

male 140 Boll. Uff. 1915

In caso d'uso
è applicabile la tassa
di bollo cui all'art. 9
Legge sul Bollo
(nota)

Esemplare da restituire al denunciante

MOD. 1-bis

Tasse e Imp. Ind. sugli affari

ZIONE GENERALE DELLE TASSE E DELLE IMPOSTE INDIRETTE SUGLI AFFARI

UFFICIO DEL REGISTRO

..... vol. delle denunce
..... del campione unico

ultimo capoverso, della normale n. 45
del Bollettino demaniale 902)

nome, nome e paternità del denun-
te o dei denunzianti e indicazione se
denunziante è il locatore o il conduttore
di ciascuno.

a essi denunzianti o denunziante in
prio oppure per conto di (cognome,
e, paternità e domicilio del condut-
o del locatore); ed i signori (cognome,
e, paternità e domicilio delle altre
i contraenti).

anno avuto oppure avranno.

orno, mese ed anno (in tutte lettere).

rticolareggiata ed estimativa dichiarate delle convenzioni, escluse le indicate non preordinate al solo scopo della lizzazione della tassa (normale 73 del 1907).

ma del denunciante o dei denunciati.

D E N U N Z I A

di contratto verbale di affitto di fabbricati

I sottoscritti (D) Com.te Ubaldo

VALLARINO nella sua qualità di Presidente

dell' I. A. C. P.

dimorant (2) Brindisi - Via Casimiro, 9

dichiara.....di avere verbalmente stipulato le seguenti

convenzioni fra essi Denunziant (3) ed il
Sig. LAPENNA ALBERTO

convenzioni che (4) hanno avuto

esecuzione col giorno (5) 10 - 8 1963 6

OGGETTO DELLA CONVENZIONE (6)

Appartamento n. 5/A del 26° lotto
di Case Popolari nel Comune di **BRINDISI**

data della locazione: dal 10-8-1963 al 10-8-1964

rispettivi pattuiti: L. 11110 mensili anticipate

Reddito ~~catastale esclusa la rivalutazione~~ L.2.587
alla presente denuncia in corso.

Fatta la presente denuncia in esequimento degli articoli 79 ed 82 della legge del
stro 30 dicembre 1923, n. 3269.

BRINDISI
A add. 27 1988 19 62

27 APR 1962

DENUNZIANTE (7)
IL PRESIDENTE

Comm. Con.te Ubaldo G. Vallarino

Registrata la presente denuncia, addi.

28 MAR 1965
foglio registro Atti privati, ed esatte lire

IL CASSIERE

Collo a cinghiale

IL DIRETTORE

L. V. DIAMOND

(Giovanni Colasso)

(6101754) Rich. 53 del 1958 - Ist. Pol. Stato - G

(1,500,000)

ESTRATTO DALLA LEGGE 30 DICEMBRE 1923, N. 3269

Art. 79.

di
no
in-
lal
ito

La denuncia dei contratti verbali di affitto, subaffitto, cessione o risoluzione di beni immobili, deve farsi in doppio originale sui modelli bollati che vengono venduti dall'Amministrazione ed è firmata dalle parti od anche soltanto dal denunziante. Essa non può contenere altre dichiarazioni all'infuori di quelle richieste dal modello. Uno degli originali è trattenuto dall'Ufficio del Registro e l'altro è restituito al denunziante.

Art. 82.

ie,
mi
lle
in-

La denuncia dei contratti verbali di affitto, subaffitto, cessione, retrocessione o risoluzione di beni immobili e la denuncia delle rinnovazioni o continuazioni delle locazioni di beni immobili per tacita riconduzione, devono essere fatte a cura delle parti interessate entro venti giorni decorrenti da quello in cui il contratto o la sua rinnovazione o continuazione ebbero principio di esecuzione.

Art. 89.

Gli Uffici del Registro competenti a registrare gli atti sono

on

c) l'Ufficio nel cui distretto sono state poste in essere le scritture private non autenticate ed i contratti verbali soggetti a registrazione in termine fisso.

Art. 101.

no-
lte

La soprattassa per la omessa o ritardata registrazione delle locazioni di beni immobili, fatte per scrittura non autenticata o per contratto verbale, è in ragione di volte la tassa.

Art. 104.

to
il
la
ni

Le soprattasse per ritardata denuncia o registrazione e per ritardato pagamento sono ridotte alla metà del loro ammontare, col minimo di L. 2, qualora si eseguisce il pagamento delle somme dovute prima che sia intimata l'ingiunzione. Le stesse soprattasse sono inoltre ridotte al decimo, col minimo di L. 2, quando la denuncia, la registrazione ed il pagamento siano eseguiti non oltre i sessanta giorni dalla scadenza dei rispettivi termini.

gi-
sta

Estratto dalla tabella degli atti esenti dalla registrazione in termine fisso, ma da registrarsi in caso d'uso (allegato D alla legge suddetta 30 dicembre 1923, n. 3269, modificata dalla legge 15 febbraio 1949, n. 33, art. 6).

Art. 42.

to

Locazioni e conduzioni di beni immobili fatte per scrittura privata o per contratto verbale, qualora il corrispettivo del contratto non ecceda le L. 5000 all'anno.

