

ANACI ROMA – SEMINARIO 16 MARZO 2010

RELATORI: AVV.CARLO PATTI – D.SSA MANUELA SAMMARCO

“LOCAZIONE: CONDOMINIO COME LOCATORE; CONDOMINIO E CONDUTTORI”

INTRODUZIONE.

Nel presentare questo lavoro agli amministratori condominiali dobbiamo preliminarmente svolgere una considerazione.

La disciplina delle locazioni, che siano esse abitative ovvero ad uso diverso, è vastissima.

Essa comprende una casistica sterminata ed una enorme quantità di argomenti, pronunce giurisprudenziali e studi dottrinari.

Pur nell'intento di fornire uno strumento operativo agli amministratori, dobbiamo quindi limitare il nostro discorso agli argomenti indicati dal titolo di questo approfondimento: il Condominio locatore, i rapporti con i conduttori.

Ciò però non senza aver doverosamente accennato la disciplina vigente, risultata dallo stratificarsi di leggi speciali che si sono succedute nel tempo a regolare la materia, e che si sono poste accanto alla disciplina generale del codice civile.

Ci sembra inoltre opportuno inserire qualche riferimento al progetto di riforma della disciplina condominiale

L'amministratore di condominio, soggetto mandatario dei condòmini proprietari di unità immobiliari esclusive, nonché com-proprietari delle parti comuni, incontra la locazione in tre occasioni principali:

- 1) La locazione di parti comuni.
- 2) Il rapporto dei conduttori con il condominio
- 3) I diritti dei conduttori nel condominio.

E' utile iniziare il discorso dalla collocazione sistematica della disciplina in materia di locazione, sia con riferimento a quella abitativa che a quella non abitativa.

LE FONTI

IL CODICE CIVILE

La locazione è essenzialmente disciplinata dal Codice Civile e a tale disciplina si affianca quella, certamente più dettagliata, delle leggi speciali.

DEFINIZIONE. La locazione nel Codice Civile viene definita dall'**art.1571**, il quale stabilisce che la locazione è il contratto con il quale una parte (il locatore) si obbliga a far godere all'altra (il conduttore) un determinato **bene mobile o immobile**, per un **dato tempo** e verso un **determinato corrispettivo**.

OBBLIGAZIONI DELLE PARTI.

Obbligazioni del locatore:

1. Consegnare la cosa in buono stato di manutenzione;
2. mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
3. garantirne il pacifico godimento al conduttore;

Obbligazioni del conduttore:

1. Ricevere in consegna la cosa;
2. Servirsene secondo l'uso convenuto e secondo la diligenza del buon padre di famiglia;
3. Pagare il canone nei termini convenuti;
4. Restituire la cosa al termine della locazione;

LE MOLESTIE (Artt.1585 e 1586 cod.civ.) Consistono nella assunzione della garanzia da parte del locatore per molestie di chi pretende di avere diritti sulla cosa locata (che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa), non per molestie che non avanzano diritti.

In caso di lite giudiziale il locatore è tenuto ad assumere la lite, se chiamato nel processo, con estromissione del conduttore

LA RITARDATA RESTITUZIONE. (Art.1591 cod.civ.) Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

La legge speciale sulle locazioni **abitative** detta norme sulla maggiorazione del canone (del 20%) nei periodi di sospensione dei provvedimenti di rilascio esecutivi e fino al rilascio effettivo, quale definizione preventiva del danno da ritardo ex art.1591 cod.civ.

In caso di inadempimento del pagamento del canone maggiorato il conduttore decade dal beneficio della sospensione.

MIGLIORAMENTI.(art.1592 cod.civ.).

“Nella nozione di miglioramenti ai sensi dell’art.1592 cod.civ. rientrano quelle opere che con trasformazioni o sistemazioni diverse apportano all’immobile una aumento di valore accrescendone in modo durevole il godimento la produttività, la redditività” (Cass.14-5-1998 n.4871).

Il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, ma se il locatore li aveva consentiti questo sarà tenuto al pagamento della minor somma fra la spesa e il risultato utile conseguito.

ADDIZIONI (art.1593 cod.civ.).

Le addizioni sono aggiunte fisiche e materiali al bene locato.

Le addizioni possono essere asportate dal conduttore al termine della locazione se non creano danno alla cosa. Ma se il locatore preferisce tenere le addizioni deve pagare un'indennità pari alla minor somma tra l'importo speso e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

LA LEGGE SPECIALE

I PRINCIPALI TIPI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Se il bene locato è a uso abitativo seguirà le regole della legge 431/1998, se a uso diverso si considererà la disciplina della legge 392/1978.

LOCAZIONI PER USO ABITATIVO

Le locazioni ad uso abitativo sono disciplinate dalla legge 431 del 1998 che, come è noto, ha abolito il regime vincolistico in precedenza previsto dalla legge 392/78 (conosciuta come “equo canone”) che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito; legge che sopravvive per le locazioni a uso diverso dall'abitazione.

Oggi, chi decide di concedere o prendere in affitto una casa ha a disposizione varie tipologie di contratti. I principali sono due.

1. il contratto cosiddetto “a canone libero”; in esso i contraenti possono decidere liberamente l'ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l'unico obbligo di rispettare la durata minima;
2. il contratto chiamato “a canone concordato”; in tal caso, il corrispettivo viene pattuito in base ad alcuni criteri stabiliti in accordi stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.

Ovviamente, nel contratto “a canone concordato” il canone di locazione è inferiore rispetto al canone di mercato; per tale motivo, il legislatore per incentivare l'utilizzo di questa forma di contratti ha concesso alcuni vantaggi fiscali.

Questa sorta di nuovo “equo canone” riveduto e corretto, ha cercato di evitare alcuni errori della vecchia legge n. 392/1978, che stabiliva rigidamente l'ammontare del canone su tutto il territorio nazionale, senza tenere conto né delle le caratteristiche dell'alloggio né delle differenze di mercato tra comune a comune o tra quartiere a quartiere.

Per tale motivo si è deciso che fossero fissati dei criteri in “Accordi territoriali” stipulati comune per comune dalle organizzazioni di proprietari e inquilini, che dovevano essere rinnovati periodicamente per riflettere il mercato reale.

Si è infine deciso che gli stessi accordi regolassero anche le locazioni di breve durata, per evitare che si trasformassero, come era accaduto in passato, in comode scorciatoie per evitare le norme nazionali sugli locazioni ad uso abitativo.

In entrambi i casi le parti non possono inserire nel contratto clausole contrarie alla legge e se inserite devono ritenersi nulle e improduttive di effetti, restando valide le altre clausole del contratto.

1. LOCAZIONE CANONE CONCORDATO (art. 1 comma 3 legge 431/98)

➤ CANONE AGEVOLATO 3+2

Contratti

Un contratto agevolato prevede l'utilizzo di un determinato modello contrattuale predefinito dal Decreto ministeriale 30 dicembre 2002.

Durata contratto

Minimo 5 anni (3 anni più 2 di rinnovo automatico).

Canone e suoi meccanismi

Il canone non è prefissato rigidamente, ma liberamente determinabile entro una determinata fascia, che prevede un minimo e un massimo. Dette fasce sono definite negli accordi stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari e tendono conto della dislocazione degli appartamenti, del valore immobiliari dei quartieri e delle caratteristiche dell'edificio/singolo appartamento e dell'applicazione di alcuni correttivi (per esempio appartamenti ammobiliati).

Rinnovo del contratto.

In casi particolari previsti dalla legge, il proprietario, con disdetta motivata, può interrompere la locazione alla prima scadenza contrattuale (3 anni), se non c'è tale disdetta il contratto è automaticamente rinnovato per gli altri 2 anni.

Alla fine dei 5 anni, se non interviene la disdetta o da parte del locatore o da parte dell'inquilino, il contratto si rinnova per **altri 3 anni** + 2.

Disdetta

La disdetta può essere per fine locazione o motivata:

Disdetta per fine locazione

Deve essere inviata (dal proprietario o dall'inquilino) almeno 6 mesi prima dei cinque anni di scadenza del contratto tramite lettera raccomandata.

Disdetta motivata

a) Da parte dell'inquilino:

Deve essere inviata, per gravi motivi, almeno 6 mesi prima di quando vuole andarsene con lettera raccomandata. (ad esempio: trasferimento per lavoro in altra città).

b) Da parte del proprietario:

Deve essere inviata almeno sei mesi prima della prima scadenza contrattuale (3 anni). Occorre che i motivi siano tra quelli elencati nell'art. 3 della legge 431/78. Si può dare se il locatore o i suoi parenti più stretti destinano l'immobile a proprio uso, se lo ristrutturano interamente, se lo vendono, se l'inquilino ha un altro alloggio o non occupa continuamente quello locato.

Aggiornamenti del canone

L'aggiornamento del canone concordato avviene annualmente, dietro richiesta con raccomandata del proprietario, nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (salvo che non sia stato stipulato accordo diverso nel Comune che può prevedere l'aggiornamento al 100%).

Il testo del contratto, che va stipulato sul modello ministeriale, non stabilisce espressamente che l'adeguamento debba avvenire a seguito di richiesta del locatore, ma neppure che si tratti di un aumento automatico.

Poiché non si possono inserire nel contratto clausole peggiorative per il conduttore, si applica quanto previsto per le locazioni commerciali, ovvero che il canone aggiornato è dovuto solo se richiesto, a partire dal mese successivo.

Se il proprietario si è dimenticato di chiedere l'adeguamento, non può chiedere gli arretrati, può applicare però tutti gli incrementi passati. (Corte Cassazione sentenza 15034/2004).

Cauzione alla firma del contratto

La legge prevede un deposito cauzionale a tutela del locatore contro possibili danni causati dal conduttore all'immobile (che si ricorda deve essere restituito nello stato originario salvo la naturale usura) e per difenderlo da eventuali non pagamenti degli ultimi mesi di locazione.

Questo deposito non può superare le tre mensilità.

Il proprietario deve però riconoscere ogni anno all'inquilino un interesse pari al tasso legale. Questi interessi dovrebbero essere accreditati al conduttore ogni anno o in alternativa dovranno essere rimborsati insieme al deposito al momento del rilascio dell'immobile. In questo caso gli interessi legali verranno applicati seguendo la serie storica degli stessi. L'obbligo di rimborso degli interessi, che rappresentano l'adeguamento della somma al suo valore corrente, evita che la cauzione diventi un immotivato incremento del corrispettivo di locazione.

Nel caso in cui il deposito e i relativi interessi non siano rimborsati dal proprietario, il diritto del conduttore per pretenderne il rimborso si prescrive in 10 anni.

Suddivisione spese tra proprietario e inquilino

La ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino è fissata, da un allegato al contratto. (Allegato G al Dm Infrastrutture 30 dicembre 2002).

Spese di registrazione del contratto

Al 50% tra inquilino e proprietario.

Prelazione all'acquisto dell'inquilino

Solo se è data disdetta motivata per vendita a terzi o se concessa contrattualmente.

Sublocazione ad altri.

Vietata, salvo assenso del proprietario, la sublocazione totale o parziale.

➤ LOCAZIONI TRANSITORIE

Condizioni di transitorietà

La condizione di transitorietà va dichiarata espressamente nel contratto e va comprovata attraverso apposita documentazione da allegare al contratto.

E' necessario che sia un evento certo a data prefissata (ad esempio un trasferimento di lavoro a carattere temporaneo la necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza, l'esecuzione di lavori nella propria casa che la rendano temporaneamente inutilizzabile, l'essere in attesa della disponibilità effettiva di un immobile acquistato oppure assegnato da un ente pubblico).

Importante: con DM del 2006 vengono riconosciute le esigenze transitorie anche del locatore.

Inderogabilità del contratto a canone concordato.

Non sono ammesse deroghe alla disciplina del contratto di locazione convenzionato previsto dall'articolo 2 comma 3, legge 431/98, né ai modelli di contratto allegati al Dm, ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, 30 dicembre 2002, né alla tabella degli oneri accessori. La ratio dell'articolo 2 comma 3, legge 431/98 è infatti quella di incentivare la locazione di immobili a un canone, predefinito negli Accordi locali, in cambio di un pacchetto di agevolazioni fiscali in punto di registrazione del contratto, Irpef e Ici. In questo contesto normativo, non è neppure consentito porre a carico del conduttore le spese di registrazione e di bollo del contratto (vedi articolo 5 del contratto di locazione a uso abitativo, allegato A, al richiamato Dm 30 dicembre 2002). Né è consentito convenire che l'aggiornamento Istat del canone sia convenuto in misura superiore al 75% (vedi articolo 2 del richiamato contratto, allegato A), così come non è consentito derogare alla tabella di ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore (allegato G).

Durata del contratto

Minimo 1 mese, massimo 18 mesi .

Canone

Il canone è libero, ma è previsto un tetto massimo, nei Comuni ad alta densità abitativa, stabilito dagli stessi accordi o da decreto ministeriale, fino ad un livello del 20% superiore al canone concordato.

Disdetta

Non hanno bisogno di disdetta (è automatica). Il contratto si interrompe automaticamente alla scadenza, salvo accordi diversi tra proprietario e inquilino.

Rinnovo del contratto

Il rinnovo è possibile, purché permangano le condizioni di transitorietà tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto. Se vengono meno le sue esigenze di transitorietà, il proprietario è costretto a ricondurre il contratto alla durata degli affitti a canone libero. Cioè ad applicare una durata di quattro anni più altri quattro di rinnovo automatico. In caso di dichiarazioni non veritiere, deve risarcire all'inquilino 3 anni di canone o ripristinare il contratto.

Aggiornamenti del canone

Di regola, esclusi, salvo diversi accordi locali.

Cauzione alla firma del contratto

Tre mesi al massimo. Se esiste la cauzione, il proprietario deve versare ogni anno all'inquilino un interesse pari al tasso legale, attualmente uguale al 1% annuo

Suddivisione spese tra proprietario e inquilino

Quella stabilita dall'allegato G al Dm Infrastrutture 30 dicembre 2002.

