre opportuno e comodo aggiungere l'eventuale delega a farsi rappresentare.

Giurisprudenza correlata

- Fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, l'amministratore condominiale, a conoscenza del decesso di un condòmino, non è tenuto a inviare alcun avviso (né al condòmino, né agli eredi impersonalmente presso l'ultimo domicilio), non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca (Cass. civ., sez. II, 22-3-2007, n. 6926).
- L'obbligo di preventiva informazione dei condòmini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentirgli di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione; pertanto, in considerazione della «ratio» di detto avviso, la sua eventuale genericità non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti che il condòmino, sia pure «aliunde», era sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea (Cass. civ., sez. II, 9-1-2006, n. 63).

- L'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale non può essere rilevata dal condominio dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione (Cass. civ., sez. II, 20-4-2001, 5889).
- L'omessa convocazione all'assemblea condominiale legittima il condomino pretermesso ad agire per l'annullamento della delibera adottata in quella sede per contrarietà alla legge, ex art. 1137 c.c. senza la necessità di allegare e provare uno specifico interesse, connesso al contenuto della delibera impugnata, diverso da quello rappresentato dalla rimozione dell'atto in conseguenza del vizio. (Nella specie, peraltro, la Suprema Corte ha confermato, correggendone la motivazione ai sensi dell'art. 384, comma 2, c.p.c., la sentenza del giudice d'appello, che aveva rigettato la domanda di annullamento della delibera condominiale, non avendo il ricorrente assolto l'onere di produrre in giudizio il verbale dell'assemblea) (Cass. civ., sez. II, 23-3-2001, n. 4270).
- La mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale a taluno dei condomini comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale; sicché questo, se non impugnata dai condomini assenti o dissenzienti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente, rispettivamente, per i primi dalla comunicazione della delibera e per i secondi dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cass. civ., sez. II, 5-2-2000, n. 1192).
- La convocazione dell'assemblea di un condominio, a pena di invalidità della medesima (art. 1136 c.c.), deve essere comunicata a tutti i comproprietari *pro indiviso* di un piano o di una porzione di piano, ma in assenza di particolari formalità per la notifica dell'avviso, la conoscenza di esso da parte di tutti i comproprietari può essere presunta se le circostanze sono gravi, precise e concordanti in assenza di forma necessaria per le modalità di notifica (Cass. civ., sez. II, 9-1-1998, n. 138).
- Poiché l'art. 1136 c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini per l'avviso di convocazione, per la regolarità delle relative assemblee, si deve ritenere che la disposizione di legge sia stata osservata quando risulta provato, anche a mezzo di presunzioni, che i condomini abbiano, in qualunque modo, avuto notizia della convocazione (Cass. civ., sez. II, 15-3-1994, n. 2450).
- In tema di condominio degli edifici, e con riguardo all'assemblea dei condomini, l'incompletezza dell'ordine del giorno contenuto nell'atto di convocazione della assemblea determina non la nullità assoluta ma l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che la stessa deve essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. civ., sez. II, 23-5-1992, n. 6212).
- Allorquando un'assemblea condominiale operante in seconda convocazione sia rinviata per il prosieguo ad altra data sugli stessi argomenti all'ordine del giorno, con il debito accordo degli intervenuti e previo tempestivo avviso della data fissata a coloro che risultavano assenti, tale assemblea non può considerarsi di prima convocazione (con l'obbligo delle relative maggioranze per le delibere) risultando soltanto la legittima continuazione dell'assemblea in seconda convocazione (Cass. civ., sez. II, 12-2-1988, n. 1516).
- Ai fini della validità della deliberazione dell'assemblea dei condomini che abbia disposto la esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata dell'edificio condominiale, è necessario che il relativo argomento sia stato specificamente inserito nell'avviso di convocazione dell'assemblea, in quanto, riguardando la materia della amministrazione straordinaria del bene comune, non può ritenersi compreso nella dizione «varie» (Cass. civ., sez. II, 28-6-1986, n. 4316).
- In tema di condominio negli edifici, la disposizione del comma 6 dell'art. 1136 c.c. — secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione — implica che ogni condomino ha il diritto d'intervenire all'assemblea, e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convoca-

zione, previsto dall'ultimo comma dell'art. 66 disp. att. e trans. c.c., sia non solo inviato ma anche ricevuto nel termine (almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza) ivi previsto (Cass. civ., sez. II, 22-11-1985, n. 5769).