23,

Estratto della Tariffa della tassa di registro (allegato A alla legge suddetta 30 dicembre 1923, n. 3269, Parte I).

Art. 44.

rio
n-
ni,

Locazioni di beni mobili o immobili a tempo determinato, comprese le mezzadrie e colonie senza la comunione dei rischi o con la stipulazione di determinate corrispondenze in danaro o in generi e derrate a carico del colono: sublocazioni, surrogazioni, rinnovazioni, prolungamenti o cessioni di tali locazioni. Sono soggetti alla tassa proporzionale di cent. 50 per ogni 100 lire.

Estratto dal Regolamento 23 dicembre 1897, n. 549.

Art. 18.

no-
ro

Le dichiarazioni prescritte dalla legge ed eseguite da persone analfabete od impotenti a sottoscrivere saranno firmate da una persona specialmente incaricata di firmare per il dichiarante e da due testimoni.

In esenzione di tasse e bollo
(art. unico della legge 24-11-1961, n. 1283)

Ai sensi dell'art. 74
Legge del Registro

MODULARIO
F. - Tasse - 2

All'atto della vendita è dovuta
solo la tassa di bollo
di cui all'art. 9 Tariffa A
della legge sul Bollo.
Per la registrazione vedere a tergo

Parte da trattare in Ufficio

MOD. 1-bis

Tasse e Imp. Ind. sugli affari

Normale 140 Boll. Uff. 1915

DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE E DELLE IMPOSTE INDIRETTE SUGLI AFFARI

UFFICIO DEL REGISTRO

..... vol. delle denunce
rt. del campione unico

7 ultimo capoverso, della normale n. 45
del Bollettino demaniale 902)

Cognome, nome e paternità del denun-
ziante o dei denunzianti e indicazione se
il denunziante è il locatore o il conduttore.

Dimora di ciascuno.

Fra essi denunzianti o denunziante in
proprio oppure per conto di (cognome,
nome, paternità e domicilio del condut-
tore, o del locatore) ed i signori (cognome,
nome, paternità e domicilio delle altre
parti contraenti).

Hanno avuto oppure avranno.

Giorno, mese ed anno (in tutte lettere).

Particolareggiata ed estimativa dichiara-
zione delle convenzioni, escluse le indica-
zioni non preordinate al solo scopo della li-
quidazione della tassa (normale 73 del 1907).

Firma del denunziante o dei denunzianti.

DENUNZIA

di contratto verbale di affitto di fabbricati

I sottoscritt (1) Com.te Ubaldo

VALLARINO nella sua qualità di Presidente

dell' I. A. C. P.

dimorant (2) Brindisi - Via Casimiro 9

dichiara di avere verbalmente stipulato le seguenti

convenzioni fra essi o denunzianti (3) ed il

Sig. LAPENNA ALBERTO

..... convenzioni che (4) hanno avuto

esecuzione col giorno (5) 10 - 8 19 6

OGGETTO DELLA CONVENZIONE (6)

Designazione delle cose locate: Appartamento n. A/5 del 26° lotto
di Case Popolari nel Comune di BRINDISI

durata della locazione: dal 10 - 8 - 1962 al 10 - 8 - 1963

corrispettivi pattuiti: L. 11.110 mensili anticipate

Fatta la presente denuncia in esequimento degli articoli 79 ed 82 della legge del
registro 30 dicembre 1923, n. 3269.

A BRINDISI, addi 27/8/62



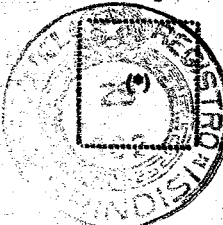
I DENUNZIANTE (7)

Com.te Ubaldo G. Vallarino)

Registrata la presente denuncia, addi 29 AGO. 1962 al N. 3002

..... foglio registro Atti privati, ed esatte lire Successivamente

Bollo IL CASSIERE



IL DIRETTORE
IL DIRETTORE REGGENTE
(Dott. Davide Fasano)

ESTRATTO DALLA LEGGE 30 DICEMBRE 1923, N. 3269

Art. 79.

La denuncia dei contratti verbali di affitto, subaffitto, cessione o risoluzione di affitto di beni immobili, deve farsi in doppio originale sui modelli bollati che vengono venduti dall'Amministrazione ed è firmata dalle parti od anche soltanto dal denunziante. Essa non può contenere altre dichiarazioni all'infuori di quelle richieste dal modello. Uno degli originali è trattenuto dall'Ufficio del Registro e l'altro è restituito al denunziante.

Art. 82.

La denuncia dei contratti verbali di affitto, subaffitto, cessione, retrocessione, risoluzione di affitto di beni immobili e la denuncia delle rinnovazioni o continuazioni delle locazioni di beni immobili per tacita rinnovazione, devono essere fatte a cura delle parti interessate entro venti giorni decorrenti da quello in cui il contratto o la sua rinnovazione o continuazione ebbero principio di esecuzione.

Art. 89.

Gli Uffici del Registro competenti a registrare gli atti sono

c) l'Ufficio nel cui distretto sono state poste in essere le scritture private non autenticate ed i contratti verbali soggetti a registrazione in termine fisso.