Spese di registrazione del contratto

Al 50% tra inquilino e proprietario.

Prelazione all'acquisto dell'inquilino

Solo se concessa contrattualmente.

➤ LOCAZIONI A STUDENTI UNIVERSITARI

Condizione

Il conduttore o i conduttori siano studenti universitari o comunque studenti che seguono corsi di perfezionamento o aggiornamento a livello universitario. Si può affittare anche a un gruppo di studenti. Logicamente tale forma di contratto è permessa nei Comuni sedi di università o di corsi universitari distaccati ovvero di specializzazione nonché nei Comuni limitrofi, individuati dagli accordi territoriali.

Durata del contratto

Minimo 6 mesi, massimo 3 anni.

Canone

Il canone massimo che è possibile richiedere è stabilito dai sindacati dei proprietari e degli inquilini locali in appositi accordi territoriali. Dipende essenzialmente dalle zone dei comuni e dalle caratteristiche dell'alloggio.

Rinnovo del contratto

Il contratto si interrompe automaticamente alla scadenza. Vi è però una particolarità. Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per una volta e per lo stesso periodo, salvo disdetta dell'inquilino.

Disdetta

L'inquilino può recedere dal contratto per gravi motivi, con lettera raccomandata inviata almeno tre mesi prima della scadenza. In caso di pluralità di inquilini, ciò è consentito anche ad uno solo

firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di affitto.

Aggiornamenti del canone

Di regola, esclusi, salvo diversi accordi locali.

Cauzione alla firma del contratto

Massimo tre mesi di deposito cauzionale. Se esiste, il proprietario deve versare ogni anno all'inquilino un interesse pari al tasso legale.

Suddivisione spese tra proprietario e inquilino

Quella stabilita dall'allegato G al Dm Infrastrutture 30 dicembre 2002.

Spese di registrazione del contratto

Al 50% tra inquilino e proprietario.

Prelazione all'acquisto dell'inquilino

Solo se concessa contrattualmente.

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

A **contratti di durata 3 anni + 2 di rinnovo obbligatorio** (salvo facoltà del locatore di negarlo per i motivi indicati nell'art. 3 della legge 431/98).
Sono previste agevolazioni fiscali se l'immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.

B **contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni** con un rinnovo automatico della stessa durata, salvo disdetta dell'inquilino.
Sono previste agevolazioni fiscali se l'immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.

C **contratti transitori con la durata da 1 a 18 mesi** a canone libero (ma con un tetto massimo, nei Comuni ad alta densità abitativa, stabilito dagli stessi accordi o da decreto ministeriale, fino ad un livello del 20% superiore al canone concordato). *Non sono previste agevolazioni fiscali.*

LOCAZIONE A CANONE LIBERO (art. 2 comma 1 legge 431/98)

Solitamente la forma di contratto più diffusa in ambito abitativo sono le locazioni a canone libero. Nonostante esistano molti altri contratti, i proprietari immobiliari utilizzano tale formula perché con minor vincoli.

Durata

Minimo 8 anni (4 anni + 4 di rinnovo automatico).

Canone

E' completamente libero. Il canone non può essere però incrementato nel corso della locazione, se non secondo regole di adeguamento già previste nel contratto.

Rinnovo del contratto

Il proprietario può interrompere il contratto alla prima scadenza quadriennale, in casi tassativamente previsti dalla legge 431/98, con disdetta motivata.

In mancanza di detta disdetta motivata alla prima scadenza quadriennale, il contratto è rinnovato automaticamente per altri 4 anni.

Alla fine degli 8 anni di contratto, se non interviene la disdetta o da parte del proprietario o da parte dell'inquilino, il rinnovo è per altri 4 anni + 4.

Disdetta

La disdetta può essere per fine locazione o motivata:

Disdetta per fine locazione

Deve essere inviata (dal proprietario o dall'inquilino) almeno 6 mesi prima degli 8 anni di scadenza del contratto tramite lettera raccomandata.

Disdetta motivata

a) Da parte dell'inquilino:

Deve essere inviata, per gravi motivi, almeno 6 mesi prima di quando vuole andarsene con lettera raccomandata (ad esempio: trasferimento per lavoro in altra città, impossibilità economiche sopravvenute, acquisto di un immobile).

E' improbabile che la prescrizione sia derogabile a sfavore dell'inquilino.

b) Da parte del proprietario:

Deve essere inviata almeno sei mesi prima della prima scadenza contrattuale (4 anni). Occorre che i motivi siano tra quelli elencati nell'art. 3 della legge 431/78.

Si può dare se il locatore o i suoi parenti più stretti destinano l'immobile a proprio uso, se lo ristrutturano interamente, se lo vendono, se l'inquilino ha un altro alloggio o non occupa continuamente quello locato.

Disdetta dopo il primo quadriennio

L'articolo 3 della legge 431/1998 elenca sette particolari motivi per cui il proprietario di casa può dar disdetta alla prima scadenza quadriennale. Essi sono:

- 1) quando intende destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio del coniuge, dei genitori, dei figli e dei parenti entro il secondo grado;
- 2) quando il locatore è una società o ente di utilità pubblica e offre in cambio all'inquilino un altro immobile idoneo;
- 3) quando l'inquilino ha la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune (secondo interpretazioni, esso può anche essere offerto in locazione dallo stesso proprietario);
- 4) quando l'immobile è compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza dell'inquilino costituisca un ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- 5) quando l'unità immobiliare si trova in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione o la demolizione o la sopraelevazione e sia necessario lo sgombero;
- 6) quando l'inquilino non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- 7) quando il locatore intende vendere l'immobile a terzi e non ha la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello adibito a propria abitazione. In tal caso l'inquilino ha diritto di prelazione.

In caso di opere edilizie, presupposto resta il possesso dei titoli abilitativi rilasciati dal comune (denuncia di inizio attività o permesso di costruire). La loro validità decorre comunque dal momento in cui si ha l'effettiva disponibilità dei locali (in ciò facendo eccezione a quanto disposto dal Testo Unico dell'edilizia che, per esempio, da validità triennale alla Dia).

Naturalmente è punito l'esercizio illegittimo della facoltà di disdetta. In tutti i casi l'inquilino può chiedere un risarcimento pari a 3 anni di canone. Se poi motivo della disdetta è la necessità del trasferimento proprio o dei familiari, ed esso non avviene entro un anno da quando i locali sono

liberi, l'inquilino può in alternativa anche pretendere il ripristino del contratto alle medesime condizioni precedenti.

Aggiornamento del canone

Deve essere espressamente previsto nel contratto di locazione ed è deciso contrattualmente.

La legge n. 431/98, infatti, ha abrogato l'articolo 24 della legge sull'equo canone, che prevedeva l'adeguamento del canone in misura pari al 75% dell'indice ISTAT del costo della vita.

Pertanto, se nel contratto non è previsto alcun tipo di aggiornamento, l'incremento periodico non è dovuto. Se invece è contemplato, si applica.

Solitamente si stabilisce un incremento pari al 100% dell'indice ISTAT del costo della vita.

E' possibile, infatti, stabilire:

- ogni quanto tempo aggiornare il canone (per esempio, ogni anno);
- i meccanismi e la percentuale da applicare;
- la procedura di richiesta (per esempio con lettera raccomandata o in modo automatico).

La percentuale di aggiornamento non deve essere comunque fissata con criteri eccessivamente onerosi o fantasiosi; si deve, infatti, tener presente l'articolo 13, comma 1 della nuova norma che così recita: "E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato".

L'aumento Istat è in genere annuale, e può essere applicato un anno dopo che si è firmato il contratto.

Pertanto se un contratto fosse firmato, per esempio, a giugno 2001, l'adeguamento che può essere richiesto per giugno del 2002 sarebbe del 2,3% (se l'adeguamento fosse al 100% del costo della vita) o del 1,725% (se l'adeguamento fosse al 75% del costo della vita).

Se il proprietario si è dimenticato di chiedere l'adeguamento, non può chiedere gli arretrati. Però può applicare tutti gli incrementi passati.

Condizioni contrattuali libere

Possono espressamente essere convenute per iscritto condizioni in deroga a quelle fissate dalle norme ancora in vita dell'equo canone. (ad esempio una diversa ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino, la possibilità di stabilire un deposito cauzionale diverso da tre mensilità oppure quella di non concedere all'inquilino di partecipare alle assemblee di condominio per quanto attiene la gestione del riscaldamento o i servizi comuni, come prevede l'articolo 10 della legge n. 392/1978 (clausola che sarebbe sconsigliabile, dal punto di vista dell'equità).

L'abrogazione dell'art.23 L.392/78.

Ove le parti abbiano stipulato un contratto di locazione a norma dell'articolo 2 comma 1, legge 431/98, con durata di 4 anni più 4 e canone libero, il locatore può chiedere l'adeguamento del canone, a norma dell'articolo 23, legge 392/78. Ancorché l'articolo 23, legge 392/78, sia stato abrogato dall'articolo 14 comma 4, legge 431/98, non è, infatti, vietato alle parti riprodurne il contenuto nel contratto di locazione. Ove, invece, le parti abbiano stipulato un contratto cosiddetto convenzionato, a norma dell'articolo 2 comma 3, legge 431/98, occorre riferirsi agli accordi definiti in sede locale tra le associazioni di proprietari e i sindacati degli inquilini, nonché ai contratti-tipo e alla Tabella oneri accessori allegati al Dm ministero Infrastrutture e trasporti, 30 dicembre 2002. In tal caso, una clausola riproduttiva del contenuto dell'articolo 23, legge 392/78 potrebbe essere ritenuta nulla alla stregua dell'articolo 13, comma 4, primo capoverso, legge 431/98 secondo cui *"per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale"*.

Deposito cauzionale alla firma del contratto

Massimo tre mesi di canone anticipato. Sulla cauzione il proprietario deve versare ogni anno all'inquilino un interesse pari al tasso legale. E' dubbio che questa norma sia derogabile contrattualmente.

Suddivisione spese tra proprietario e inquilino

Quella stabilita dal codice civile e dagli articoli sopravvissuti della legge sull'equo canone (n. 392/78), salvo che non si siano raggiunti differenti accordi contrattuali.

Spese di registrazione del contratto

Salvo diversi accordi, al 50% tra inquilino e proprietario.

Prelazione all'acquisto dell'inquilino

Solo se è data disdetta motivata per vendita a terzi o se concessa contrattualmente.

Sublocazione ad altri

Salvo assenso del proprietario, la sublocazione totale è vietata. A meno che sia escluso contrattualmente (come spesso accade), resta possibile sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi le generalità del sub conduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

LE LOCAZIONI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (COMMERCIALI)

Le locazioni commerciali vengono tuttora disciplinate dalla legge 392/78, non abrogata dalle leggi successivamente intervenute in materia di locazione abitativa.

Forma

Non viene imposta una forma a pena di nullità, ma la destinazione commerciale dei contratti locativi ad uso diverso impone la forma scritta per evidenti ragioni di sicurezza dei traffici.

Durata (art.27 L.392/78).

I contratti ad uso diverso, salva l'ipotesi di locazione alberghiera (9 + 9), hanno una durata di sei anni + sei anni.

Si prevedono locazioni transitorie o stagionali, di durata minore del seiennio, in dipendenza di attività commerciali di natura particolare.

Recesso del conduttore per gravi motivi (art.27 L.392/78).

Sempre consentito dalla legge, con preavviso di almeno sei mesi. Altri casi di recesso *ad nutum* devono essere consentiti nel contratto sempre con il medesimo preavviso di sei mesi.

Disdetta e diniego di rinnovazione (art.28 L.392/78)

E' la volontà di non proseguire nel rapporto contrattuale, manifestata dal locatore a mezzo lettera raccomandata con preavviso di almeno dodici mesi dalla scadenza.

La disdetta alla prima scadenza si chiama diniego di rinnovazione e deve essere motivata ai sensi dell'art.29 L.392/78:

- per adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o di parenti entro il secondo grado
- per adibire l'immobile all'esercizio di attività commerciale in proprio o del coniuge o di parenti entro il secondo grado
- per demolire e ricostruire ovvero ristrutturare integralmente l'immobile.

La disdetta in tal caso deve avere preavviso di almeno dodici mesi e deve indicare, a pena di nullità, il motivo specifico per il quale si comunica il diniego di rinnovazione.

Aggiornamento del canone (art.32 L.392/78).

In misura non superiore al 75% dell'indice ISTAT.

Avviamento commerciale (Rectius: *Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale*).
(Art.34 L.392/78).

E' un'indennità che viene corrisposta al solo conduttore disdettato (non quindi nei casi di inadempimento o morosità o recesso del conduttore), solo per il recesso del locatore.

E' la determinazione legislativa dell'ammontare della perdita patrimoniale subita dall'attività commerciale avviata e svolta dal conduttore nell'immobile locato.

Non è necessario che il pregiudizio economico venga effettivamente subito dal conduttore disdettato, poiché il meccanismo dell'avviamento è automatico.

L'ammontare è quantificato dalla legge in 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, che si raddoppia se l'immobile viene adibito alla medesima attività (stessa tabella merceologica) entro un anno.

La corresponsione dell'indennità è condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

IL CONDOMINIO LOCATORE

Caratteri oggettivi e soggettivi della locazione nel condominio.

Trattato come sopra l'argomento generale della locazione, abitativa e commerciale, nelle leggi che si sono succedute nel tempo, occorre passare ad esaminare gli elementi del contratto e le obbligazioni delle parti, con riferimento naturalmente alla ipotesi principale di locazione di un bene condominiale e dunque l'ipotesi nella quale il Condominio conceda in locazione un bene comune.

In primo luogo valgono gli stessi principi sopra espressi sia con riferimento alle locazioni abitative, sia con riferimento alle locazioni ad uso diverso.

Ciò che interessa in questa trattazione sono alcuni **peculiari aspetti** che interessano specificamente la realtà condominiale nell'ambito della locazione, vista dalla parte del condominio-locatore.