- Al fine della valida costituzione dell'assemblea del condominio di edificio, la norma dell'art. 1136 comma 6 c.c., secondo la quale l'invito alla riunione dei condomini non richiede l'atto scritto od altre particolari formalità, ma può essere effettuato con qualsiasi forma o modalità idonea a portarlo a conoscenza del destinatario, comporta che la valida convocazione di uno dei comproprietari *pro indiviso* di piano o porzione di piano può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive, affidate alla valutazione del giudice del merito, tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione medesima (nella specie, trattavasi di coniugi conviventi e non in contrasto di interessi). Questo principio manifestamente non pone la citata norma in contrasto con gli artt. 3 e 24 della Costituzione, in quanto essa, in un sistema di libertà di mezzi per la notizia della convocazione dell'assemblea, non introduce alcuna discriminazione in danno dei comproprietari della stessa unità immobiliare (Cass. civ., sez. II, 25-5-1984, n. 3231).

49

Atto di citazione per cause relative ad immissioni di fumo, esalazioni e rumori che superino la normale tollerabilità (Tribunale)
(artt. 7 c.p.c. e 844 c.c.)

TRIBUNALE ORDINARIO DI

ATTO DI CITAZIONE

Il sig., c.f.,
res.te in, alla
via, n. e dom.to
in, alla via
....., n., presso lo studio del-
l'Avv. che lo rappresenta e difende in virtù
di mandato a margine del presente atto

PREMESSO

- 1) che è proprietario di un appartamento sito in,
alla via, n., piano, contraddi-
stinto in catasto alla partita n., foglio n., confinante:
- 2) che da alcuni mesi dal piano superiore giunge il rumore (1) assordan-
te di un hi-fi / televisore / chitarra / altro che trasmette, senza interruzione
musica / voci / o altro dal (oppure: viene im-
messo fumo / calore / esalazioni di / vibrazioni in quanto il sig.
..... res.te in,
alla via, n. ha costruito un
.....);
- 3) che tale/i suono / fumo / calore / esalazioni / vibrazioni superano la
normale tollerabilità.

Tutto ciò premesso l'istante, come sopra rapp.to, difeso e dom.to

CITA

il sig., res.te in,
alla via innanzi al Tribu-
nale di, per l'udienza del/...../....., ore
di rito dinanzi al Giudice Istruttore che sarà designato ai sensi dell'art. 168 bis

c.p.c. e con invito a costituirsi nel termine di 20 giorni prima dell'udienza indicata ed a comparire nell'udienza indicata ai sensi e nelle forme indicate dall'art. 166 c.p.c. dinanzi al G.I. designato, con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implica le decadenze di cui all'art. 167 c.p.c. e che in difetto di costituzione si procederà in sua contumacia, per ivi, disattesa ogni contraria eccezione, sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

- accogliere la domanda attrice e, per l'effetto, dichiarare che le predette immissioni superano la normale tollerabilità;
- per l'effetto, condannare il convenuto ad eliminarle, con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CPA come per legge.

In via istruttoria chiede ammettersi consulenza tecnica d'ufficio e prova testimoniale sui capi n°, e della premessa del presente atto.

Indica a testi i sigg.

—, res.te in alla via

—, res.te in alla via

Offre in comunicazione e deposita in cancelleria:

Ai fini del versamento del contributo unificato per le spese di giustizia, si dichiara che il valore della presente causa è di €

S.J.

....., lì

Avv.

(1) L'art. 7, comma 3, n. 3, c.p.c. prevede l'ultimo dei casi in cui il Giudice di Pace è competente funzionalmente e, cioè, per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissione di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni, che superino la normale tollerabilità.

La materia è regolata dall'art. 844 c.c., secondo cui «il proprietario di un fondo non può impedire le predette immissioni, se non superino la normale tollerabilità, avuto riguardo alla condizione dei luoghi» (*Omissis*).

Come potrà facilmente notarsi, la fattispecie prevista dalla norma codicistica disciplina i rapporti tra proprietari di fondi e, nell'ambito di tali rapporti, rientrano nella competenza esclusiva del Giudice di Pace soltanto quelli che intervengano tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione.

Qualora, oltre alla richiesta di cessazione della molestia, la domanda attorea contenga anche la richiesta di eventuali modifiche dello stato dei luoghi ovvero la richiesta di risarcimento danni, allora si dovrà tenere conto di queste richieste per la determinazione della competenza.