Art. 101.

La soprattassa per la omessa o ritardata registrazione delle locazioni di beni immobili, fatte per scrittura non autenticata o per contratto verbale, è in ragione di 6 volte la tassa.

Art. 104.

Le soprattasse per ritardata denuncia o registrazione e per ritardato pagamento sono ridotte alla metà del loro ammontare, col minimo di L. 2, qualora si eseguisca il pagamento delle somme dovute prima che sia intimata l'ingiunzione.

Le stesse soprattasse sono inoltre ridotte al decimo, col minimo di L. 2, quando la denuncia, la registrazione ed il pagamento siano eseguiti non oltre i sessanta giorni dalla scadenza dei rispettivi termini.

Estratto dalla tabella degli atti esenti dalla registrazione in termine fisso, ma da registrarsi in caso d'uso (allegato D alla legge suddetta 30 dicembre 1923, n. 3269, modificata dalla legge 15 febbraio 1949, n. 33, art. 6).

Art. 102.

Locazioni e conduzioni di beni immobili fatte per scrittura privata o per contratto verbale, qualora il corrispettivo del contratto non ecceda le L. 5000 all'anno.

Estratto della Tariffa della tassa di registro (allegato A alla legge suddetta 30 dicembre 1923, n. 3269, Parte I).

Art. 144.

Locazioni di beni mobili o immobili a tempo determinato, comprese le mezzadrie e colonie senza la comunione dei rischi o con la stipulazione di determinate corrisposizioni in danaro o in generi e derrate a carico del colono: sublocazioni, surrogazioni, rinnovazioni, prolungamenti o cessioni di tali locazioni.

Sono soggetti alla tassa proporzionale di cent. 50 per ogni 100 lire.

Estratto dal Regolamento 23 dicembre 1897, n. 549.

Art. 18.

Le dichiarazioni prescritte dalla legge ed eseguite da persone analfabete od impotenti a sottoscrivere saranno firmate da una persona specialmente incaricata di firmare per il dichiarante e da due testimoni.



388-74

Avv. VITTORIO PALERMO
Via Mazzini N.° 50 - BRINDISI

Original

PREFETTURA DI BRINDISISfratto per morosità

Sulla istanza dell'Istituto Autonomo Case Popolari, per la Provincia di Brindisi, corrente in persona del suo Presidente Com.te Ubaldo Vallarino, elettivamente domiciliato in Brindisi, nello studio dell'avv. Vittorio Palermo Via Mazzini 50, che lo rappresenta e lo difende in virtù di mandato per Notar Vincenzo Leisane del 6 aprile 1961 n. 24793 di Rep.;

P R E M E S S O

che l'Istituto istante, locava al Sig. La Penna Alberto, un appartamento di sua proprietà, situate in Brindisi a Via Concella, n. 5/A, lotto 26°, col canone mensile di L. 10.306;

che il Sig. A. Lapenna si è reso moroso nel pagamento di 3 mensilità di fitto dal 10.5.1961 al 10.8.61 per L. 36.163 ivi comprese indennità

di mora, ISE, acqua e luce delle scale;

col presente atto si intima

al Sig. Alb. Lapenna sfratto per morosità dalla predetta abitazione da lui occupata, e lo si invita a rilasciarla immediatamente nella piena disponibilità dell'Istituto istante.

Nel contempo si cita

il Sig. Lapenna Alberto, domiciliato in Brindisi,

h673
Originale e Copie
Cronologico N. 15738/36

Diritto . . .	
Notificazione . . .	80
Cronologico . . .	36
Scritt. . . .	15
Diritti Posta . . .	
Trasferita . . .	60
Vacazione . . .	
TOTALE	191
10 % e quiet. . .	20
Bolli Posta . . .	
Bolli	
TOTALE	211

Dicorsi 30 SET. 1961



2/

a voler comparire dinanzi al Signor Pretore di Brin-
disi all'udienza che questi terrà il giorno 10 otto-
bre 1961, alle ore 9 col seguito, nei saliti locali
di Giustizia, con avvertimento e diffida che, non
comparendo, si procederà in sua contumacia, per ivi
sentire convalidare il presente sfratto per neces-
sità, con la apposizione della formula esecutiva da
parte dell'Ufficio.

Con salvezza e riserva di ripetere le mancillità
che dovessero maturarsi nella nave del presente giu-
dizio.

Brindisi, 20.9.1961. (Avv. Vittorio Palermo)

ATTO DI NOTIFICAZIONE. Brindisi ... 3-18-61

Sulla istanza dell'Istituto Autonomo Case Popolari
corrente in Brindisi, ut supra rappresentato;
Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio
Unico Notificazioni presso il Tribunale di Brindisi,
ho notificato il presente atto - per ogni legale
scienza ed effetto - al Sig. Lapenna Alberto, domicilia-
to e residente in Brindisi, a Via Concetta, n.5/A,
lotto 26°, consegnandone copia a mani

A. UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI BRINDISI
(Ufficiale Notario)



Avv. VITTORIO PALERMO
Via Mazzini N.° 50 - BRINDISI

PRETURA DI BRINDISI

Nota delle spese

per Istituto Autonomo Case Popolari c/. MAURO Antonio.
(Tariffa D.M. 28 febbraio 1958).