In particolare queste peculiarità riguardano un **aspetto soggettivo, la collettività condominiale**, e un **aspetto oggettivo, il bene oggetto della locazione** che è il bene di proprietà ed uso condominiale.

Questi due aspetti non possono essere trattati separatamente, perché sono inscindibilmente connessi l'uno all'altro.

Il primo, **l'aspetto soggettivo**, riguarda la formazione della volontà collegiale di concedere in locazione il bene.

La decisione di concedere in locazione un bene di proprietà è una decisione negoziale che investe le utilità patrimoniali che un soggetto può ritrarre dalla cosa, mobile o immobile, che gli appartiene.

Laddove il soggetto sia il singolo soggetto di diritto – persona fisica – la questione non pone problemi.

Ma nel momento che la volontà negoziale debba essere formata e maturata nell'ambito di un gruppo di persone, ossia di una collettività che per natura, struttura e disciplina debba decidere collegialmente, ci si deve chiedere come si forma la volontà collegiale e come possa tale volontà vincolare gli eventuali dissenzienti.

La risposta va cercata nell'ambito delle norme che disciplinano il condominio ed in particolare nelle norme che regolano l'adozione delle decisioni dell'organo collegiale del condominio, ossia l'assemblea (artt.1136 e 1137 cod.civ.).

La volontà di concedere il bene in locazione si forma dunque in assemblea, è una volontà collegiale e si basa sul principio maggioritario, dove le decisioni della maggioranza (stabilita dalla legge) vincolano la minoranza dissenziente.

Quanto all'**aspetto oggettivo**, la decisione di concedere in locazione il bene condominiale, che come si è visto viene adottata dalla maggioranza, ha ad oggetto il bene condominiale, sostanzialmente un bene immobile di proprietà dei condòmini che vi partecipano in ragione delle loro rispettive quote.

Non va dimenticato che il bene condominiale, oggetto di comproprietà fra i condòmini, ha una destinazione del tutto peculiare nella realtà condominiale.

Esso è infatti destinato a fornire una utilità al godimento delle parti esclusive.

Così il locale caldaia è destinato ad ospitare il cuore tecnico dell'impianto termico, l'appartamento del portiere è destinato ad ospitare unitamente al suo nucleo familiare il prestatore di lavoro che custodisce lo stabile, il lastrico di copertura è destinato a fornire protezione alle unità sottostanti ed altre utilità come quella di stendere i panni e via dicendo.

Tutte queste caratteristiche del bene condominiale concorrono a formare il concetto di **strumentalità necessaria**, ossia l'asservimento del bene condominiale all'utilità comune e, mediatamente, all'utilità delle singole unità immobiliari esclusive.

La relazione di strumentalità necessaria che caratterizza i beni condominiali rispetto a quelli esclusivi non va mai dimenticata, perché essa pervade l'intero concetto di godimento dei beni comuni.

Ecco perché allora il condòmino può utilizzare e modificare a proprie spese il bene comune, anche ritrarne un'utilità più intensa rispetto agli altri, ma sempre con il limite del rispetto della destinazione e dell'altrui pari utilizzo (art.1102 cod.civ.)

Ecco perché le innovazioni deliberate dalla maggioranza qualificata devono andare nel senso del miglioramento, o dell'uso più comodo o del più redditizio utilizzo del bene comune, e non possono invece andare in senso contrario e peggiorativo.

Così stabilito il senso del godimento dei beni comuni, incentrato sulla strumentalità necessaria, dobbiamo ricordare anche che il godimento delle parti comuni può essere diretto, utilizzo immediato e personale dei condòmini (esempio: l'utilizzo dell'appartamento ex portiere come locale per le assemblee), o indiretto, ossia il godimento mediato attraverso forme di utilizzo che consentano di ritrarre utilità reddituali.

La locazione del bene condominiale è una forma di godimento indiretto, che permette di ritrarre una utilità economica mediante la percezione di frutti, ossia di denaro che ritorna a beneficio dei condòmini in ragione della loro quota.

Ricordiamo che l'art.1101 comma 2 cod.civ. (applicabile al condominio per il rinvio di cui all'art.1139 cod.civ.) stabilisce che ***“il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.”***

E tra i **vantaggi** della comunione rientra anche la locazione, che è una forma di godimento indiretto che consente sostanzialmente di ritrarre dal bene utilità economica per tutti i condòmini.

Dubbio di legittimità sul comodato del bene comune, gratuito e non redditizio, forse concepibile per motivi umanitari o di liberalità. Ma l'elemento liberale deve essere volontario espresso personale e sfugge forse al principio maggioritario, poiché non comporta forme di godimento utilitario ancorché indiretto, ma in sostanza solo remissione.

ASPETTI PECULIARI

Determinazione dell'ammontare del canone.

L'ipotesi è quella di un contratto nel quale si preveda che il corrispettivo del godimento del bene immobile sia costituito da prestazioni anziché denaro.

L'articolo 1587, Codice civile, nel definire le obbligazioni principali del conduttore, si limita a stabilire che quest'ultimo deve pagare il corrispettivo nei termini convenuti. In questo senso, si veda **Cass. 28 gennaio 1976 n. 270**, per la quale il compenso della locazione può anche essere costituito da un'utilità diversa dal pagamento di un canone. Si legge nella richiamata pronuncia: *“la deliberazione dell'assemblea del condominio con la quale viene dato in locazione ad uno dei condomini il locale condominiale in cui è sistemato l'impianto di riscaldamento richiede, ai fini della sua validità, la maggioranza semplice, avendo ad oggetto la disciplina di un servizio volto al soddisfacimento dell'interesse collettivo dei condomini, e non un'innovazione diretta all'uso più comodo o al maggior rendimento di una cosa comune”*. Poiché, peraltro, per la validità della delibera assembleare che approva la locazione, è indispensabile che essa indichi sia il corrispettivo, sia le altre condizioni del contratto (**Tribunale di Milano, 2 giugno 1994**), deve ritenersi che, nella stesura del contratto, la prestazione del conduttore debba essere quantificata in termini monetari.

In forza del valore monetario della prestazione, il reddito della parte comune locata è soggetto a prelievo d'imposta come reddito diverso in base alla lettera e) comma 1 articolo 67 Tuir, in quanto derivante da una pertinenza (giardino) verosimilmente priva di autonoma rendita catastale, e andrà dichiarato dai singoli condomini in ragione della propria quota di proprietà, nel quadro RI, rigo RI11, Unico Pf. Va tenuto inoltre presente che in base all'articolo 25 ter Dpr 600/73 il condominio quale committente di un servizio (manutenzione del verde condominiale e pulizia parcheggio) a un soggetto che agisce nell'esercizio d'impresa, dovrebbe effettuare una ritenuta del 4% a titolo d'acconto sul compenso corrisposto, rappresentato, nel caso specifico, dal valore della locazione.

La compensazione degli introiti della locazione con gli oneri a carico dei condòmini.

Dove vanno a finire gli introiti della locazione? Come si rapportano con le spese da sostenersi nel condominio?

Le entrate da locazione sono gestite dall'assemblea, che ai sensi dell'art.1135 cod.civ. provvede all'approvazione del preventivo, del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione.

Deve comunque considerarsi il disposto del Regolamento condominiale, che può eventualmente prevedere come impiegare gli utili da locazione di parti comuni.

E' possibile quindi che gli introiti da locazione siano fatti confluire in un fondo comune per le riparazioni, oppure è possibile che tali introiti, attribuiti pro quota ai singoli condòmini percipienti vengano compensati con gli oneri dovuti, sempre annualmente, dai condòmini.

La compensazione del credito del condomino, per i ricavi derivanti dai canoni di locazione del bene, con i propri debiti verso il condominio per manutenzioni straordinarie salva diversa disposizione del regolamento contrattuale e salva diversa delibera assembleare che abbia, per esempio, deciso di far confluire i ricavi della locazione in un fondo speciale, a norma dell'articolo 1135 del Codice civile è ammessa a norma degli articoli 1242-1253 del Codice civile.

In particolare:

l'art.1242 cod.civ. stabilisce che la compensazione estingue i due debiti dal giorno delle loro coesistenza;

l'art.1243 cod.civ. stabilisce la compensazione solo fra due debiti di denaro ugualmente liquidi ed esigibili;

l'art.1252 cod.civ. stabilisce che la compensazione possa aver luogo per volontà delle parti (volontaria, con particolare riferimento alla delibera dell'assemblea);

l'art.1253 cod.civ. (estinzione per confusione) stabilisce l'estinzione dell'obbligazione quando il debitore e il creditore sono la stessa persona.

Locazione al condòmino.

I condòmini possono benissimo di concedere il bene comune in locazione ad un condòmino, che assume in tal caso la veste di un qualsiasi terzo contraente ed è soggetto agli stessi diritti e doveri di un conduttore che si assommano a quelli di cui è portatore come condòmino.

La contrattazione segue quindi gli ordinari canali, per la quale ragione l'assemblea forma la propria volontà collegiale sulla base di criteri di convenienza ed opportunità, purchè la decisione si attenga alla legge ed al Regolamento.

“Non sussiste la violazione dell'art. 1102 cod. civ. se al condomino aspirante ad esser conduttore della cosa comune è preferito un terzo perché la predetta norma tutela l'uso diretto di ciascun condomino sulla medesima e non quello indiretto, come nel caso che la maggioranza dei condomini, secondo il valore delle rispettive quote, deliberi di locare la cosa comune un terzo, ancorché a condizioni meno vantaggiose per il condominio rispetto a quelle offerte dal condomino, non essendovi il limite del pregiudizio agli interessi dei condomini, come invece per le innovazioni, al potere di scelta della maggioranza” (Cass.22-3-2001 n.4131).

Locazione di lastrico e locazione di una parte condominiale. Le antenne radio base. L'innovazione della destinazione d'uso.

Spesso in ipotesi in cui il gestore ha proposto all'amministratore di condominio la stipula di un contratto di locazione per l'utilizzo del tetto, del lastrico condominiale o di altra parte condominiale si è sviluppato un contenzioso diretto a stabilire se l'installazione costituisce o meno una violazione del combinato disposto degli artt. 1102 e 1120 c.c. (ossia individuare i limiti ai quali è sottoposto l'uso della cosa comune nonché le innovazioni vietate per le quali è necessario il consenso unanime dei condomini) o ancora a stabilire i limiti indicati dall'art. 1122 c.c. ai quali è sottoposto l'uso della porzione di proprietà esclusiva.

Sull'argomento la giurisprudenza non sempre ha risposto in maniera univoca.

In alcuni casi i giudici di merito hanno escluso che l'installazione di un ripetitore per telefonia cellulare costituisca violazione dell'art. 1122 c.c., in quanto insussistente il riscontro scientifico della pericolosità di tale impianto per la salute dei condomini e perché la concessionaria del servizio di telefonia nel caso specifico aveva presentato all'Autorità competente un progetto attestante che l'impianto non arrecava danni alla statica dell'edificio. In senso contrario è stato ritenuto che il diritto del condomino all'installazione sul tetto del condominio di un'antenna telefonica non necessiti (ove l'impianto sia di modeste dimensioni e non leda il decoro architettonico, la stabilità e la destinazione d'uso della parte comune) di preventiva autorizzazione dell'assemblea, essendo la stessa una mera modificazione volta al maggiore e più razionale godimento della cosa comune (art. 1102 c.c.), purchè la realizzazione dell'impianto avvenga a sue spese e nel rispetto dei limiti di cui

all'art. 1120 c.c. Tuttavia, ciò non significa che non possa essere azionato il diritto alla salute del condomino dissenziente, laddove sia concretamente dimostrato che dalla installazione dell'impianto tecnologico prossimo alla sua abitazione derivi in suo danno (o dei suoi locatori) un'esposizione a campi elettromagnetici apprezzabilmente superiore a quella a cui è esposta la generalità indifferenziata della popolazione. Infine, si puntualizza che il fenomeno dell'inquinamento elettromagnetico viene affrontato anche sotto il profilo del deprezzamento del valore di mercato di un edificio condominiale considerato nel suo complesso nonché con riguardo alle singole unità abitative o ancora invocando il principio di precauzione.

Delibera assembleare

Giova ricordare che il condominio quale ente di gestione delle parti comuni richiede che sia l'assemblea quale organo sovrano a dettare legge all'interno dell'edificio e, quindi, a decidere se concedere o meno in locazione parti condominiali.

Altro quesito è **quale sia la maggioranza necessaria** per la delibera assembleare che ha per oggetto la decisione sulla locazione della parte comune. Orbene la conclusione del contratto di locazione di una parte condominiale è da considerarsi atto di amministrazione ordinaria, essendo possibile conseguire la finalità del miglior godimento delle cose comuni anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione, affitto). In tal caso la maggioranza richiesta è ordinaria ovvero la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 delle quote millesimali (alcuni sostengono la metà dei millesimi ex art. 1102 cod.civ.).

La fattispecie rientra nell'ipotesi tipica di godimento indiretto che può essere attuata sia a favore di un terzo che a favore di uno dei condomini. Secondo la giurisprudenza presupposto del godimento indiretto è l'impossibilità o irragionevolezza dell'uso promiscuo della cosa comune, la quale non sia tale da permettere una divisione del suo godimento tra i vari partecipanti alla comunione, da cui derivi l'esigenza di ricorrere al godimento indiretto per sopperire all'impossibilità di procedere ad una conveniente utilizzazione diretta da parte dei vari comproprietari.

Pertanto, in presenza delle suddette condizioni, il godimento indiretto può essere deliberato dall'assemblea a maggioranza o, in mancanza, dal giudice, al quale ciascun singolo condomino può ricorrere. Poiché l'indivisibilità del godimento costituisce il presupposto per l'insorgenza del potere assembleare circa l'uso indiretto, la deliberazione che adotta senza che ne ricorrano le condizioni è ritenuta da taluni nulla, quale che sia la maggioranza, salvo che ricorra l'unanimità.