Giurisprudenza correlata

- Le violazioni di norme generali sulla proprietà e sul condominio, ovvero la violazione del regolamento condominiale, poste in essere dai singoli condomini con attività ed iniziative indipendenti (anche se analoghe) e che arrechino separati vantaggi agli immobili dei trasgressori violando i diritti degli altri condomini, pongono in essere rapporti giuridici distinti tra gli autori degli illeciti, da un lato, e il condominio o gli altri condomini dall'altro, i quali, ove dedotti in un medesimo giudizio, danno luogo pur sempre a cause scindibili, non sussistendo un rapporto unico e indivisibile, tale che il giudice non possa conoscere utilmente della posizione di uno separatamente dalla posizione degli altri. Ne consegue che, in un procedimento iniziato e proseguito in appello solo da alcuni condomini nei confronti dei supposti autori dei fatti lesivi, non è necessario integrare il contraddittorio nel caso in cui solo alcuni dei predetti convenuti, rimasti soccombenti in appello, propongano ricorso in cassazione, poiché, in ragione della richiamata autonomia dei rapporti, non si versa in una ipotesi di litisconsorzio necessario (Cass. civ., sez. II, 16-2-2004, n. 2943).
- In tema di immissioni, l'accertamento delle cause che determinano immissioni moleste nel fondo altrui non influisce sul giudizio di tollerabilità delle stesse, da effettuarsi, secondo i criteri all'uopo indicati dall'art. 844 c.c., cui è estraneo il criterio della colpa. Pertanto, una volta accertata l'esistenza della propagazione molesta e stabilito, secondo i criteri dettati dall'art. 844 c.c., il suo grado di tollerabilità, l'individuazione delle cause può servire soltanto per stabilire le eventuali misure da adottare per la sua eliminazione (Cass. civ., sez. II, 3-11-2000, n. 14353).
- La competenza esclusiva è indipendente dall'oggetto della domanda e dalla natura dell'azione (a difesa della proprietà, piuttosto che dei diritti della personalità spettanti anche al semplice detentore dell'immobile in cui si verificano le immissioni), a nulla rilevando che questa sia diretta ad ottenere un provvedimento di carattere inibitorio (*ex art. 844 c.c.*) piuttosto che la condanna al risarcimento dei danni subiti a causa delle immissioni intollerabili (*ex art. 2043 c.c.*) (Trib. Milano, 29-3-1999).
- Il danno biologico risarcibile a seguito di immissioni moleste non consegue, automaticamente, dall'accertamento della loro illiceità ma sarà necessario provarlo, in giudizio, tenendo conto dello stress, del fastidio, dell'esasperazione, della tensione psichica, con individuazione devoluta ad apposita consulenza tecnica d'ufficio, ma ben potrà essere valutato – con criterio equitativo – dal giudice, con esclusione di una somma meramente simbolica (Corte App. Milano, 18-9-1990).
- Oltre al danno biologico, sarà risarcibile il danno morale ed il minor reddito ricavato dall'immobile a causa delle immissioni (Trib. Napoli, 15-2-1988).
- L'obbligo di indennizzo, che venga riconosciuto per immissioni nocive sul fondo altrui, ancorché derivanti da attività lecita nella specie, industriale), si traduce in una prestazione diretta a ripristinare l'originaria entità del patrimonio leso dalle immissioni medesime, e, pertanto, costituisce un debito di valore, il quale va liquidato tenendo conto del potere d'acquisto della moneta al momento della decisione, con gli interessi a partire dalla data dell'insorgenza dell'obbligo stesso (Cass. civ., sez. II, 15-1-1986, n. 184).
- Ai fini della valutazione della liceità delle immissioni, l'art. 844 c.c. enuncia tre diversi criteri, di cui due obbligatori ed uno facoltativo e sussidiario: i criteri obbligatori sono quelli della normale tollerabilità e del contenimento delle ragioni della proprietà con le esigenze della produzione, mentre il criterio facoltativo è quello della priorità d'uso (Cass. civ., sez. II, 20-12-1985, n. 6534).
- Il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi, sicché la

valutazione *ex art.* 844 c.c., diretta a stabilire se i rumori restino compresi o meno nei limiti della norma, deve essere riferita, da un lato, alla sensibilità dell'uomo medio e, dall'altro, alla situazione locale. Spetta al giudice del merito accertare in concreto gli accorgimenti idonei a ricondurre tali immissioni nell'ambito della normale tollerabilità (Cass. civ., sez. II, 27-7-1983, n. 5157).

Copyright © Esselibri S.p.A.

3

Locazione ad uso abitativo di immobile urbano (1) categoria catastale A1 (2)
(art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/1998; art. 1571 c.c.)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

TRA: il sig....., nato aile residente
in alla via; c.f.:

- denominato **parte locatrice** -

E: il sig....., nato aile residente in
..... alla via; c.f.:

- denominato **parte conduttrice** -

PREMESSO

- che il sig è proprietario della unità immobiliare sita in
..... alla via, piano....., scala
....., int.....;
- che detto immobile è accatastato A1 ed ha le caratteristiche delle abitazio-
ni di tipo signorile (3) per cui, a norma della lett. a) del secondo capoverso
dell'art. 1 della L. 431/1998, la locazione dello stesso è disciplinata dagli
artt. 1571 c.c. e segg. e non è soggetta alla speciale disciplina prevista per
gli usi abitativi;
- che il sig. ha chiesto al proprietario di poter prendere in
locazione la suddetta unità immobiliare, per adibirla a propria abitazione;
- che il sig. ha aderito alla richiesta, per cui si pattuisce quanto
segue:

Art. 1

La premessa è patto e costituisce parte integrante della presente scrittura.