Tab. B - Col.1	<u>Spese</u> <u>Diritti</u>	
	L.	L.
<u>N. 4</u> Disamina		600
<u>N. 5</u> Atto di disdetta del 30.9.61		
(bolli n.2 e dattil.)	" 640"	600
<u>N.21</u> Notifica stesso	" 211"	400
<u>N. 7</u> All'Uff.Giud.per chiam.causa	" 130"	600
<u>N. 9</u> Iscriz.a ruolo (marche magistrati L.500+depos.bollo200+ dep.canc.L.300+cic.200)	" 1.200"	600
<u>N.16</u> Formaz.fasc.(+spese cop.)	" 60"	600
<u>N.28</u> Deposito fasc.in cancell.	" "	400
<u>N.30</u> Legalizz.marche contr.Uff.Reg.	40"	400
<u>N.10</u> Costitut.in giudizio	" "	600
<u>N.11</u> Esame scritti difens.avvers.	" "	600
<u>N.17</u> Partecipaz.ud. 10.10.61	" "	400
<u>N.12</u> Note autoriz.del 20.10.61		
(bolli 2 L.400+f.int.L.60+ datt. 1+3 L.960)	" 1.420"	600
<u>N.28</u> Deposito stesse in cancell.	" "	400
A riportare.....	L.3.701 "	6.800

	<u>Spese</u>	<u>Diritti</u>
Riporto.....	L.3.701	L. 6.800
<u>N.19</u> Consultazioni	"	" 600
<u>N.20</u> Corrisp.(cartolina del 23.9 61 : franc. e dattil.)	" 60	" 600
<u>N.79</u> Collazione atto disdetta e note autorizzate	"	" 1.600
<u>N.36</u> Redazione nota spese(bollo e datt.)	" 300	" 600
Totale.....	<u>L.4.061</u>	<u>L.10.200</u>

Competenze avvocato :

Tab. A - paragr.II (valori medi) : L. 37.500.-

R I E P I L O G O :

- Spese.....L. 4.061,--

- Diritti.....L. 10.200,--

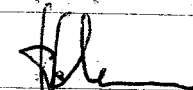
- Competenze.....L. 37.500,--

Totala.....L. 51.761,--

Diconsi lire cinquantunomilasettecentosessantuno.--

Brindisi, 20.10.1961.

(Avv. Vittorio Palermo)

avv. 

Seguito Nota Spese

Spese: Diritti

<u>N.12</u> -Note Autorizzate 31/3/1962 (Bollo 1 £.200+fogli int.£.30+ dattilgr.1+3 £.360)=	£. 590	£. 600
A riportare	£. 590	£. 600

Spese: Diritti

Riporto	£. 590	£. 600
N.29-Ritiro fascicolo	"	" 400
N.28-Deposito finale dello stesso	"	" 400
N.17-Partecipaz.udienza 15/3/1962	"	" 400
N.35-Precisaz.delle conclusioni	"	" 600
N.38-Assegnazione a sentenza	"	" 600
N.79-Collaz.Note A.31/3/1962	"	" 600
	£. 590	£.3.600

=Differenza competenze avv.to £.12.500=

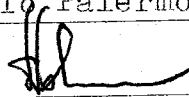
RIEPILOGO:

Spese.....(£. 4.061+590)	£. 4.651
Diritti.....(£.10.200+3.600)	" 13.800
Competenze.....(£.37.500+12.500)	" 50.000
Totale.....	£.68.451

-Diconsi lire sessanta otto mila quattrocento cinquanta uno.

Brindisi:31/3/1962

(Avv.Vittorio Palermo)

avv. 

=Spese e diritti maturati post sentenza=

	<u>Spese:</u>	<u>Diritti</u>
N.29-Ritiro fascicolo dalla cancell.	£.	£. 400
N.14-Esame sentenza	"	" 500
N.39-Registrazione sentenza	" 3.200"	600
A riportare	£. 3.200	£.1.500

Spese: Diritti

Riporto	£.3.200	£. 1.500
Copie libera sentenza(dattilgr.)	" 150 "	
	£.3.350	£. 1.500

RIEPILOGO:

Spese..... (£.4.061+590+3.350) £. 8.001

Diritti..... (£.10200+3.600+1.500) "15.300

Competenze..... " 50.000

Totale definitivo..... £.73.301

=Diconsi lire settanta tre mila trecento uno=

Brindisi:18/7/1962

(Avv. Vittorio Palermo)

avv. Palermo

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL V. PRESIDENTE DEL MANDAMENTO DI BRINDISI AVV. E. GUARINARO ha pro-

nunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di 1° grado e passata in decisione all'udien-
za del 16/3/1961 e vertente

T. H. A.

IL TRIBUNALE AUTONOMO CASE PERSONE DI BRINDISI, in persona del
suo Presidente U. Vallerino, che lo rappresenta, elettivamente de-
putato presso l'avv. Palermo e da quest'ultimo rappresentato
e difeso per mandato di notar Vincenzo Delacoro

E

~~LAVINIA ALBERTO~~

convinto, residente in Brindisi rappresentato e difeso dall'avv.
Santoro con delega in calce alla copia della citazione notifi-
cata.