La Cassazione ha infatti precisato che: *"L'uso indiretto della cosa comune (nella specie, mediante locazione), incidendo sull'estensione del diritto reale che ciascun comunista possiede sull'intero bene indiviso, può essere disposto dal giudice o deliberato dall'assemblea dei condomini a maggioranza soltanto quando non sia possibile o ragionevole l'uso promiscuo, sempreché la cosa comune non consenta una divisione, sia pure approssimativa, del godimento; l'indivisibilità del godimento costituisce il presupposto per l'insorgenza del potere assembleare circa l'uso indiretto, onde la deliberazione che l'adotta senza che ne ricorrano le condizioni è nulla, quale che sia la maggioranza, salvoché ricorra l'unanimità"* (Cass. 19 ottobre 1994, n. 8528).

Nel caso invece in cui non sia possibile l'uso diretto, la conclusione del contratto di locazione di un bene condominiale, da considerarsi quale atto di amministrazione ordinaria, essendo possibile conseguire la finalità del "miglior godimento delle cose comuni" anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione, affitto) potrà essere deliberata dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice (Cass. 21 ottobre 1998, n. 10446).

Occorre fare però molta attenzione alla destinazione attuale del bene che si intende concedere in locazione.

Potrebbe infatti darsi che il Regolamento condominiale, o anche solo la natura funzionale del bene, abbiano impresso al bene una destinazione specifica e particolare che contrasta con l'ipotesi di godimento indiretto mediante locazione.

Il caso è quello del locale lavatoio (in disuso) ovvero dell'appartamento adibito ad abitazione del portiere (quando il portierato non viene svolto ovvero è senza alloggio).

In tali evenienze, preliminarmente alla delibera di concedere il bene in locazione realizzandone un godimento indiretto, si ritiene necessaria una delibera che disponga in modo positivo ed espresso circa la nuova destinazione da imprimere al bene.

L'ipotesi ricade nella disciplina dell'art.1120 cod.civ. e richiede pertanto una delibera che rechi le maggioranze dell'**art.1136 co.5** cod.civ. (maggioranza dei condòmini / almeno due terzi dei mm).

Questa delibera può essere adottata anche contestualmente alla approvazione della locazione, che, costituendo come detto ordinaria amministrazione, può essere adottata a maggioranza semplice.

Il discorso si fa delicato sul tema tipico delle antenne di telefonia poste sui lastrici ovvero sulle coperture. Spesso il miraggio di un reddito immediato, rilevante e durevole da parte del gestore-conduttore, induce i condòmini in assemblea ad approvare l'installazione delle antenne e dei relativi impianti ed accessori sui lastrici solari, senza domandarsi se la destinazione attuale del lastrico praticabile (stenditoio, ad esempio) non venga irrimediabilmente compressa o compromessa.

Effettivamente, l'installazione di una antenna e dei relativi accessori, occupando larga parte (se non tutto) del lastrico di copertura può comportare che la destinazione originaria ipotizzata (stenditoio) sia limitata. In tali casi occorrerà la delibera innovativa a maggioranza, fatte salve le ipotesi di innovazione vietata.

In materia, occorre peraltro tener conto di recente giurisprudenza, secondo cui l'installazione di un'antenna per comunicazioni cellulari richiede l'unanimità dei consensi, a norma dell'articolo 1120, comma 2 del Codice civile - innovazioni vietate - in funzione del deprezzamento dell'edificio condominiale, a causa delle conseguenze dannose per la salute, derivanti dalle onde elettromagnetiche (**Tribunale di Bologna, 6 aprile 2000**), anche se non è dimostrata scientificamente tale incidenza. Sostanzialmente, nello stesso senso, si veda anche **Tribunale di Monza 31 marzo 2000 e Tribunale di Milano 23 ottobre 2002, n. 12663**.

Disciplina del contratto di locazione

Sulla disciplina applicabile al contratto con il quale si concede in godimento un bene condominiale la giurisprudenza di merito ha ritenuto che il contratto con cui il proprietario di un edificio concede ad un terzo, verso un corrispettivo, l'uso della terrazza dello stabile per la installazione di un'antenna radio rientra nello schema tipico della locazione, ed è soggetto alla disciplina degli artt. 27 ss. legge n. 392 del 1978 attesa la natura imprenditoriale-commerciale dell'attività svolta dal conduttore.

Qualora si ritenga di dovere escludere l'applicazione della disciplina dettata dalla legge n. 392/1978 sulle locazioni commerciali il contratto di locazione di una parte comune sarebbe sottoposto alle norme del Codice civile in materia di locazione. Ciò comporta che per il contratto suddetto non vi sarebbero limiti né per quanto attiene alla determinazione del canone né per quanto riguarda la

durata. Sennonché in caso di locazione ultranovennale, trattandosi di atto eccedente l'ordinaria amministrazione ai sensi dell'art. 1572 c.c., occorrerebbe una maggioranza qualificata per la stipula del contratto. Si pone infine l'ulteriore problema della trascrizione del contratto prevista dall'art. 2643, n. 8, c.c. che, poiché il condominio non è titolare di diritti reali su immobili, dovrebbe avvenire a favore del gestore che installa la stazione radio base e contro tutti i condomini.

Locazioni ultranovennali.

L'art.1572 cod.civ. stabilisce che *“Il contratto di locazione per una durata superiore a nove anni è atto eccedente l'ordinaria amministrazione”*. Altrettanto per le **anticipazioni del corrispettivo** della locazione per una durata superiore ad un anno.

L'art.1108 cod.civ., intitolato *“innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione”* stabilisce (comma 1) che le innovazioni e gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione possono adottarsi con la maggioranza dei due terzi, sempre che esse non pregiudichino l'interesse di alcuno dei partecipanti.

Stabilisce altresì (comma 3) che *“E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni”*.

Il rinvio del successivo art.1139 cod.civ. rende tale disposizione applicabile anche al condominio, con la conseguenza che nel caso si prospetti la stipula di un contratto di durata superiore a nove anni, la volontà assembleare sarà validamente formata solo con l'unanimità dei consensi e 1000/mm.

La locazione ultranovennale deve essere poi trascritta a norma dell'art.2643 n.8 cod.civ.

Un caso apparentemente dubbio è quello della locazione di parti comuni per finalità commerciali, le antenne di telefonia cellulare.

Il tipo di contratto è quello ad uso diverso dall'abitativo, con durata minima di sei anni + sei anni.

Spesso, tuttavia i gestori di telefonia propongono contratti di locazione più lunghi, con durata di nove anni + nove.

In tali casi deve essere chiaro che:

- 1) non si ricade nella previsione dell'art.1108 cod.civ. che prevede il voto unanime per le locazioni di durata **superiore** a nove anni e **non pari** a nove anni.
- 2) Il periodo di nove anni + nove non è uguale a diciotto anni (con nuova applicazione dell'art.1108 c.c.) perché allo scadere del primo novennio il locatore ha pur sempre la possibilità di interrompere il rapporto locatizio con il diniego di rinnovazione di cui all'art.29 L.392/78. *“Il contratto di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiera, di durata non inferiore a nove anni e tacitamente rinnovabile per un eguale periodo di tempo, ancorché alla prima scadenza contrattuale il locatore possa esercitare la facoltà di diniego soltanto per i motivi indicati dall'art. 29 della l. 27 luglio 1978 N. 392, non può essere considerato contratto di durata superiore a nove anni, posto che la durata ultranovennale è solo eventuale, con la conseguenza che, con riguardo ad immobile in proprietà, per la sua stipulazione non è necessario il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, prescritto dall'art. 1108 terzo comma, cod. civ. per tale tipo di locazione”*. (Cass.11771/1993)

In ogni caso deve ricordarsi che l'art. 1573 del Codice civile stabilisce che la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trent'anni e, se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine di trent'anni.

Viceversa, quando non si ricada nelle ipotesi di locazione, ossia di un diritto di obbligazione derivante dal contratto, l'occupazione della copertura dell'edificio con un'antenna di telefonia cellulare comporta la creazione di una situazione di servitù.

Ne consegue quindi la necessità del consenso unanime di tutti i condomini e non dei soli condomini dell'ultimo piano, configurando una servitù, ai sensi della legislazione in materia. E, dunque, deve

applicarsi la disposizione di cui all'articolo 1108 Codice civile, per il quale «è necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per locazioni di durata superiori a 9 anni». *Per il disposto dell'articolo 1108, comma 3, Codice civile, applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'articolo 1139 alle norme sulla comunione, la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio richiede il consenso unanime di tutti i condomini. Pertanto, in mancanza di un tale consenso non è valida la deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini, che abbia approvato i lavori eseguiti, su autorizzazione dell'amministratore, per la posa di un cavo telefonico sull'edificio condominiale, in guisa da creare una situazione di fatto corrispondente a una servitù di passaggio di conduttura di cavo telefonico, suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione di tale diritto*” (**Cassazione, 30 marzo 1993, n. 3865**).

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, IMPOSTA DI REGISTRO E MODELLO F23

Tutti i contratti di locazione di beni immobili, di qualsiasi ammontare, di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno, devono essere registrati.

La registrazione va effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto.

Le registrazioni dei contratti di locazione può avvenire:

1. presso gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate.
2. in via telematica (via internet). (A puro titolo informativo detta modalità è obbligatoria per i possessori di almeno cento immobili e facoltativa per tutti gli altri contribuenti).

Registrazione in ufficio

La registrazione del contratto direttamente in ufficio può avvenire in un qualsiasi ufficio locale dell'Agenzia (non necessariamente in quello competente per territorio rispetto al proprio domicilio fiscale).

E' necessario consegnare all'Ufficio :

- richiesta di registrazione mod. 69 e mod. RR;
(reperibili allo sportello o scaricabili da internet);
- almeno due copie del contratto con firma in originale (marche da bollo da 14,62 euro da applicare su ogni copia ogni 4 facciate scritte e comunque ogni 100 righe.
- ricevuta di pagamento dell'imposta di registro (modello F23).

Un esemplare del contratto timbrato con numero e data di registrazione viene restituito come ricevuta. La prescrizione per l'accertamento del Fisco è di 5 anni.

Registrazione telematica

La registrazione telematica consente il contestuale pagamento on-line delle imposte di registro, di bollo e di eventuali interessi e sanzioni.

La registrazione e il pagamento possono essere realizzati:

- direttamente dal contribuente (attraverso l'abilitazione al servizio telematico Fiscoonline);

- tramite intermediario abilitato servizio telematico Entratel (commercialisti, Caf, agenzie immobiliari, organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, consulenti del lavoro, ecc.);

Registrazione da parte del contribuente abilitato al servizio 'Fisconline'

Una volta ottenuta l'abilitazione ed ottenuto il codice Pin rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, si può scaricare dal sito internet dell'Agenzia un software gratuito "Contratti di locazione" che consente di compilare, di registrare e pagare le imposte dovute.

Il software "Contratti di locazione" consente:

- di predisporre il file da inviare;
- di trasmetterlo in tutta sicurezza;
- di effettuare il pagamento dell'imposta di registro.

Ad ogni modo, è utile ricordare che:

- il programma fornito dall'Agenzia prevede due distinte applicazioni
 - Registrazione telematica dei contratti di locazione
 - Pagamenti successivi alla registrazione
- l'applicazione permette di gestire la registrazione telematica delle tipologie di contratti di locazione maggiormente diffuse (contratti di locazione ad uso abitativo a canone libero, a canone agevolato, ecc.);
- il testo del contratto, redatto utilizzando il software dell'Agenzia, si compone di parti fisse e di parti modificabili secondo le esigenze degli utenti;
- il testo del contratto prevede 25 righe per pagina;
- selezionando, dal menù File, la voce "Salva contratto con nome", è possibile, inoltre, ottenere una copia di un contratto già predisposto, personalizzarlo nelle parti di testo modificabili.
- è sempre possibile modificare il testo, ovviamente prima di trasmettere il file;
- una volta inseriti i dati relativi al contratto, il software calcola automaticamente le imposte da versare e li propone per la conferma; nella fase di predisposizione del file per la trasmissione, il sistema richiede l'indicazione degli estremi del conto corrente (ABI, CAB, numero di conto, CIN) sul quale saranno addebitate le imposte.

Dal 28 gennaio 2009 l'Agenzia delle Entrate ha attivato una nuova procedura più snella per la registrazione telematica dei contratti di locazione e di pagamento dell'imposta.

Ha introdotto, infatti, due nuovi prodotti: "Locazione web" e "Pagamenti Registro web"; grazie ai quali non occorre più scaricare ed installare il software "Contratti di locazione".

Con questa procedura si ha la possibilità di compilare e registrare i propri contratti, indicando i dati del conduttore, del locatore, dell'immobile e il canone di locazione. Il programma calcola direttamente le imposte e chiede di indicare il numero di conto corrente sul quale sarà effettuato il prelievo.

Con l'applicazione "Pagamenti registro web" è possibile versare l'imposta di registro sui contratti di locazione già registrati. È possibile utilizzarlo per le annualità successive alla prima, per le proroghe, risoluzioni o cessioni.

La registrazione si considera effettuata nel giorno in cui i dati trasmessi pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate.

Pagamento imposta di registro

Abbiamo già accennato che sia in occasione della registrazione sia per le annualità successive, è previsto il pagamento dell'imposta di registro.

L'importo dovuto è pari al 2% del canone complessivo della locazione, arrotondato all'unità di euro (con un minimo di 67 euro per il primo anno).

I versamenti sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali, ma entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera somma.

Questo significa che se l'Agenzia delle Entrate accerta il mancato versamento dell'imposta di registro, ne chiederà la corresponsione, comprensiva di interessi e sanzioni, ad entrambi, ed il pagamento di uno dei due contribuenti libererà anche l'altro.

Non si paga imposta di registro sul deposito cauzionale versato dall'inquilino. Il deposito o le altre forme di garanzia sono soggetti, invece, all'imposta di registro (nella misura dello 0,50%) se prestati da un terzo estraneo al rapporto di locazione.