Art. 2

Il sig (d'ora innanzi denominato parte locatrice) concede in loca-
zione al sig. (d'ora innanzi denominato parte conduttrice) che
accetta, la unità immobiliare sita in alla via,
piano....., scala, int.....

Art. 3

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione, riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si precisa che ogni addizione ed ogni modifica che non possa essere rimossa in qualsiasi momento senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta della proprietaria. Essa rimarrà comunque a beneficio dell'immobile senza che alla parte locatrice possa essere richiesto alcun indennizzo o rimborso spese.

Art. 4

La parte conduttrice dichiara che l'immobile oggetto della locazione sarà adibito a.....

Art. 5

La durata della locazione viene fissata e stabilita liberamente in con inizio dal e scadrà automaticamente in data, senza bisogno di disdetta e senza possibilità di rinnovazioni tacite.

Art. 6

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, con un preavviso di almeno mesi, da comunicarsi a mezzo raccomandata a/r. (4).

Art. 7

Il canone di locazione viene di comune accordo stabilito nell'importo di € (Euro/00) mensili da pagarsi anticipatamente all'inizio di ogni mese a mezzo contanti presso il domicilio del locatore (5).

Art. 8

Il canone così come contrattualmente stabilito sarà aggiornato annualmente ed automaticamente, senza bisogno di espressa richiesta, nella misura del della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

Art. 9

La parte conduttrice si obbliga a corrispondere gli oneri condominiali, nella misura stabilita dalle tabelle millesimali e risultanti da preventivi e rendiconti.

Art. 10

La parte conduttrice non potrà ritardare in alcun modo il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni; per ogni giorno di ritardo oltre il quinto si applicherà un interesse di mora nella misura del, senza necessità di costituzione in mora. Il ritardato e/o mancato pagamento del canone oltre il giornodeterminerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 11

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice ha corrisposto alla parte locatrice la somma di € (Euro/00), non imputabile in conto canoni e fruttifera/infruttifera di interessi, che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dalle leggi vigenti.

Art. 12

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima.

Art. 13

É fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.

Art. 14

La parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

Art.15

Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, mentre l'imposta di registro nella misura di legge sarà a carico di La registrazione del presente contratto sarà fatta a cura della parte locatrice/parte conduttrice alle scadenze previste, sempre nella misura di legge.

Art.16

La parte locatrice, previo avviso, potrà ispezionare o fare ispezionare in qualsiasi momento i locali affittati. In caso di vendita o risoluzione del rapporto locativo la parte conduttrice dovrà consentire la visita all'immobile da parte della locatrice o dei suoi incaricati nei giorni ed orari da stabilirsi.

Art.17

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere o terzi in genere.

Art.18

A tutti gli effetti del presente contratto e per la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso la casa del Comune in cui esso è situato.

Art. 19

Si dà atto che parte locatrice, ai sensi del D.M. 37/2008, ha consegnato a parte conduttrice una copia della dichiarazione di conformità, prevista per legge, degli impianti (elettrico, elettronico ed idrico), nonché la copia del libretto di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto ascensore (6).

Art. 20

La parte conduttrice autorizza espressamente la parte locatrice a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

....., lì

Il locatore

.....

Il conduttore

.....

(1) Trattandosi quindi di fattispecie che trova la sua disciplina nell'art. 1571 c.c., valgono le medesime riflessioni fatte per i commenti di cui alle singole note della formula n. 1.

(2) Tale categoria catastale si riferisce agli immobili destinati ad abitazione di tipo signorile, ossia a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. Anche i contratti di locazione aventi ad oggetto tali unità immobiliari non sono sottoposti alla legge vincolistica ai sensi dell'art. 1, n. 2) della L. 431/1998. Al riguardo, vedi nota (1) di cui alla formula n. 2.

(3) È da ricordare che le classificazioni catastali hanno valore di semplice presunzione, potendo la parte interessata invocare, limitativamente all'eventuale controversia posta in essere, l'effettiva classificazione spettante all'immobile con riguardo ai suoi elementi oggettivi.

(4) Clausola eventuale, come specificato nella nota (7) della formula n. 1.

(5) Ovvero secondo le diverse modalità concordate dalle parti (vaglia postale, bonifico bancario etc.).

(6) Al riguardo vedi nota (16) della formula n. 1.

24

Messa in mora per mancato pagamento canoni (1)
 (art. 1219 c.c.)

 Preg.mo/a sig./sig.ra

Racc. A/R

Oggetto: rapporto locazione – immobile
sito in via
Proprietà:.....

In qualità di proprietario/a dell'immobile in oggetto, da Lei condotto in locazione, Le ricordo che non ha corrisposto i canoni di locazione relativi ai mesi di.....

La invito, pertanto, a provvedere al pagamento di dette mensilità entro e non oltre il termine di giornidalla ricezione della presente.