Fatto

Con atto del 3/10/1961 l'I.A.O.P., in persona del Presidente E.
Corio U. Vallerino, intimava al detto per morosità al sig. Alberto
Lapenna, conduttore di un appartamento di via proprietà Via Co-
nella 5/A lotto 26, perché moroso nel pagamento di n. 3 mensilità
di affitto e lo citava in giudizio per la relativa condanna.
Alla citazione designata il Lapenna si costituiva regolarmente e
mezzo di procuratore e si opponeva alla condanna dello sfratto
consegnando la mancanza della morosità perché la mensilità
addebitata erano state regolarmente in data 26/9/1961 con versamen-
to di n. 3 della somma di L. 3.750 pari al suo dare dal 10/5/1961
al 10/5/1961.

Il procuratore dell'I.A.O.P. insisteva nella domanda dichiarando
che il conduttore era da ritenersi inadempiente e quindi doveva
dichiararsi risolto il contratto, perché espressamente con lo s-
tesso era stato stabilito che l'adempimento di una delle clau-
sole, tra queste quella del mancato pagamento di una sola men-
silità alla data fissata comportava la immediata risoluzione del
contratto di locazione.

Aggiungeva che il Tribunale, comunque dovesse gli interessi di mora sulle somme corrispondenti alle mensilità scadute di cui aveva fatto rimessa il 26/9/1961 ed insisteva per la convulsione dello sfratto.

Con Ordinanza dell'8/1/1962 veniva rigettata la richiesta di far lasciare provvisoriamente dell'immobile ed all'igiene del 16/3/1962, la causa passava in decisione.

Diritto

La domanda non può essere accolta perché infondata.

Invero della documentazione esibita risulta che la mensilità scaduta dal 10/5 al 10/8/1961 vennero rimesse dal Tribunale con vari aumenti in ex in data 26/9/1961, mentre lo sfratto per morosità fu venne notificato il 3/10/1961. Non risulta, inoltre, che l'I.A.C.P. abbia prima di detta data sollecitato il conduttore al pagamento dei canoni scaduti.

Alla stregua di tali elementi non può assolutamente parlarsi di convulsione di sfratto per morosità, perché tale morosità alla data di comparizione non esisteva. Si potrebbe, tutt'al più, parlare di risoluzione di contratto per inadempimento, e, a parer mio, di risoluzione, nella specie nemmeno questa inadempienza sussiste. E' vero che il contratto contempla la risoluzione dello stesso anche nel caso di morosità di un solo canone mensile, ma bisogna vedere, prima di adottare una così grave sanzione, molti elementi relativi alla colpevolezza ed alla entità di inadempimento. Prima di tutto bisogna tener presente che all'atto della proposizione della domanda giudiziale (26/9/1961) l'inadempimento era stato sanato (26/9/1961), in secondo luogo dai bollettini di versamento esibiti, risulta che il pagamento dei canoni veniva eseguito con una certa irregolarità, tollerata dal locatore sin dal 1957 (inizio della locazione).

Di conseguenza essendo stata volontariamente sanata la inadempienza prima della citazione in giudizio ed essendo stata benevole tolleranza da parte dell'I.A.C.P. nel ricevere i canoni oltre il termine stabilito e sin dal principio della locazione, tanto da indurre il conduttore ad interpretare tale benevolenza come tacita modifica delle condizioni contrattuali, non si può

za, perché se inadempienza vi è stata (potremmo chiamarla, con termine più appropriato, mancanza di puntualità), questa non riveste il carattere di dolo o di colpa espressamente voluto dalla legge per escludere la buona fede del conduttore. La domanda di risoluzione del contratto, pertanto, deve essere rigettata.

Il convenuto, però, risultando debitore di L. 2.368 per indennità di mora, così come previsto dal contratto, deve essere condannato al pagamento di tale somma.

Per quanto riguarda le spese queste debbono essere totalmente compensate perché se da una parte la domanda non è stata accolta, dall'altra bisogna tener presente che l'abitazione del Lapenna di pagare con ritardo le mensilità scadute, anche se per quanto detto innanzi non comporta la risoluzione del contratto, è da ritenersi tuttavia un comportamento negligente e sempre tale da giustificare sotto un certo profilo l'azione dell'I.A.G.P.

F.O.M.

Il V. Pretore definitivamente pronunciando sulla domanda di risoluzione del contratto, proposta dall'I.A.G.P. con atto del 3/10/1961 contro Lapenna, la rigetta.

Condanna il Lapenna al pagamento a favore del Pretetto Istituto della somma di L. 2.368 quale indennità di mora.

Compensa totalmente le spese tra le parti.