Per le risoluzioni (disdette anticipate del contratto) e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro.

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro 30 giorni.

Per i contratti pluriennali il versamento può essere effettuato:

- in un'unica soluzione (usufruendo dello sconto più avanti indicato), calcolando il 2% sul corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto;
- anno per anno, applicando il 2% sul canone relativo a ciascuna annualità (per i pagamenti di quelle successive alla prima si deve tener conto degli aumenti ISTAT).

Pagamento anno per anno

Se si sceglie di pagare anno per anno, per le annualità successive alla prima il pagamento (2% del canone annuo) va effettuato entro 30 giorni dalla scadenza del precedente anno e, in tali occasioni, può essere anche inferiore al versamento minimo previsto per la prima registrazione (67 euro).

Esempio:

Se il canone annuo è di 2.500 euro, essendo l'imposta dovuta annualmente pari a 50 euro (2.500 x 2%), si verserà, per il primo anno, l'importo minimo di 67 euro. Il versamento per ciascuna annualità successiva sarà, invece, di 50 euro.

Pagamento imposta di registro in un'unica soluzione

Se si sceglie al momento della registrazione di adottare la facoltà di corrispondere l'imposta di registro commisurata all'intera durata del contratto, si ha diritto ad una detrazione dall'imposta, in

misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale (attualmente pari a 1 %) moltiplicato per il numero delle annualità.

Nel caso in cui il contratto dovesse essere risolto anticipatamente, e l'imposta sia stata versata per l'intera durata, vi è diritto al rimborso delle annualità successive a quella in corso.

Esempio:

Se il canone di locazione annuo è di 6.000 euro e il contratto ha una durata di quattro anni, il contribuente può eseguire un versamento unico di euro 470,40 pari a 480 (2% di 24.000)

– 9,6 (2% di 480).

Se avesse scelto il pagamento anno per anno, avrebbe invece dovuto corrispondere **120 euro** per ciascuna annualità, per un totale di 480 euro.

ANNI DI DURATA DEL CONTRATTO	2	3	4	5	6
DETRAZIONE (0,5 % x NUMERO DI ANNI)	1 %	1,5%	2%	2,5%	3 %

Sconto per gli immobili in comuni ad alta 'tensione abitativa'

I contratti di locazione a canone concordato (locazione ad uso abitativo 3 anni+2 e per studenti universitari con l'esclusione di quelli transitori), riferiti ad immobili che si trovano in uno dei Comuni ad elevata 'tensione abitativa' possono usufruire, di una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro da versare. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta va assunto per il 70%.

Questa riduzione dell'imposta di registro si applica per tutta la durata del contratto e dell'eventuale proroga automatica biennale, anche se il Comune dove è situato l'immobile dovesse nel frattempo essere escluso da quelli considerati ad alta tensione abitativa (e anche per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale per i quali si è scelto di versare l'imposta anno per anno).

L'agevolazione invece non si applica nel caso di rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione a canone concordato, successivamente alla delibera del CIPE che non riconosce più la caratteristica di 'alta tensione abitativa' al Comune dove si trova l'immobile locato.

Esempio:

Se il canone annuo 'concordato' è di euro 10.000 euro e il contratto ha una durata di 3 anni, i contribuente che sceglie il pagamento in unica soluzione, sarà tenuto a versare:

$(10.000 \times 3) \times 70\% = 21.000 \times 2\% = 420 - 6.3 (1,50\% \text{ di } 420) = 413,70.$

Se invece decide di pagare anno per anno, dovrà versare:

$10.000 \times 70\% = 7.000 \times 2\% = 140 \text{ euro (per ciascun anno)}$
Anche in questo caso per quanto riguarda la prima annualità il versamento minimo è di euro 67,00.

Il versamento dell'imposta di registro può avvenire con F23 cartaceo o con versamento telematico.

❖ Versamento f23 cartaceo

Nel caso in cui si ricorra alla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, prima della sua presentazione, bisogna aver calcolato e pagato l'imposta di registro.

Una volta effettuato il calcolo di quanto dovuto, bisogna compilare il modello F23 e recarsi in posta o in banca per effettuare il versamento.

Lo stesso modello F23 può essere utilizzato per il pagamento dell'imposta di registro per le annualità successive.

Nel modello vanno compilate le generalità dei contraenti, i codici fiscali, e il codice d'ufficio (l'elenco è reperibile presso banche e poste), riportata come causale del versamento la sigla RP (al punto 9), riportato l'anno di stipula del contratto (punto 10), e gli eventuali estremi di registrazione (solo per i rinnovi contrattuali) e scritti i codici tributo.

I codici tributo da riportare sull'F23

112 T: annualità successive

114 T: proroghe (anche tacite) del contratto

107 T: intero periodo locativo (versamento pluriennale)

113 T: risoluzione di contratti di locazione e affitto

115 T: 1^a annualità delle locazioni

Ricordiamo ancora una volta che una copia del versamento va consegnata all'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione.

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro **30 giorni** utilizzando sempre il mod. F23 in cui vanno indicati gli estremi di registrazione del contratto stesso (anno, serie e numero di registrazione) e una copia del modello F23 va consegnata o spedita all'ufficio competente **entro 20 giorni** dal pagamento.

❖ Versamento telematico

Se invece si utilizza la registrazione del contratto telematica vale quanto detto prima, ovvero previa abilitazione al servizio "Fisconline" o "Entratel" ed in presenza di un conto corrente presso una delle banche convenzionate, il software messo a disposizione gratuitamente dall'Agenzia ("Contratti di locazione"), calcola automaticamente, una volta inseriti i dati relativi al contratto, le imposte da versare (delle imposte di registro e di bollo) e li propone per la conferma.

Nella fase di predisposizione del file per la trasmissione, occorre indicare gli estremi del conto corrente (ABI, CAB, numero di conto, CIN) sul quale verranno addebitate le imposte (può essere il proprio o quello dell'intermediario a cui ci si rivolge).

La valuta è quella della data di registrazione, o, per le annualità successive, della data indicata dal contribuente all'interno del file trasmesso, anche successiva a quella di trasmissione del file.

Il pagamento via internet è consentito anche per le proroghe, le cessioni e le risoluzioni di contratti di locazione di beni immobili registrati a partire dal 1° gennaio 1980, per le denunce di maggior durata dei contratti a tempo indeterminato, nonché per le imposte dovute in relazione alle denunce cumulative dei contratti di affitto di fondi rustici.

Dal 2005 si può scegliere tale tipo di versamento anche nel caso in cui l'intestatario del contratto sia diverso da quello indicato in sede di prima registrazione (ad esempio, in seguito al passaggio di proprietà dell'immobile oggetto della locazione).

APPUNTAMENTO AL COMMISSARIATO

Chiunque cede il godimento (o la proprietà) di un fabbricato deve darne comunicazione, entro 48 ore dalla consegna, all'autorità locale di Pubblica Sicurezza.

Qualora noi stipulassimo un contratto di locazione che duri per più di un mese, dobbiamo effettuare al Commissariato di competenza, detta comunicazione.

Questa comunicazione, conosciuta come “anti-terrorismo”, consiste in un modulo precompilato in carta semplice, disponibile presso tutti i commissariati (o scaricabile su internet) che può essere o consegnata direttamente al commissariato o inviata tramite raccomandata.

In questa comunicazione il proprietario dell’immobile denuncia entro 48 ore dall’inizio della locazione le proprie generalità, quelle dell’inquilino (con gli estremi del suo documento d’identità), nonché l’ubicazione dell’immobile.

In caso di violazione si applica la sanzione da 103,29 euro a 1.549,27 euro.

La legge finanziaria 2005 (n. 311/2004, commi 344-345), infatti, pur non abrogando espressamente detta comunicazione, aveva previsto che questa andava fatta non più all'autorità di Pubblica Sicurezza, ma direttamente all'Agenzia delle Entrate esclusivamente in via telematica su apposito modello che doveva essere disponibile gratuitamente, che avrebbe comunicato i dati acquisiti al Ministero dell'Interno.

Ad oggi questo modello telematico non è ancora stato predisposto, pertanto questa disposizione che all’inizio del 2005 si era creduta abrogata, in realtà ancora oggi resta in vigore.

SE NON SI REGISTRA IL CONTRATTO: SANZIONI E RIMEDI

Sanzioni per omessa registrazione

L’omessa registrazione del contratto di locazione comporta l’applicazione di una sanzione amministrativa.

Sono soggette a sanzione anche il parziale occultamento del corrispettivo e l’omesso o tardivo versamento dell’imposta di registro.

In sintesi:

Omessa registrazione del contratto	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta
Parziale occultamento del canone	Dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta
Tardivo versamento dell'imposta	30% dell'imposta versata in ritardo

Ravvedimento operoso

Il “ravvedimento operoso” è un istituto che consente, a determinate condizioni e con specifici limiti, di correggere spontaneamente errori o illeciti commessi nell’applicazione delle norme tributarie.

In base al tipo di violazione commessa, versando l’eventuale imposta dovuta si può usufruire, a seconda dei casi, della riduzione o dell’annullamento delle sanzioni.

La regolarizzazione avviene proprio con il pagamento (anche non contestuale):

- delle somme dovute a titolo di imposta;
- della sanzione amministrativa, comunque ridotta (il codice da indicare nel modello F23 è 671T);
- degli interessi di mora, calcolati giornalmente al tasso legale annuo.

Attraverso il ravvedimento operoso è possibile regolarizzare sia la tardiva registrazione dei contratti di locazione che il tardivo pagamento dell’imposta di registro dovuta a seguito di proroga, risoluzione e cessione degli stessi.

Tardiva registrazione del contratto

La violazione relativa all'omissione della richiesta di registrazione può essere regolarizzata:

- **entro novanta giorni** dal termine di scadenza previsto, a condizione che si paghi l'imposta dovuta, gli interessi di mora e la sanzione ridotta – pari al 10 per cento (1/12 di 120 per cento) dell'imposta dovuta o dell'imposta in misura fissa – e che, entro lo stesso termine, l'interessato presenti l'atto per la registrazione;
- **entro un anno** dal termine di scadenza previsto, purché si versi l'imposta dovuta, gli interessi di mora e la sanzione ridotta – pari al 12 per cento (1/10 di 120 per cento) dell'imposta dovuta o dell'imposta in misura fissa – e che, entro lo stesso termine, l'interessato presenti l'atto per la registrazione.

Tardivo pagamento dell'imposta

Per regolarizzare il mancato pagamento dell'imposta dovuta, alla scadenza prevista, ad esempio, per i versamenti successivi alla prima annualità, per la proroga, la cessione o la risoluzione di un contratto di locazione, occorre versare, oltre all'imposta non pagata:

- una sanzione del **2,5 %** dell'imposta dovuta (1/12 del 30 per cento) e gli interessi di mora, se il pagamento è effettuato **entro 30 giorni** dalla scadenza ordinaria;
- una sanzione del **3 %** dell'imposta dovuta (1/10 del 30 per cento) e gli interessi di mora, se eseguito **entro 1 anno** dalla scadenza prevista.

ATTENZIONE

Non si può ricorrere al ravvedimento operoso se la violazione è stata già contestata dall'ufficio e, comunque, quando siano già iniziati accessi, ispezioni, verifiche.

QUANDO L'UFFICIO NON PUÒ RETTIFICARE IL CANONE DICHIARATO NEL CONTRATTO

La Finanziaria 2005, per contrastare il fenomeno della registrazione di contratti di locazione per un importo inferiore a quello realmente pattuito, ha previsto che l'Agenzia delle Entrate non può procedere ad accertamenti nei confronti dei contribuenti se, ai fini della determinazione dell'imposta di registro, hanno individuato un canone almeno pari al 10 % del valore catastale dell'immobile.

Il valore catastale dell'immobile va determinato applicando alla rendita gli stessi moltiplicatori, rivalutati del 20%, che si utilizzano, sempre per il calcolo della stessa imposta di registro, per l'accertamento di valore nelle compravendite di immobili.

Per i fabbricati locati il moltiplicatore è sempre pari a 120.

Una previsione analoga è stata introdotta anche per quanto riguarda l'accertamento dell'Irpef dovuta sui redditi dei fabbricati.

In particolare, ai fini Irpef gli uffici non possono rettificare il reddito derivante da immobili locati quando si dichiara l'importo maggiore tra:

- il canone di locazione risultante dal contratto, ridotto del 15%;
- il 10% del valore catastale dell'immobile.

Il valore dell'immobile dovrà essere determinato applicando alla rendita catastale i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro, rivalutati del 20%.

Anche dette disposizioni non si applicano per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone 'concordato', cioè quelli stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/98 (art. 2, comma 3, e art. 4, commi 2 e 3).

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. SANZIONE DI NULLITÀ

La legge Finanziaria 2005 ha introdotto importanti modifiche alla disciplina delle locazioni degli immobili urbani, dirette principalmente a limitare il fenomeno dell'evasione fiscale.

Il comma 346 dell'art. 1 della legge Finanziaria 2005 dispone la nullità dei contratti di locazione qualora si ometta la registrazione degli stessi.

Ricordiamo che l'art. 1 della legge n. 431 del 1998 impone, a decorrere dalla sua entrata in vigore, che i contratti di locazione a uso abitativo, sono validi se stipulati in forma scritta. Tale disposizione rafforzerebbe detta posizione prevedendo che detti contratti, per la loro validità ed efficacia, non solo devono rivestire forma scritta, ma devono anche essere registrati.

L'obbligo di registrazione riguarda i contratti diretti alla locazione di unità immobiliari o di loro porzioni, stipulati in qualsiasi forma (locazioni ad uso abitativo, ma anche per le locazioni a uso non abitativo che in precedenza potevano essere verbali).

Sono invece sottratti all'obbligo di registrazione i contratti di locazione di immobili di durata non superiore ai 30 giorni annui e i contratti di affitto (ad esempio relativi a terreni).