In mancanza si agirà per morosità nei suoi confronti e per il recupero dei canoni maturati.

Cordiali saluti

....., li

(1) Giova in questa sede ribadire che ai sensi dell'art. 1282, comma 2, c.c., i crediti per fitti e pigioni non producono interessi se non dalla costituzione in mora, salvo patto contrario, per cui è facoltà delle parti esonerare il locatore da tale incombenza della messa in mora.

Giurisprudenza correlata

- Anche quando è stato contrattualmente stabilito dalle parti che il canone vada corrisposto mediante bonifico bancario, ma il locatore fin dall'inizio del rapporto e per oltre tre anni abbia instaurato la prassi di recarsi mensilmente presso la residenza del conduttore per riscuotere il canone, il mancato pagamento di 4 mensilità non può ascrivere a colpa del locatore, laddove il proprietario, oltre a non presentarsi più, non abbia neppure provveduto a comunicare le coordinate bancarie necessarie per la esecuzione del bonifico (non già specificate nel contratto) (Trib. Padova, 12-2-2007, n. 2471).
- A seguito dell'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978 n. 392, la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore in relazio-

ne all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro ancorato — ai sensi degli art. 5 e 55 della stessa legge (non abrogati dalla successiva L. 9 dicembre 1998 n. 431) — a due elementi: l'uno di ordine quantitativo afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o all'omesso pagamento degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone; l'altro di ordine temporale relativo al ritardo consentito o tollerato, fermo restando, tuttavia, ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto, il concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento costituito dall'imputabilità della *mora debendi* a dolo o colpa grave del debitore. (Nella specie, la S.C., sulla scorta dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza impugnata con la quale era stata esclusa la sussistenza del dolo o della colpa a carico del conduttore, ravvisandosi nel comportamento di quest'ultimo un'offerta non formale della prestazione, avendo provveduto al pagamento del canone con vaglia postale secondo gli accordi, rilevando la correttezza della motivazione con la quale il giudice di merito — con un congruo accertamento di fatto — aveva valutato, ai fini della mancanza del dolo e della colpa, le dichiarazioni dell'ufficiale postale prodotte agli atti, per cui la presunzione di colpa risultava stata superata dalla prova contraria) (Cass. civ., sez. III, 11-4-2006, n. 8418).

• L'invio di un titolo di credito improprio, quale un vaglia postale, per effettuare il pagamento del canone di locazione non produce efficacia liberatoria qualora non venga accettato dal locatore-creditore, sia perché, ai sensi dell'art. 1277 c.c., i debiti pecuniari si estinguono soltanto con moneta avente corso legale nello Stato, sia perché tali debiti devono essere adempiuti nel domicilio del creditore al tempo della scadenza, e l'invio del titolo comporta la sostituzione del predetto domicilio con la sede dell'ufficio postale presso il quale il vaglia è convertibile in denaro contante. L'efficacia liberatoria di questa modalità di pagamento è condizionata al consenso del creditore, che può manifestarsi anche in forma tacita, per atti concludenti, che devono, però, sostanziarsi in una pregressa e prolungata accettazione di tale modalità di corresponsione del canone (Cass. civ., sez. III, 19-7-2005, n. 15202).

• In tema di interessi sui canoni di locazione di un immobile urbano locato ad un'amministrazione statale, al locatore non spettano gli interessi moratori in relazione alle scadenze contrattuali anteriori all'approvazione ministeriale del contratto di locazione, durante il quale il contratto stesso abbia avuto esecuzione. L'approvazione ministeriale, prescritta dall'art. 19 R.D. 18 novembre 1923 n. 2240 sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, configura una *condicio juris* sospensiva dell'efficacia del contratto già stipulato, con la conseguenza che l'obbligazione assunta dall'amministrazione non è esigibile sino a che non intervenga detta approvazione. Una volta intervenuta l'approvazione ministeriale, la retroattività degli effetti dell'avveramento della condizione sospensiva non può consentire di considerare illecito un comportamento che la pendenza della condizione rendeva pienamente lecito e quindi di ravvisare retroattivamente, ora per allora, la sussistenza di un adempimento ad una obbligazione derivante da un contratto non ancora efficace. Nè all'approvazione ministeriale possono attribuirsi gli effetti di una ratifica della precedente condotta negoziale dell'amministrazione, poiché l'atto di ratifica costituisce esercizio di un diverso potere amministrativo ed ha un contenuto che non può identificarsi con quello dell'atto di controllo costituito dalla detta approvazione. Prima dell'approvazione ministeriale non possono ritenersi dovuti nemmeno gli interessi corrispettivi di cui all'art. 1282 c.c., che presuppone l'esistenza di un credito liquido ed esigibile. Per il periodo successivo all'approvazione ministeriale del contratto gli interessi corrispettivi sono dovuti, in base al disposto del medesimo art. 1282 c.c., dalla costituzione in mora dell'amministrazione, che, presupponendo l'esigibilità del credito di cui si chiede o intima il pagamento, deve essere successiva all'approvazione del contratto. In mancanza di costituzione in mora non sono dovuti in tale periodo nemmeno gli interessi moratori, considerato che per i debiti dell'amministrazione non è configurabile la *mora ex re* prevista dal comma 2 dell'art. 1219 c.c., ma è richiesta la costituzione in mora prevista dal comma 1 dello stesso articolo (Cass. civ., sez. III, 24-4-2001, n. 6032).