Brindisi 5 giugno 1962

Il V. Pretore
fto: E. Graziano

Depositato in cancelleria il 7/6/1962
Il Cancelliere
fto: Coati

UFFICIO REGISTRO BRINDISI
Esatte L. 3.200 reg. to il 23/6/1962 // gioc // al n. 1845 Mod. 30
Il Direttore
fto: A. Bianco
fto: Illegibile

AVV. VITTORIO PALERMO

BRINDISI

Brindisi 18 Luglio 1962

I. A. C. P. - Brindisi

PROT. N. 5316

119

LUG. 1962

ILL. MO SIG. COMM. G. UBALDO VALLARINO
Presidente I. A. C. P. - S E D E

~~OGGETTO: Specifiche in causa I. A. C. P. c/ Lapenna e Mauro~~

Mi riporto alla relazione fattale oralmente il 12 u.s. sulle cause di cui in epigrafe; e prendo atto della Sua prudente decisione di non produrre appello avverso le due sentenze per l'assorbente e noto motivo che l'Ufficio inquilinato, con la tardiva segnalazione della rimessa delle somme spedite frubescamente dai due interessati, permette a costoro di sanare giuridicamente la morosità.

Alligo copia libera delle due sentenze che stabiliscono la compensazione delle spese procedurali (ciascuna delle parti in causa dovrà provvedere a rifondere il proprie avvocato), con la condanna dei due al pagamento di piccole somme che reputo opportuno non richiedere fino a quando le sentenze non saranno passate in cosa giudicata (un anno), allo scopo di non far.....rivelare i due inquilini un eventuale appello.

Alligo anche i due fascicoli in originale, con ivi le sue Specifiche che ammontano rispettivamente a £. 73.061 per Lapenna e a £. 73.301 per Mauro, significando che ben volentieri - dati i rapporti di stima e deferenza che mi legano a Costoro Spett./le Istituti - riduco alla metà le somme richieste al Magistrato per ciò che concerne l'onorario, ferma restando l'importo delle spese e dei diritti inderogabili per legge.

Tal che, sono creditore per la causa di Lapenna di £. 48.061 e per quella di Mauro di £. 48.301.-

Nel ringraziarla di quanto vorrà benevolmente disporre per il pagamento, La prego di farmi cortesemente sapere quanto deve esser fatto nel caso dell'inquilina Levaglio Anna da Francavilla Fontana, sulla cui procedura sono rimasto creditore di £. 29.338 a partire dall'11 Maggio 1962.

Gradisca i miei migliori ossequi.

f.to AVV. Vittorio Palermo

Alligati: due fascicoli in originale
due sentenze in copie libere
due specifiche in originale

Per copia conforme

Brindisi, li 20 LUG. 1962
IL DIRETTORE GENERALE
(Comm. Avv. Vincenzo Palma)

[illegible][illegible]

0-16 [3] 0-17 [3] 0-18 [3]

1. The first part of the document is a list of names and addresses, which are arranged in a columnar format. The names are written in a cursive script, and the addresses are written in a more formal, printed style. The list includes names such as "John Doe", "Jane Smith", and "Robert Johnson", along with their respective addresses.

RACCOMANDATA R.R.

BRINDISI

Questo Istituto, per deliberazione Consigliare, con circolare pari oggetto, informava la S.V. che, in sede di redazione del piano finanziario dei canoni di locazione, aveva disposto per l'aggiornamento di detto canone di locazione per ragioni tecnico-contabili e comunicava, quindi, il nuovo canone di fitto dovuto a partire dal 10.10.1961.=

Dalla verifica contabile è risultato che la S.V. a tutt'oggi non ha ottemperato a quanto richiesto e, pertanto, questo Istituto la diffida ad effettuare il pagamento nella misura stabilita in detta circolare, avvertendola che in difetto, suo malgrado, promuoverà la disdetta del contratto di locazione che va a scadere con il 10.8.1962.=

La presente ha valore di diffida a tutti gli effetti di Legge.

IL PRESIDENTE

(Comm.Com.te Ubaldo G.VALLARINO)

P.S.: Si informa con l'occasione che a decorrere dal 10.12.1961 il fitto è di L. 12.442.=, in quanto è intervenuto l'aumento dell'I.G.E. da L.3% a L.3,30%.=



11
Avv. VITTORIO PALERMO
Via Mazzini N.° 50 - BRINDISI

PRETURA DI BRINDISI

Note Autorizzate

Originale

per l'Istituto Autonomo Case Popolari, corrente in
persona del suo Presidente pro-tempore, rappresentato
e difeso dall'avv. Vittorio Palermo per mandato Notar
Loiacono 624.1961, n. 24793 di Rep.: -attore-
contro Lapenna Alberto : -convenuto-

Con atto notificato il 30.9.1961 l'I.A.C.P. intima-
va sfratto per morosità a Lapenna Alberto da un ap-
partamento concessogli in fitto, a partire dal 10.2.
1960, per un canone mensile di L. 10.306 al netto dal-
l'I.G.E. dalle spese di illuminazione delle scale e
dal consumo dell'acqua, facendo precedere intimazione
da un invito scritto in data 23.9.1961.

Tale somma si riferiva alla morosità che si era ma-
turata negli ultimi tre mesi (correggiamo il materia-
le errore delle date che, ~~per~~ tuttavia, non alterano
l'entità della somma richiesta) per complessive li-
re 36.163, comprensive dei sopradetti accessori e del-
gli ~~interessi~~ interessi di mora del 7% contemplati al capo 4°
del "Contratto di locazione".

L'opposizione spiegata dal convenuto alla convali-
da è irrituale, infondata e inaccoglibile.