L'obiettivo del legislatore era quello di impedire il diffuso espediente della stipulazione di due contratti: uno registrato che indicava un canone simulato inferiore rispetto a quello effettivamente corrisposto, l'altro realmente applicato, con un canone maggiore e non registrato per evitare la corretta applicazione delle imposizioni fiscali.

Il problema è quello di stabilire se tale disposizione deve o no prevalere sulla reale volontà delle parti.

È necessario stabilire se la registrazione deve essere considerata come elemento essenziale del contratto o se possa intervenire successivamente.

In merito si evidenziano due posizioni interpretative:

- Una più rigorosa che ritiene che la nullità del contratto sia assoluta e senza possibilità di sanatoria, per cui un contratto non è registrato è come se non fosse mai stato stipulato. Tale nullità porrebbe il conduttore nella posizione di occupante abusivo e il locatore nell'impossibilità di richiedere i canoni o di poter porre in essere la procedura di sfratto (dovendo ricorrere invece ad un giudizio ordinario più lungo per il rilascio dei locali). Quindi, per il passato, il conduttore potrebbe chiedere la restituzione di quanto versato, mentre il proprietario potrebbe chiedere al giudice di determinare una somma che il conduttore gli debba corrispondere a titolo di indennità di occupazione.

A supporto di detta posizione, vi sono due considerazioni.

I° - La giurisprudenza ha chiarito che la mancanza della forma scritta dei contratti di locazione provoca nullità assoluta e insanabile; allora se la nullità assoluta vale per il difetto del requisito di forma imposto dalla legge n. 431/1998 sulle locazioni, non si vede perché non debba essere riconosciuta anche per il difetto della registrazione imposta dalla Legge Finanziaria 2005.

II° - La Legge Finanziaria 2005 parla testualmente di nullità e non di inefficacia per mancanza di registrazione; si presume che chi abbia scritto la norma abbia ben presente la differenza.

➤ L'altra posizione, invece, meno rigorosa, ritiene che sia possibile effettuare una sanatoria del contratto attraverso una registrazione tardiva.

Il contratto sarebbe però inefficace, almeno fino alla sua effettiva registrazione: in quel momento assumerebbe efficacia, con valenza retroattiva (art. 1360 c.c.).

Se prevale questa tesi che assegna alla registrazione il significato di una condizione sospensiva dell'efficacia del contratto (che non produce effetti fino al suo verificarsi), ne deriva che quando il contratto viene regolarizzato e sottoposto a registrazione produrrebbe i suoi effetti fin dall'inizio, con diritto del locatore di riscuotere i canoni relativi e del conduttore di godere dell'immobile.

Se si sposa la tesi della nullità assoluta, è lecita una considerazione. Se il contratto di locazione è nullo, nel senso di mai esistito, allora il Fisco non potrà pretendere la denuncia dei relativi canoni nella dichiarazione dei redditi e l'applicazione delle relative sanzioni previste dalle norme fiscali.

Infatti, il canone ricevuto non potrebbe considerarsi un reddito da locazione, ma una somma indebitamente percepita.

Di conseguenza le sanzioni previste dall'Agenzia delle Entrate (e previste dagli altri commi della Finanziaria 2005) non potrebbero essere applicate ai contratti non registrati,.

A livello fiscale, invece, l'omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, dà origine alla presunzione di esistenza, salva documentata prova contraria, del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

È importante precisare però che tale presunzione opera solo in ambito fiscale e non anche a livello civilistico.

A supporto della seconda tesi ci sono alcune sentenze della Corte di Cassazione (sentenze n. 11604/2005 e n. 13261/2004) che, nell'ipotesi di duplice contratto di cui uno registrato, hanno affermato che la normativa fiscale non incide sulla validità del contratto di locazione, per cui non viene meno il diritto del locatore di pretendere il pagamento del corrispettivo pattuito sempre che detto contratto sia poi registrato.

Vi sono state, però, anche pronunce di giudici di merito (Tribunale Milano n. 12109/2009) che hanno invece confermato la nullità della scrittura privata non registrata che stabiliva un canone maggiore rispetto quello risultante dalla scrittura registrata.

Ad Aprile 2009, sulla questione si è pronunciata la Corte Costituzionale (ord. 110/2009) che ha ribadito che le violazioni di disposizioni fiscali non possono determinare la nullità del contratto (il mancato pagamento di un tributo non può determinare la perdita dell'esercizio del locatore di percepire i canoni pattuiti e del conduttore di detenere l'immobile).

Bisogna infatti distinguere se il contratto è stipulato in frode alla legge, in tal caso il contratto è nullo, oppure se in frode al fisco, caso in cui gli effetti della frode trovano sanzione nell'ambito delle disposizioni fiscali, dove non è prevista né la nullità né annullabilità.

L'importante è che o prima o dopo sia effettuata la registrazione del contratto, così da permettere al Fisco, attraverso il ravvedimento, di raggiungere il suo obiettivo.

ADEMPIMENTI PERIODICI DELL'AMMINISTRATORE

- 1) **Pagamento annuale imposta di registro (F23 o versamento telematico).**
- 2) **Applicazione variazioni annuali dell'indice ISTAT sui prezzi al consumo.**
- 3) **Comunicazione rendita ai condomini**

L'Amministratore annualmente deve fornire ai condomini un prospetto riepilogativo in cui sono indicati: la rendita catastale, il canone e le singole quote di possesso.

Il reddito derivante dalla locazione dell'immobile condominiale dovrà essere dichiarato dal singolo condominio nella *sezione "Redditi da fabbricati"* con un particolare codice a seconda che si tratti di immobile locato a canone convenzionato oppure no; mentre per quanto riguarda l'ICI, invece, la casella non va compilata nel caso di immobili condominiali quando l'imposta è stata versata dall'amministratore di condominio.

Non spetta all'amministratore indicare l'importo del canone effettivamente percepito, ma quello spettante (secondo il principio di competenza).

Possono essere non dichiarati i canoni non percepiti solo se si è conclusa la procedura di sfratto.

La finita locazione. La permanenza del conduttore nell'immobile.

Spesso la disdetta del rapporto locativo per la naturale scadenza contrattuale, pur regolarmente comunicata dal condominio locatore (amministratore) non viene poi seguita da un'adeguata azione volta ad ottenere il titolo esecutivo.

Ciò può essere dovuto ad una serie di motivazioni: il cambio di amministratore, la mutevole volontà dei condòmini, una trattativa per il rinnovo del contratto non andata a buon fine.

In questi casi il conduttore viene lasciato nel godimento dell'immobile e versa il canone mensile, ritenendo ed obiettando che il pagamento del canone per lungo tempo successivo alla disdetta possa costituire un sintomo di rinnovo del contratto.

In realtà la giurisprudenza da molti anni ritiene che in presenza di una valida disdetta, la sola permanenza del conduttore nell'immobile con il regolare pagamento (e accettazione) del canone non dia luogo di per sé al rinnovo del contratto di locazione, occorrendo altri elementi idonei a far ritenere una inequivocabile volontà di rinnovo del contratto e di revoca della disdetta.

“Per la rinnovazione tacita del contratto di locazione occorre che dall'univoco comportamento tenuto dalle parti dopo la scadenza del contratto possa desumersi la tacita volontà di entrambe di mantenere in vita il rapporto locativo; nella specie, la S.C., ha cassato la sentenza che aveva ritenuto tacitamente rinnovato il contratto per il solo fatto che il locatore aveva accettato i canoni versati dal conduttore successivamente alla scadenza del contratto, rilevando che era stato, invece, accertato che tale accettazione era avvenuta "come corrispettivo della ritardata restituzione dell'immobile" e, dunque, come adempimento dell'obbligazione posta a carico del conduttore ex art. 1591 cod. civ.” (Cass.14-3-2006 n.5464; Cass. 22 luglio 2002, n. 10644,).

Conformi **Cass. 11 luglio 2003, n. 10946; Cass. 10 marzo 2000, n. 5951; Cass. 28 settembre 1998, n. 9698; Trib. Roma 29 marzo 2004, e Trib. Napoli 24 maggio 1996.**

Così, ancora, la giurisprudenza:

“Se il locatore ha comunicato al conduttore la disdetta (art. 1596 cod. civ.), anche se per un considerevole lasso di tempo -nella specie oltre quattro anni, in relazione a un immobile adibito a uso abitativo- non ha agito in giudizio per il rilascio e ha continuato a percepire i canoni di locazione, non perciò il contratto si è rinnovato (art. 1597 comma ultimo, cod. civ.), mancando una volontà contraria a quella manifestata, sì che la permanenza del conduttore costituisce occupazione di fatto” (Cass. 14 gennaio 1998, n. 269);

“Qualora sia stato intimato lo sfratto, non basta, per provare la rinnovazione tacita del contratto di locazione, né la successiva permanenza del conduttore nella detenzione della cosa locata né il pagamento e l'accettazione dei canoni e neppure il ritardo con il quale sia stata promossa l'azione esecutiva di rilascio, occorrendo che questi fatti siano qualificati da altri elementi idonei a far desumere in modo univoco la sopravvenienza di un accordo tra le parti in tal senso e in particolare che il locatore abbia inteso estrinsecare positivamente, sia pure in modo solo tacito, la propria volontà contraria a quella in precedenza manifestata di rinunciare agli effetti prodotti dall'intimazione e di concludere una novazione oggettiva della locazione” (Cass. 13 novembre 1996, n. 9917).

Dunque è necessario, oltre agli elementi sopra indicati, che venga manifestato un comportamento positivo idoneo ad evidenziare in modo non equivoco la volontà delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo, con rinuncia tacita da parte del locatore agli effetti prodotti dalla scadenza del contratto (Cass.22-8-2007 n.17865).

Inoltre, ove si volesse ritenere che una trattativa (a suo tempo condotta e poi abbandonata) per la prosecuzione del contratto abbia concluso un vero e proprio accordo, deve sempre tenersi presente che l'accordo deve rivestire forma scritta ed essere registrato a pena di nullità ex art.1 comma 346 L.311/2004.

LE AZIONI DI LOCAZIONE.

La legittimazione attiva dell'amministratore per l'ordinaria amministrazione (quindi nell'ambito delle attribuzioni dell'art.1130 cod.civ.) riguarda anche le azioni relative alla locazione di beni condominiali.

Deve ricordarsi che la locazione dei beni comuni a terzi, costituisce un atto di ordinaria amministrazione. Valga per tutti l'esempio della locazione dell'appartamento “*ex portiere*”, ovvero di un locale comune (ex lavatoio, ex centrale termica, ecc.). Nel momento iniziale, ossia al momento di destinare il bene comune all'utilizzo indiretto mediante concessione in locazione, l'assemblea decide di mutare la destinazione del bene da quella originaria, a quella “locativa”: tale delibera viene assunta con la maggioranza prevista per le innovazioni (art.1120 cod.civ. che rinvia all'art.1136 co.5 cod.civ.). Una volta deciso di mutare la destinazione del bene, la scelta del conduttore e degli altri elementi del contratto di locazione costituisce atto di ordinaria amministrazione, che viene deliberato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art.1136 co.3 cod.civ.

“La conclusione del contratto di locazione di un appartamento condominiale è da considerarsi atto di amministrazione ordinaria, essendo possibile conseguire la finalità del “miglior godimento delle cose comuni” anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione, affitto); ne consegue che, ove l'amministratore del condominio abbia locato il bene condominiale anche in assenza di un preventivo mandato che lo abilitasse a tanto, deve ritenersi valida la ratifica del suddetto contratto di locazione disposta dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice”. (Cass.21-10-1998 n.10446)

Le successive vicende del contratto di locazione, ivi compresa la fine della locazione, o le situazioni di morosità nel pagamento dei canoni e degli accessori, rientrano nell'ordinaria gestione ed

amministrazione dei beni comuni e l'amministratore può pertanto esercitare le relative azioni senza necessità di ricorrere all'autorizzazione dell'assemblea.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha da tempo affermato che nelle vicende del rapporto locatizio l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica, nel cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presiedono alla disciplina della comunione (**Cass. 22.2.1985 n. 1582; Cass. 13.12.1986 n. 7471**); e tale disciplina consente di delegare all'amministratore la gestione dei beni comuni e la rappresentanza anche processuale della comunione nei confronti dei terzi; nel qual caso l'amministratore acquisisce il potere di svolgere le medesime attività di amministrazione che spettano per legge ai singoli partecipanti nell'interesse ed a tutela dei detti beni (**Cass. 5.1.1977 n. 31**). Vedasi per tutte **Cass.17-7-2002 n.10394**.

Ne deriva che l'azione di sfratto per morosità o per finita locazione non necessita né di preventiva autorizzazione dell'assemblea né di successiva ratifica, essendo attività che rientra nelle normali attribuzioni dell'amministratore di condominio.

Tuttavia, anche in questo caso necessita la accortezza e la saggezza del professionista che, ancora prima di intraprendere un giudizio per ottenere la liberazione dell'immobile condominiale per finita locazione può-deve interpellare i condòmini per conoscere le loro intenzioni sulla sorte del contratto.

L'appartamento del portiere. L'art.659 cpc.

Dice la legge: *“Se il godimento di un immobile è il corrispettivo anche parziale di una prestazione d'opera, l'intimazione di licenza o di sfratto con la contestuale citazione per la convalida, a norma degli articoli precedenti, può essere fatta quando il contratto viene a cessare per qualsiasi causa”*.

Si tratta di una particolare ipotesi.

La concessione in godimento dell'immobile al prestatore d'opera (domestico, giardiniere o **portiere**) fa parte del rapporto di lavoro e costituisce una obbligazione accessoria del rapporto medesimo in modo da costituirne, anche parzialmente, il corrispettivo.

La dottrina afferma che il titolo di godimento non è la locazione, ma il rapporto di lavoro, cosicché la concessione in locazione deve essere strumentalmente indispensabile per l'adempimento della prestazione d'opera.