46

**Intimazione di sfratto per morosità con contestuale citazione
per la convalida**
(art. 658 c.p.c.)

TRIBUNALE DI (1)

**INTIMAZIONE DI SFRAATTO PER MOROSITÀ
CON CONTESTUALE CITAZIONE PER LA CONVALIDA**

Il sig., nato a il
(c.f.:) (2) e residente in alla via ed
elettivamente domiciliato in alla via presso lo studio
dell'avvocato che lo rappresenta e difende in virtù di
procura a margine del presente atto

PREMESSO

- che l'esponente è proprietario (3) della unità immobiliare sita in
via, scala piano, int., compo-
sta da
- che quest'ultimo concedeva in locazione detto immobile per uso (4)
..... al sig., con contratto stipulato ai sensi dell'art.
....., Legge, avente decorrenza dal, per un canone
mensile che attualmente ammonta ad €
- che il conduttore non ha corrisposto il canone (5) relativo al mese di
..... (nonché gli oneri condominiali relativi ai mesi di)
(6);
- che, pertanto, allo stato il conduttore è moroso per complessivi €
..... (€ x n.... mensilità) (oltre oneri condominiali);

Tanto premesso l'esponente, a mezzo del sottoscritto procuratore,

INTIMA

al sig., sfratto per morosità dalla predetta unità immobiliare
sita in via, scala piano,
int., composta da, (7) con invito a rilasciarla libera e
vuota da persone e cose.

Nel contempo,

CITA

il sig., domiciliato in via
 scala piano, int., a comparire dinanzi al Tribunale di
, Giudice Unico a designarsi, nei soliti locali di udienza, il gior-
 no/...../..... (8) alle ore 9,00 e seguenti, con invito a costituirsi nei
 modi e nei termini di legge (9), con avvertenza che se non compare o se
 comparando non si oppone (10), il Giudice designato convaliderà la presente
 intimazione di sfratto per morosità ai sensi dell'art. 663 c.p.c., con apposizio-
 ne da parte del cancelliere della formula esecutiva.

In caso di opposizione (11), previa emissione di ordinanza di rilascio dell'im-
 mobile provvisoriamente esecutiva e successiva adozione dei provvedimenti
 di legge per l'eventuale cambiamento del rito ai sensi dell'art. 426 c.p.c.,
 voglia il Giudice rigettare l'opposizione stessa, siccome inammissibile ed in-
 fondata in fatto ed in diritto, e dichiarare la risoluzione del rapporto locativo
 per inadempienza del conduttore.

In ogni caso con condanna dell'opponente al rilascio dell'immobile ed alle
 spese di lite, oltre 12,5 % per rimborso forfettario ex legge prof., Iva e Cpa
 come per legge con sentenza munita di formula esecutiva.

Con riserva di recuperare canoni scaduti e da scadere, gli oneri accessori e di
 ogni altro diritto.

Ai fini della determinazione del contributo unificato si specifica che la morosi-
 tà ammonta ad €

Si deposita:

1) Copia contratto di locazione del

....., lì

Avv.

(1) Per le cause relative ai rapporti di locazione è competente il Giudice del luogo ove è situato l'immobile locato (art. 21 c.p.c.). Mentre nella previgente disciplina, in virtù delle modifiche introdotte dall'art. 70 della L. 353/1990 all'art. 8 c.p.c., sussisteva la competenza funzionale del pretore, con la istituzione del Giudice Unico, operata dalla L. 51/1998, tale competenza è attribuita al Tribunale. Inoltre è prevista espressamente la nullità delle clausole contrattuali che comportino deroghe alla competenza (art. 447bis c.p.c.).

(2) Le disposizioni di attuazione del codice di procedura civile prevedono l'obbligo di indicare il codice fiscale (art. 71, disp. att. c.p.c., come modificato ex art. 3 D.L. 28/2002, convertito in L. 91/2002). È opportuno, tuttavia, riportare tale indicazione anche nell'atto introduttivo.

(3) L'intimazione può provenire non soltanto dal proprietario dell'immobile, ma da chiunque risulti locatore avendo la disponibilità dell'immobile.

(4) Lo schema che precede è adattabile al giudizio di morosità avente ad oggetto tutte le tipologie di contratti di locazione.