Egli eccepisce, che, all'atto dell'intimazione non

-2-

sussistesse la morosità per avere inviato all'Istituto istante in data 26.9.1961 la somma inadeguata, di L.33.795 pari alle mensilità decorse dal 10.6 al 10.9.1961, obliterando la circostanza essenziale che -a parte l'avviso scritto inviatogli nel su indicato 23.9.61, che egli dichiara di non ~~aver~~ ricevuto- al la predetta data del 26.9.1961 si era già maturata una morosità corrispondente a tre mesi di canoni, che poneva in essere di diritto la clausola risolutiva contenuta dal contratto di locazione il quale, sempre al capo 4°, ~~sannisce~~ come "la pigione è da pagarsi a rate mensili anticipate entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese; e in caso di ritardo saranno applicati gli interessi di mora del 7%, salva ed impregiudicata ogni azione di legge per il recupero delle mensilità scadute e al rilascio, per morosità, dell'abitazione"; ribadita, tale clausola, dal capo 15° del Contratto che specifica e precisa come "tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; sicchè, per patto espresso, la violazione di una soltanto delle dette condizioni importa la immediata risoluzione del contratto"; ed aggiunge, il Contratto, che "la presente clausola non può considerarsi di stile".



Tal che, infondata si appalesa l'eccezione sollevata dal convenuto allorchè egli afferma di non essere incorso in alcuna morosità che, al contrario, aveva cominciato ad operare fin dal 10.6.1961.

"L'omesso od irregolare pagamento del canone costituisce violazione di uno dei fondamentali obblighi gravanti sul conduttore, incidente su tutta l'economia del contratto; onde solo in casi eccezionali (di forza maggiore o analoghi), di cui l'inadempiente è tenuto a fornire la necessaria valida dimostrazione, può ravvisarsi quell'attenuazione di interesse da parte del locatore, tale da impedire la risoluzione del rapporto". (Cassaz. Civ. 26.7.1960 n.2135-Rip.in Rep.Gen. Annuali Giur.It.1960-Vol.1°, col.2332, n.381).

L'arbitraria ed illegale condotta seguita dal convenuto ha prodotto e produce un grave danno all'Istituto istante che attinge i proventi del suo fabbisogno proprio dalla riscossione dei canoni di fitto. (V. art.1455 c.c.). Infatti : "Nei Contratti di locazioni di beni di Enti Pubblici, le cui entrate patrimoniali servono per sopperire a spese indilazionabili (corresponsione di stipendi ai propri dipendenti, pagamento dei vari servizi, ecc.), il ritardo nel pagamento del canone/costituisce grave inadempienza che legittima la domanda di risoluzione" (Corte d'A. di Lecce

~~xw#lwawilwvanzexdaxwkwadlwrxnwlxwixwvavwlvwxpxox~~

xwawiwru

(A puro titolo di cronaca richiamiamo l'attenzione del convenuto sulla circostanza che, fra i moltissimi inquilini morosi avvisati -ad abundantiam- con le cartoline del 23.9.1961, e affrettatisi a regolarizzare la loro posizione debitoria, soltanto lui e un altro inquilino hanno ostentato di non aver ricevuto l'avviso, mentre si sono... ~~accontentati~~ a rimettere -vedi caso- i canoni arretrati, sia pure per somme inadeguate, proprio nei termini voluti dalla predetta cartolina del 23.9.1961).

Si fa rilevare, inoltre che la somma rimessa dal
convenuto non è quella da lui dovuta e intimatagli
nell'atto giudiziario del 30.9.1961.

-5-

Infatti, mentre quell'atto riporta la somma di li-
re 36.163, (L.33.797 per fitti scaduti al 10.9.1961,
comprensivi delle quote dovute per I.G.E., luce e
acqua; a cui vanno aggiunte L.2.366 per gli interes-
si di mora del 7% sanciti dal capo 4°, 2° comma del
Contratto), il convenuto in data 26.9.1961 ha inviato
all'Istituto istante soltanto L. 33.795.

Cosa ha voluto ^{intendere di} pagare il Lapenna con la predetta
rimessa di L. 33.795?

Forse le tre mensilità, che vanno dal 10.6 al 10.9.
1961 le quali, moltiplicate per il canone di L.10.306
mensili, danno un importo complessivo di L. 30.918,
ed alle quali, pur aggiungendo le tre quote di L.500
mensili per consumo di acqua pari a L.1.500, nonché
le tre quote di L.150 mensili per consumo di luce
pari a L.450 e l'importo dell'I.G.E. su tale somma
pari a L.928, per una somma complessiva di L.33.796,
non si raggiunge la disdettata somma di L.36.163 per
la evidente carenza della ~~suma~~ di L.2.366 dovuta
agli interessi di mora previsti dal su riferito capo
4°, comma 2° del Contratto di locazione.

In conclusione, il Lapenna non soltanto ha effettuato un ~~insufficiente~~ versamento/inferiore al dovuto, ma soprattutto non ha potuto e non può dimostrare la inesistenza di una morosità perpetratasi per mesi, in ispreto alle specifiche clausole del Contratto da lui liberamente accettato e firmato.