Il diritto del lavoratore al godimento dell'alloggio di servizio viene meno alla cessazione del rapporto di lavoro e il lavoratore non può rifiutare la restituzione vantando il suo diritto contrattuale che vincoli il datore di lavoro a concedergli altro alloggio o indennità sostitutiva, né tanto meno far valere un diritto di ritenzione (**Cass.25-9-1996 n. 8477**).

In tale caso è applicabile la disposizione dell'art.659 cpc che estende anche a tale vicenda peculiare le norme sul procedimento di sfratto.

L'art. 659, cod. proc. civ., in virtù del quale *"se il godimento di un immobile è il corrispettivo anche parziale di una prestazione d'opera, l'intimazione di licenza o di sfratto (...) può essere fatta quando il contratto viene a cessare per qualsiasi causa"*, è applicabile anche quando il datore di lavoro conceda al lavoratore il godimento di un immobile con **contratto distinto** rispetto a quello di lavoro subordinato, purchè sussista un collegamento tra i due contratti (**Cass.5-5-2003 n.6800**).

CONDOMINIO E CONDUTTORI. RAPPORTI CON IL CONDOMINIO

Sotto questa sezione ricade la gestione dei rapporti fra il condominio ed i locatori e conduttori delle unità immobiliari esclusive.

Fatte salve le competenze dell'assemblea per la gestione della cosa comune, il vero *front-man* del rapporto è l'amministratore del condominio, che deve gestire l'attività che gli deriva dalle competenze di legge, principalmente dagli artt.1130 e 1131 cod.civ.

a) La fase fisiologica della gestione.

Nelle **fasi fisiologiche** dell'attività di amministrazione, l'amministratore, mandatario dei condòmini, tradizionalmente si "limita" a gestire la cosa comune rapportandosi unicamente ai condòmini, anche se locatori, come se i conduttori non esistessero, poiché questi sono parti di un rapporto negoziale che non interessa al condominio, terzo ed estraneo.

NEL PROGETTO DI RIFORMA. Nella nuova formulazione dell'art.1130 cod.civ. al n.6) sulle attribuzioni dell'amministratore, è contenuta la norma che obbliga l'amministratore a tenere il **registro anagrafico** dei condòmini e dei titolari di diritti personali di godimento (ossia i conduttori).

Inoltre si prevede un nuovo articolo, il 1130-bis (Rendiconto condominiale) nel quale si stabiliscono i criteri di redazione del bilancio. Altresì si stabilisce che i condòmini e titolari di diritti personali di godimento sulle unità immobiliari possono **prendere visione** dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

Le facoltà del conduttore nel condominio - I diritti di cui all'art.1102 cod.civ.

Nell'ambito del normale svolgimento dei rapporti condominiali gestiti dall'amministratore è interessante vedere quali siano gli attuali diritti del conduttore all'interno del condominio.

Nella psicologia dei condòmini spesso il conduttore è spesso visto come una figura minore, talvolta guardato con paterna comprensione da più fortunati soggetti *proprietari* e considerato in definitiva come un "sottocondòmino", che ha pochi e limitati diritti.

Non è così.

Secondo un principio ormai consolidato in giurisprudenza al conduttore è consentito trarre dalla cosa locata tutte le utilità inerenti al suo normale godimento, con esclusione di quelle che siano state espressamente vietate nel contratto, ovvero che siano in contrasto con i diritti del locatore o di terzi. Ne consegue che se il conduttore può da un lato utilizzare le parti comuni dell'edificio nel quale è situato l'immobile locatogli, per altro verso deve esercitare tale diritto entro determinati limiti che, per contenuto e modalità non possono superare quelli riservati al proprietario.

Il godimento delle parti comuni concesso dal locatore al conduttore, dunque, assicura al conduttore la possibilità di godimento delle parti comuni in una posizione simile a quella del condòmino proprietario.

Simile ma non identica, poiché essa è soggetta ad alcuni limiti.

- a) **il limite interno.** Il conduttore può godere delle parti comuni ed eventualmente modificarle purchè ciò sia in funzione del godimento dell'unità immobiliare oggetto della locazione.
- b) **Il limite esterno.** Il conduttore non può modificare la destinazione del bene condominiale, né può pregiudicarne il pari uso da parte degli altri condòmini.

La Suprema Corte **3-5-1997 n.3874** ha infatti affermato che "nel condominio degli edifici la locazione a terzi dell'unità immobiliare in proprietà esclusiva pone il conduttore in una posizione non diversa da quella del proprietario in nome del quale egli detiene; pertanto il conduttore può, al pari del suo dante causa, liberamente godere ed eventualmente modificare le parti comuni, purchè in funzione del godimento o del miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto primario della locazione (limite c.d. interno) e purchè non rimanga alterata la destinazione di dette parti comuni, né pregiudicato il pari uso da parte degli altri condòmini (limite c.d. esterno)"

Altrettanto chiaro ed univoco il Tribunale di Roma: *“L'inquilino di un immobile sito in un edificio condominiale è pienamente legittimato ad agire nei confronti del condominio, ove sia consenziente il proprietario, per la tutela del proprio diritto di godere delle parti comuni dell'edificio. Nei rapporti di locazione di unità immobiliari, la posizione del conduttore non diverge da quella del proprietario in nome del quale egli detiene il bene. In conseguenza di ciò, il conduttore può -al pari del proprietario- liberamente godere ed eventualmente modificare le parti comuni dell'edificio in funzione del godimento o migliore godimento dell'immobile locato, dovendo osservare come unico limite il precetto di cui all'art. 1102. Pertanto, tutti i poteri di godimento del bene che spettano al proprietario devono ritenersi trasferiti al conduttore, e tra questi rientra anche quello, come nel caso in esame, di agire in giudizio contro il condominio per rivendicare la possibilità di usare la chiostrina comune e il muro perimetrale per apporvi una canna fumaria” (Trib.Roma 22-6-2005 n.39807).*

b) la fase patologica della gestione.

I problemi maggiori sorgono nelle fasi patologiche dell'attività di amministrazione, ed in particolare:

1. nel **recupero degli oneri condominiali** insoluti a carico dell'unità immobiliare esclusiva;
2. nella gestione delle **violazioni** di legge e di regolamento;
3. nelle **vicende risarcitorie** di danni causati nel godimento dell'unità esclusiva locata;
4. nelle vicende di **abuso delle unità esclusive** che si riflettono sul godimento di parti comuni.

L'amministratore: legittimazione alle azioni giudiziarie.

Come detto, l'amministratore è protagonista, per legge e per regolamento, della gestione del Condominio, a maggior ragione in quelle vicende che, quasi inevitabilmente, si trasferiscono sul piano contenzioso, immettendo in un giudizio.

Vediamo singolarmente le fattispecie più ricorrenti.

a) Il recupero degli oneri insoluti.

Quanto alla legittimazione attiva l'art.1130 n.3 cod.civ. attribuisce espressamente all'amministratore il potere-dovere di **“riscuotere i contributi”**.

Tale potere-dovere egli esercita senza necessità di deliberazione assembleare e con strumenti processuali adatti allo scopo (art.63 d.a.c.c.)

Sotto l'aspetto della legittimazione passiva dell'azione di riscossione degli oneri condominiali l'amministratore non può agire nei confronti del conduttore di un appartamento di proprietà di un condòmino. Il rapporto di locazione è infatti un rapporto contrattuale che si svolge esclusivamente fra il condòmino-locatore e il conduttore, senza che il Condominio possa esserne parte.

Il conduttore è pertanto del tutto estraneo all'obbligazione *propter rem* di pagamento delle quote condominiali e, sotto il profilo della patologia dell'obbligazione, non è passivamente legittimato all'azione di recupero.

Del resto il meccanismo di pagamento degli oneri accessori da parte del conduttore prevede che questo **rimborso** per quanto di sua competenza il locatore delle spese già da questo versate all'amministratore, con ciò escludendosi quindi qualsiasi azione diretta nei confronti del conduttore.

NEL PROGETTO DI RIFORMA. L'art.67 d.a.c.c. nella sua nuova formulazione prevede che l'usufruttuario, nonché, salvo patto contrario, il conduttore di un'unità immobiliare, esercita il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni ed è obbligato in via principale nei confronti del condominio a concorrere alle spese relative. Nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta sempre al proprietario.

b) Le azioni per le violazioni in condominio.

L'amministratore del condominio è legittimato ad agire giudizialmente ex art.1130 e 1131 cod.civ. per eseguire le deliberazioni dell'assemblea e curare l'osservanza del Regolamento di condominio. Può certamente accadere che l'esecuzione delle delibere ovvero, specialmente, l'osservanza del Regolamento di Condominio sia disattesa non solo dal singolo condòmino, ma anche dal suo conduttore.

Si pensi ai locali commerciali (discoteca, pub, eccetera) che siano stati adibiti ad utilizzi vietati dal Regolamento condominiale (tipica la disposizione del Regolamento che vieta di adibire i "locali del piano terreno [...] ad uso di qualsivoglia industria, [...] o di farne comunque un uso contrario alla tranquillità, alla decenza [...] ed al buon nome del caseggiato"), ovvero che abbiano comportato l'esecuzione di opere vietate dalla legge (l'apertura di un varco comunicante con la proprietà in altro condominio).

In materia, la sentenza della **Cassazione 1 ottobre 1997, n. 9564** ha in particolare precisato che i divieti e i limiti delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare.

Ebbene per tali violazioni, circa la legittimazione passiva la Corte di Cassazione ha più volte altresì statuito che nelle cause relative alla violazione del Regolamento di condominio da parte del Condominio la domanda è validamente proposta nei confronti del conduttore e del proprietario poichè si istituisce con questi una situazione di litisconsorzio necessario.

*"In tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio **necessario** con il proprietario, che deve partecipare al giudizio in cui si controverte in ordine all'esistenza e alla validità del regolamento: infatti, le limitazioni all'uso delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, derivanti dal regolamento contrattuale di condominio, in quanto costituiscono oneri reali o servitù reciproche afferiscono immediatamente alla cosa". (Cass.8-3-2006 n.4920 e altre).*

Un esempio può essere quello del Bed & Breakfast o dell'affittacamere, in violazione del Regolamento condominiale, anche ove l'attività sia in regola con le autorizzazioni amministrative.

Le autorizzazioni amministrative in genere e, quindi, anche le autorizzazioni amministrative dei comuni e delle Asl fanno **sempre salvi i diritti dei terzi** e, in particolare, i diritti di ciascun condomino sulle parti e servizi comuni. Ciò premesso, l'esercizio dell'attività di affittacamere è regolato dall'articolo 108 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, per il quale *"non si può esercitare l'industria di affittare camere o appartamenti mobiliati o altrimenti dare alloggio per mercede, anche temporaneamente o per periodi ricorrenti, senza preventiva dichiarazione all'autorità locale di pubblica sicurezza"* (ora ai comuni, a norma dell'articolo 163 del Dlgs 31 marzo 1998 n. 112). La dichiarazione è valida esclusivamente per i locali in essa indicati e il questore, di sua iniziativa o su proposta dell'autorità locale, può vietare in qualsiasi tempo l'esercizio dell'attività indicata nell'articolo 108, se il dichiarante sia nel novero delle persone di cui all'articolo 92 o se abbia ragione di ritenere che nel locale si eserciti o si intenda esercitare la prostituzione clandestina o il gioco d'azzardo o si faccia uso di sostanze stupefacenti.

E' chiaro che anche in questo caso l'amministratore è legittimato ad agire a difesa delle parti comuni, quanto meno al compimento di atti conservativi, semprechè l'utilizzo dell'unità immobiliare non sia contrario al Regolamento, come sopra si è visto.

Non sempre, però, il condomino-locatore resta immune da responsabilità, pur se solidale con il proprio inquilino, per le violazioni da quest'ultimo poste in essere. Egli, quale condomino, risponde come primario soggetto obbligato al rispetto delle prescrizioni dettate dal regolamento,

tenuto in quanto tale a imporre l'osservanza al proprio conduttore attraverso il rapporto locatizio. Spetta a lui vigilare sull'operato del suo inquilino, sul comportamento che questi tiene rispetto all'uso e al godimento dei beni e dei servizi comuni condominiali. Il condomino-locatore è quindi responsabile nei confronti degli altri condomini non solo per le sue dirette violazioni, ma anche per quelle poste in essere dal conduttore del suo immobile.

Può darsi, invece, che la violazione del regolamento sia posta in essere dal conduttore senza alcun concorso da parte del locatore, come nel caso in cui il primo occupi abusivamente il suolo condominiale non oggetto del rapporto di locazione, non venendosi a trovare il secondo in una posizione diversa rispetto a quella di qualsiasi altro condomino in ordine all'obbligo di vigilanza sulle parti comuni.

A fronte però di un reiterato inadempimento del conduttore verso gli obblighi impostigli dal regolamento pure richiamato nel contratto, il locatore ha pur sempre un efficace mezzo giuridico per porre fine all'abuso, quello cioè di agire in giudizio per la risoluzione del contratto di locazione. In presenza infatti di una continuata infrazione da parte del conduttore del regolamento tale da arrecare pregiudizio alla collettività dei condomini, un mancato radicale intervento da parte del locatore ben può interpretarsi come un suo tacito consenso all'omissione del conduttore, sempre che tale suo mancato intervento assuma una efficacia causale nel verificarsi dell'evento lesivo posto in essere da costui (**Cass. 16 maggio 2006, n. 11383**).

c) Responsabilità per i danni.