(5) Le norme processuali relative allo sfratto per morosità vanno coordinate con le disposizioni dettate in tale materia dalla L. 392/1978. In particolare, l'art. 5 di tale ultima legge stabilisce che il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza del termine fissato, è motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c. Ciò significa che, principio pacifico in giurisprudenza, in presenza di tali presupposti sia quantitativi (importo di una mensilità) che temporali (venti giorni), il giudice è obbligato a risolvere il contratto senza poter effettuare una valutazione circa la gravità dell'inadempimento essendo essa, si ripete, predefinita per legge. Lo stesso principio non vale tuttavia per le morosità relative alla locazione di immobili adibiti ad uso diverso, per le quali invece la valutazione della gravità dell'inadempimento è rimessa ai principi generali di cui al ripetuto art. 1455 c.c.

(6) Sempre l'art. 5 della L. 392/1978 ha predeterminato la gravità dell'inadempimento anche in riferimento al mancato pagamento degli oneri condominiali o, meglio, più genericamente degli oneri accessori allorché l'importo non pagato superi quello corrispondente a due mensilità di canone. Si ritiene applicabile, inoltre, in base all'orientamento dominante il procedimento per convalida anche ai giudizi di morosità inerenti ai soli oneri accessori, nei termini quantitativi e temporali innanzi indicati.

(7) È opportuno specificare con precisione tutti i beni per cui si richiede il rilascio, dunque eventuali accessori, dipendenze e pertinenze.

(8) I termini a comparire sono stabiliti dall'art. 660, comma 4, c.p.c., in 20 giorni liberi dal giorno della notifica dell'intimazione a quello dell'udienza in citazione. Tali termini, come tutti quelli attinenti alla procedura in questione, non sono soggetti alla sospensione feriale, prevista dalla L. 742/1979, per cui anche durante il periodo feriale (1° agosto - 15 settembre) è possibile fissare l'udienza per la convalida.

(9) Nella fase sommaria del procedimento di convalida è ammessa la comparizione e costituzione personale dell'intimato. Secondo un recente orientamento, inoltre, l'intimato può anche comparire a mezzo di un procuratore speciale con facoltà di opporsi o meno alla convalida in sua vece o infine farsi sostituire da un qualsiasi terzo (*nuncius*) che però potrà limitarsi a chiedere soltanto un rinvio della causa per consentire la costituzione del conduttore in proprio.

(10) In tale frase sono sintetizzati gli effetti del procedimento di convalida. In particolare tale provvedimento può definirsi a formazione "consensuale" poiché alla dichiarazione di persistenza della morosità ed alla mancata comparizione dell'intimato, alla quale è equiparata la mancata opposizione, consegue automaticamente il provvedimento di condanna al rilascio, dovendosi il Giudice limitare soltanto ad una verifica che la intimazione sia conforme allo schema predisposto dalla legge. Lo stesso, infatti, deve constatare la sussistenza di tutte le condizioni richieste per la ammissibilità del procedimento speciale ai fini della emissione della ordinanza di convalida, quali l'effettiva esistenza di uno dei rapporti per i quali è possibile ricorrere a tale procedura; la deduzione di un adempimento quantitativamente e temporalmente idoneo ad intimare lo sfratto; la corretta specificazione del *petitum* (ammontare della morosità); la regolarità procedimentale (quale la dichiarazione di persistenza della morosità). Di particolare rilevanza, poi, in caso di mancata comparizione dell'intimato e considerata la gravità degli effetti che da essi scaturiscono, è la verifica della regolarità della notifica. Al riguardo la legge per mitigare gli effetti della mancata comparizione ha predisposto degli strumenti rigorosi rivolti ad assicurare l'effettiva conoscenza della intimazione all'intimato. Difatti è richiesto inderogabilmente che la notifica sia eseguita seguendo la procedura degli artt. 137 e ss., escludendosi espressamente la validità della notifica effettuata nel domicilio eletto (fatta salva la ipotesi in cui quest'ultimo sia stabilito presso l'immobile della locazione con apposita pattuizione contrattuale).

(11) Nel caso in cui l'intimato comparisse regolarmente all'udienza, opponendosi alla richiesta del locatore si possono verificare due ipotesi: la prima è quella che, essendo le eccezioni da questi proposte, supportate documentalmente (fondate su prova scritta) o, comunque giuridicamente rilevanti, il giudice rigetta la concessione di ordinanza di rilascio (in quanto il diniego della convalida consegue automaticamente alla proposizione della opposizione); la seconda invece che, non essendo le deduzioni dell'intimato basate su prova scritta ed apparendo *prima facie* palesemente infondate, il Giudice concede l'ordinanza provvisoria di rilascio, per legge inappellabile, fissando il termine per la esecuzione dello sfratto. In entrambi i casi il Giudice dispone, altresì, il mutamento del rito.