Piaccia, pertanto, al Signor Pretore di Brindisi, reietta ogni contraria istanza eccezione e deduzione;

1°) - Rigettare la opposizione prodotta dal Signor Lapenna Alberto avverso l'intimazione di sfratto per morosità notificatagli con atto del 30 settembre 1961;

2°) - ~~Confermare~~ ^{confermare} la predetta intimazione di sfratto;

3°) - Dichiarare il diritto dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Brindisi, ut supra rappresentato, a ripetere in altra sede la differenza di somma non corrisposta dal Lapenna per interessi di mora;

4°) - Condannare, in ogni caso, il Lapenna alle spese diritti e competenze del presente giudizio. (1)

Riserve illimitate. (1) ⁵⁹⁾ Minore il possedimento

Brindisi, 20.10.1961.

(Avv. Vittorio Palermo)

di fare esentare

[Signature]



PRETURA DI BRINDISI

Note autorizzate

per I.A.C.P., corrente in persona del suo Presidente
Com.te Ubaldo Vallarino, rappresentato e difeso dallo
avv. Vittorio Palermo per mandato notar Loiacono del
6.4.1961 n.24793 di Rep. disdettante
contro Lapenna Alberto: disdettato

Si premette, a conoscenza indispensabile dei termini della questione, tutto quanto fu dedotto nelle "Note Autorizzate" del 20/10/1961, che qui si debbono intendere per integralmente ripetute e trascritte, con particolare richiamo ai riferimenti dei deliberati della Corte di Cassazione.

Avverso quelle osservazioni, sia in fatto che in diritto, nulla è stato dal convenuto contestato con rigorosa rilevanza giuridica.

I)-Non certamente il fatto che il Lapenna abbia pagato tre mensilità di fitto in un'unica soluzione nel tardo 26/9/1961, -in contrasto con quanto stabilisce il capo quarto del Contratto di locazione che obbliga l'inquilino al pagamento della pigione "con rate anticipate entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese"-, ponendo con ciò in essere la clausola risolutiva del rapporto locatizio, accet-

17
Avv. VITTORIO PALERMO
Via Mazzini N.° 60 - BRINDISI

Originale per fascicolo

Depositato in Cancelleria il 26.3.62
IL CANCELLIERE
Celi

18/

tata dalla volontà sovrana delle due parti contraenti.

II)-Non certamente l'incidenza di un valido e prova

to "caso fortuito o di forza maggiore": il solo

che, per la sua imprevedibilità, può -com'è contem

plato dalla legge- giustificare la carenza di ri-

spetto alle clausole contrattuali e far derogare

alla volontà delle parti.

III)-Non certamente la vantata mancanza di un atto

valido a porre in mora la parte inadempiente, in

quanto tale obbligo non è contemplato dal predet-

to Contratto di locazione il quale, anzi, ne esclu-

de l'obbligatorietà, fissata ^{al capo 3°} soltanto per la dura-

ta della locazione.

IV)-Non certamente, infine, con la entità della somma

inviata in ritardo, come aritmeticamente è dimostra

to nella 5^ pag. delle richiamate "Note Autoriz-

zate" del 20/10/1961: dalla quale somma non può

essere arbitrariamente detratta l'aliquota degli

interessi del 7% per mora dovuta automaticamente

ed espressamente in forza del capo 4°, 2° comma

del contratto sulle somme dei canoni maturati e

non pagati.

In buona sostanza, l'opposizione sollevata dal

convenuto avverso l'intimazione di sfratto per mora

sità si articola e si riassume in un motivo del tutto pretenzioso ed illegittimo: quello di pretendere, cioè, che avendo egli corrisposto in passato i canoni di fitto con arbitrario ritardo, può avere il diritto di perpetrare nel tempo una tale condotta, in ispreto ai patti contrattuali che stabiliscono espressamente il contrario, a pena -ipso jure- della risoluzione del rapporto.

Questa estemporanea ed inusitata pretesa tenderebbe a distruggere uno dei fondamentali requisiti del contratto: la volontà manifestata dalle parti, solennemente consacrata in un atto scritto; e sconvolgerebbe l'ordinamento legislativo delle "Obbligazioni" disciplinato al Libro Quarto del codice vigente! (Art. 1325 c.c.).

Piaccia, pertanto, al Signor Pretore di Brindisi, reietta ogni contraria istanza eccezione e deduzione:

- 1°)-Rigettare la opposizione prodotta da Lapenna Alberto avverso l'intimazione di sfratto per morosità notificatagli con atto del 30 settembre 1961
- 2°)-Disporre, conseguentemente, il rilascio della abitazione da lui occupata in Brindisi a Via Germanico 12 n.5/A, lotto 26°, di proprietà dell'I.A.C.P.
- 3°)-Dichiarare il diritto dell'I.A.C.P. di Brindisi, a ripetere in altra sede la differenza di somma

20

non corrisposta dal Lapenna per interessi di mora.

4°)-Condannare, in ogni caso, il Lapenna alle spese
diritti e competenze del presente giudizio.

5°)-Munire la sentenza della clausola di provvisoria
esecuzione.

Riserve illimitate.

Brindisi: 31/3/1962

(Avv. Vittorio Palermo)

am. 