Giurisprudenza correlata

- In tema di convalida di sfratto, l'intimato-conduttore, il quale può costituirsi personalmente nella fase sommaria al fine di opporsi alla convalida, può anche nominare un procuratore speciale, non lo specifico compito di manifestare la volontà del primo di opporsi o non alla convalida, oppure incaricare semplicemente un terzo (*nuncius*) di presentarsi all'udienza; questi, essendo privo di poteri rappresentativi, non è tuttavia legittimato ad opporsi alla convalida pur essendo opportuno in caso di opposizione il rinvio della causa per consentire all'intimato di comparire personalmente o di conferire procura (Cass. civ., sez. III, 14-7-2006, n. 16116).
- A seguito della entrata in vigore della L. 392/1978, la valutazione del pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è più rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è pre-determinata per legge mediante previsione di un parametro — ai sensi degli artt. 5 e 55 della stessa legge (ancora in vigore, in quanto non abrogati dalla L. 431/1998) — a due elementi: uno quantitativo afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o dell'omesso pagamento degli oneri condominiali per un importo superiore a due mensilità del canone; l'altro temporale relativo al ritardo consentito o tollerato, fermo restando tuttavia a i fini della declaratoria di risoluzione del contratto, il concorso dell'elemento soggettivo dell'inadempimento costituito dalla imputabilità della mora debendi a dolo o colpa grave del debitore (Cass. civ., sez. III, 11-4-2006, n. 8418).
- L'ordinanza di convalida di sfratto può essere emessa entro i limiti oggettivi segnati dagli artt. 657 e 658 c.p.c., in presenza dei presupposti specificamente indicati dall'art. 663 c.p.c., e necessita anche della ricorrenza delle condizioni generali dell'azione, tra le quali rientra la corretta evocazione in giudizio della parte intimata; ne consegue che, ove quest'ultima proponga opposizione alla convalida eccependo — non rileva se fondatamente o meno — il mancato rispetto del termine a comparire, il giudice non può emettere ordinanza di convalida e quest'ultima, se emessa ugualmente, assume valore di sentenza ed è perciò impugnabile con l'appello (Cass. civ., sez. III, 15-6-2004, n. 11298).
- In materia di procedimento sommario per convalida di sfratto, qualora all'udienza di convalida il locatore dia atto, senza rinunciare alla domanda, che dopo la notificazione della citazione per convalida il conduttore ha provveduto a pagare il canone senza però corrispondere gli interessi di mora e le spese, viene meno il presupposto della persistenza della morosità che legittima l'emissione dell'ordinanza di convalida ai sensi dell'art. 663 c.p.c., mentre ben può il giudice emettere l'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c., disponendo, ai sensi dell'art. 667 c.p.c., per la prosecuzione del giudizio nelle forme del rito speciale — previo mutamento del rito ai sensi dell'art. 426 c.p.c. — in ordine agli interessi legali e alle spese di giudizio (Cass. civ., sez. III, 12-12-2002, n. 17738).

- In tema di locazione di immobili urbani, l'art. 5 della L. n. 392 del 1978, sulla "predeterminazione" della gravità dell'inadempimento al fine della risoluzione del rapporto, non è direttamente applicabile alle locazioni di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione; il criterio legale dettato da tale disposizione normativa può però essere tenuto in considerazione come parametro di orientamento per valutare in concreto, a norma dell'art. 1455 c.c., se l'inadempimento del conduttore sia stato o non di scarsa importanza (Cass. civ., sez. III, 4-2-2000, n. 1234).
- Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla L. n. 392 del 1978, la disciplina di cui all'art. 55 relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo. Ed, infatti, il legislatore, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere in genere che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tal effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni ed oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della sua previsione al solo ambito delle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dall'art. 5 della stessa legge, di tal che è la stessa disposizione di cui all'art. 55 — la quale risulta inclusa tra quelle di natura processuale, le quali, di per sè, non sono idonee a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale — a delineare la limitazione del suo ambito di applicazione alle sole locazioni abitative (Cass. civ., sez. un., 28-4-1999, n. 272).
- Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederla in locazione, comodato o costituirvi altro rapporto obbligatorio ed è, in conseguenza, legittimato a richiederne la restituzione allorchè il rapporto venga a cessare (Cass. civ., sez. III, 20-1-1997, n. 539).
- A seguito dell'entrata in vigore della L. n. 392/1978, poiché l'obbligazione del conduttore concernente il pagamento degli oneri accessori è divenuta parte essenziale della struttura sinallagmatica del contratto di locazione ed è parificata a quella di pagamento del canone, il procedimento per convalida di sfratto di cui all'art. 658 c. p. c., deve ritenersi applicabile anche nei casi di morosità relativa agli oneri accessori (Cass. civ., sez. III, 4-2-1987, n. 1066).