E' sempre il condomino-locatore che comunque resta responsabile dei danni arrecati a terzi e che è quindi sempre tenuto ad avere un comportamento diligente e ad adoperarsi affinché siano salvaguardati i diritti degli altri condomini, salvo naturalmente il suo diritto di rivalsa nei confronti del proprio conduttore. In tale ottica, può essere chiamato a rispondere delle conseguenze derivanti dal rifiuto opposto dall'inquilino all'accesso nell'immobile locato da parte dell'amministratore per fare eseguire lavori urgenti di consolidamento dello stabile *“In tema di danni da cose in custodia, ai fini della configurabilità della responsabilità ex art.2051 cod.civ. è sufficiente la sussistenza di del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa con il conseguente potere-dovere di intervento su di essa, e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore. Pertanto con riferimento alla locazione di immobile, che comporta il trasferimento della disponibilità della cosa locata e delle sue pertinenze, pur configurandosi ordinariamente l'obbligo di custodia del bene locato in capo al conduttore, dal quale deriva altresì la responsabilità a suo carico ai sensi del suddetto art.2051 cod.civ. per i danni arrecati a terzi dalle parti ed accessori del bene locato, tuttavia rimane in capo al proprietario la responsabilità per i danni arrecati dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, delle quali conserva la disponibilità giuridica e quindi la custodia”* (**Cass. civ. 3 agosto 2005, n. 16231**).

Ancora, il locatore deve rispondere dei danni provocati all'immobile sottostante da infiltrazioni d'acqua causate da un uso improprio e non diligente da parte del conduttore del suo immobile sovrastante, qualora non emergano chiaramente le concause, tra uso e manutenzione degli impianti, nella determinazione dei danni (**Cass. civ. 18 gennaio 2006, n. 1840**).

E' il condomino, in buona sostanza, il principale destinatario delle norme contenute nel regolamento e, come tale, è quasi sempre responsabile nei confronti della collettività condominiale anche per le violazioni poste in essere dal proprio conduttore. Spetta a lui imporre a quest'ultimo, servendosi del

contratto o di quanto egli ritiene più opportuno e necessario, il rispetto del regolamento. Il che non esclude che anche l'inquilino debba farsi carico direttamente delle violazioni da lui poste e dei disagi causati agli altri condomini. L'attenta vigilanza da parte del locatore sul di lui operato può però risparmiare all'amministratore di dover intervenire per richiamare l'uno o l'altro all'osservanza del regolamento, dando corso, se del caso, anche ad azioni giudiziarie in quanto in suo potere farlo.

d) Repressione degli abusi.

Analogo discorso deve farsi per la repressione degli abusi, in particolare per quei casi in cui dall'utilizzo (abusivo) dell'unità immobiliare da parte dei conduttori derivi un pregiudizio anche per il godimento delle parti comuni.

L'esempio tipico è quello delle immissioni.

L'art.844 cod.civ. vieta le immissioni, nel fondo del vicino, di fumo, calore, vibrazioni, esalazioni e simili, che eccedano la normale tollerabilità, in relazione alla condizione dei luoghi, alle esigenze produttive e alla priorità di certi usi.

Nella realtà condominiale il fenomeno delle immissioni da una proprietà all'altra è diffusissimo. Gli esempi sono i fumi provenienti da locali commerciali che vengono convogliati in canne fumarie apposte nelle parti comuni, il rumore dei condizionatori d'aria a servizio delle unità immobiliari spesso amplificato dalla chiostrina, il disturbo arrecato da certe attività anche di ritrovo o di svago, oppure anche le attività di cucina in appartamenti occupati per lo più da stranieri.

Molto spesso i condòmini lamentano di ricevere danni alla propria salute (veri o presunti) in conseguenza di questi fenomeni.

In realtà il problema delle immissioni di fumo o rumore è un problema di natura squisitamente interprivata che non riguarda direttamente l'amministratore del condominio. Le immissioni provenienti da una proprietà esclusiva, ancorché diffuse attraverso le parti comuni, vanno a ledere diritti relativi ad altre parti di proprietà esclusiva.

“In tema di immissioni moleste, il condominio non è legittimato a proporre la domanda di tutela in via cautelare (art.669 e 700 cpc) del diritto alla salute dei condòmini e degli inquilini, pregiudicata da una situazione di inquinamento acustico e ambientale, pur in presenza di una delibera assembleare che abbia conferito un incarico/potere in tal senso all'amministratore” (Trib.Napoli 27-10-1993).

D'altro canto i pretesi danni alla salute riguardano anch'essi diritti esclusivi e personali, anche nel caso che l'azione sia stata deliberata dall'assemblea (per quanto sopra si è detto in materia di difesa di diritti esclusivi). Anzi tale delibera sarebbe viziata di nullità per aver deliberato in materia sottratta alle sue competenze. *“L'amministratore di condominio non è legittimato ad intraprendere, in forza della delibera adottata a maggioranza, un giudizio di natura risarcitoria volto alla tutela del diritto alla salute dei condòmini, rientrando tale diritto tra quelli esclusivi e personali” (Trib.Napoli 29-6-1999).*

Cionondimeno l'amministratore potrà avere una propria legittimazione processuale laddove la condotta vietata integri altresì una violazione nell'esercizio dei diritti di utilizzo delle parti comuni, tale da creare danno o pericolo per i condòmini e i frequentatori dello stabile.

Il tratto che unisce le due legittimazioni è il singolo fatto dannoso dal quale deriva la duplice lesione di posizioni soggettive.

E dunque *“rientra fra i poteri dell'amministratore di condominio la possibilità di proporre ricorso d'urgenza ex art.700 cpc per far cessare immissioni moleste solo qualora nel ricorso stesso venga prospettata la sussistenza di un pregiudizio incombente sul condominio in quanto tale, vale a dire sui beni di proprietà comune ex art.1117 cod.civ.” (Trib.Napoli 26-10-1993).*

E' stato ritenuto responsabile il Condominio in persona del suo amministratore (e condannato al risarcimento del danno) per non aver attuato tutte le azioni e le cautele necessarie a tutela dei beni comuni, nel caso di immissioni provocate dalle deiezioni del cane di proprietà di un condomino nel cortile comune e dal rumore provocato dal latrato del medesimo cane (**Trib.Bari 12-4-2006 n.1029**), fattispecie di immissioni dannose che implicano una legittimazione dell'amministratore in tale materia.

Analogo precedente offre la sentenza del Tribunale di Roma che ha condannato al risarcimento dei danni in favore del Condominio attore i proprietari di un appartamento locato ad extracomunitari per violazione dei diritti sulle parti comuni: scale percorse di continuo da persone difficilmente identificabili, continui guasti dell'ascensore per sovraccarico di utenti, maleodoranti esalazioni e pericolo di incendi per i fornelli accesi in tutte le stanze, ecc. (**Trib.Roma sent.1812/2002**).

Il criterio, che governa in fondo l'autonomia dell'amministratore nella repressione degli abusi da conduzione dell'appartamento, è quello della normalità dell'uso nell'ambito condominiale, da porre in diretta relazione con la tollerabilità dell'immissione: sono immissioni tollerabili quelle che attengono alle esigenze normali di vita delle persone (il rumore dei passi, il chiasso dei bambini), mentre sono intollerabili le immissioni anomale che non siano conciliabili con un normale utilizzo della proprietà esclusiva.

Laddove poi ci siano norme di regolamento condominiale poste a disciplinare la materia, queste prevalgono sull'esame circa la violazione dell'art.844 c.c.

NEL PROGETTO DI RIFORMA. Il nuovo art.1122-bis cod.civ. prevede che l'amministratore ha una legittimazione speciale in via cautelare per quei casi in cui vi è il fondato timore che un condòmino stia eseguendo nel proprio immobile lavori che mettono in pericolo le parti comuni, volta ad ottenere l'autorizzazione per entrare nell'immobile e addirittura porre provvisoriamente a carico del resistente le spese degli atti e di eventuali interventi. In caso di inerzia dell'amministratore può agire qualsiasi interessato.

LA GESTIONE DELLA LOCAZIONE. GLI ONERI ACCESSORI.

Questa sezione della trattazione riguarda la gestione della locazione sotto il profilo della natura e disciplina degli oneri condominiali accessori ed è applicabile sia alle ipotesi in cui il Condominio è locatore, sia ai rapporti fra il Condominio e i locatori e conduttori

Le fonti.

Essenzialmente le fonti della disciplina sugli oneri accessori della locazione sono il Codice Civile e l'art.9 della legge speciale 27-7-1978 n.392.

Art.1576

comma 1: *“Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore”*

Art.1577:

comma 1 *“Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore questi è tenuto a darne avviso al locatore.*

comma 2 *“Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo il rimborso, purchè ne dia contemporaneamente avviso al locatore”.*

Il Codice Civile del 1942 detta poi disposizioni specifiche sulla locazione di fondi urbani (artt.1607-1614)

Art.1609: *“Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell’art.1576 devono essere eseguite dall’inquilino, a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall’uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito”.*

La norma fondamentale in materia di oneri condominiali, riguardante sia le locazioni abitative che quelle ad uso diverso, è quella dell’art.9 L.392/78, che si affianca (e deroga) alla disciplina generale del Codice Civile e stabilisce che:

“sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all’ordinaria manutenzione dell’ascensore, alla fornitura dell’acqua, dell’energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell’aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Le spese del servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore”.

L’art. 9 della legge 392 del 27 luglio 1978 ha ridisciplinato completamente la materia, prevedendo l’aggiunta, al termine "oneri", dell’aggettivo "accessori".

Tale definizione vorrebbe sottolineare la natura secondaria dell’obbligo del conduttore, rispetto alla prestazione principale di pagare il corrispettivo.

Ma l’art. 5 della stessa legge 392/1978 supera tale prospettiva, in quanto il *"mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l’importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell’art. 1455 cod. civ."*

Secondo la disciplina dell’art. 5, l’automaticità della gravità dell’inadempimento non consente al Giudice di valutare l’importanza dello stesso, anche se trattasi di inadempimento parziale (**Cass., 21 agosto 1985 n. 4474**).

Al di là degli aspetti vincolistici e della stessa legge 392/1978 occorre sottolineare che, con l’instaurarsi di un rapporto di locazione, il locatore automaticamente trasferisce al conduttore, oltre che il godimento dell’unità immobiliare, anche il godimento di quelle parti comuni e di quei servizi comuni di un edificio che risultano a disposizione del conduttore e che comunque sono indispensabili per il godimento dell’unità immobiliare stessa.

Occorre prestare attenzione al fatto che, se da un lato una simile definizione dell’istituto, improntata al profilo della secondarietà, rispecchia certamente il comune modo di intendere gli obblighi inerenti al rapporto locatizio, allo stesso tempo però la prestazione dei suddetti oneri, ancorché accessoria, partecipa della stessa natura del rapporto principale, ovvero è parte anch’essa della reciprocità delle prestazioni (cosiddetto sinallagma), incidendo sulla causa del negozio. Sicché, il mancato pagamento degli oneri accessori che superi le due mensilità del canone, alla stessa stregua del mancato pagamento del canone stesso, costituisce motivo di risoluzione del contratto per inadempimento.

La legge 392/1978 accentua la distinzione tra canone e oneri accessori: il primo inteso come corrispettivo del rapporto locatizio, ancorato a precisi parametri riguardanti quasi esclusivamente la proprietà esclusiva; i secondi, come corrispettivo del godimento da parte del conduttore di determinati servizi di cui beneficia e che normalmente il locatore anticipa all’amministrazione del condominio, salvo poi ripeterli al conduttore.

L'art. 9 della legge regola, infatti, la ripetibilità e le modalità di pagamento di alcune di quelle somme che il locatore deve corrispondere al condominio per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per la gestione dei servizi comuni dello stesso; con ciò l'art. 9 non deroga agli obblighi previsti dal codice civile di mantenere la cosa locata (e quindi anche le parti comuni) in stato da servire all'uso convenuto, di eseguire le riparazioni necessarie e di non compiere innovazioni che ne diminuiscano il valore (artt. 1572, comma 2, 1576 e 1582 cod. civ. che debbono tuttora ritenersi vigenti).

Va detto che l'art.67 d.l.30-8-1993 n.331 conv. L.29-10-1993 n.427 ha aggiunto un comma all'art.9 stabilendo che *“Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art.12 del DPR 26-10-1973 n.633”*.

Secondo quanto prevede l'art. 9, comma 1, della legge 392/1978, in linea teorica, ovvero salvo patto contrario, fanno carico al conduttore *tutti gli oneri condominiali di esercizio*, con eccezione di quelli di portierato (che lo sono per il 90%).

La norma però non può ritenersi esaustiva, in quanto si limita a elencare descrittivamente alcuni dei servizi essenziali e più comuni (*spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine*) lasciando all'interprete non solo l'individuazione di eventuali altri servizi comuni, ma soprattutto la soluzione di dispute che possano sorgere circa la ripartizione delle spese inerenti agli oneri accessori.

La richiamata disposizione dell'art.9 è stata successivamente integrata dalla tabella (allegato G al Dm 30 dicembre 2002). Secondo quest'ultima tabella, le spese relative alla tassa di occupazione del suolo pubblico, se riferite al passo carraio sono a carico del conduttore; se riferite a eventuali lavori condominiali sono invece a carico della proprietà. Le spese per l'onorario dell'amministratore, per la gestione del conto corrente, per l'assicurazione, per la cancelleria e le spese postali sono a carico della proprietà.

Si veda in questo senso, tra le tante, la sentenza della **Cassazione 11 novembre 1988, n. 6088**, per la quale i premi di assicurazione dello stabile e il compenso dell'amministratore sono a carico del locatore, posto che *“non sono compresi tra gli oneri accessori indicati nell'articolo 9, legge 392/78”*.

In ogni caso, dopo l'entrata in vigore della legge 431/98 le parti possono anche derogare contrattualmente al richiamato articolo 9, legge 392/78 e al Dm 30 dicembre 2002 convenendo espressamente l'entità e la misura delle spese accessorie a carico di uno dei contraenti e, in particolare, di quelle relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il concetto di riparazioni di piccola manutenzione.

Per piccola manutenzione devono intendersi quelle riparazioni dipendenti da deterioramenti dovuti all'uso e non già anche quelle dipendenti da vetustà o caso fortuito (Cass. 6 maggio 1978 n. 2181); se non vengono espressamente descritte nel contratto, queste spese si determinano in base agli usi e alle consuetudini accertati, per ogni provincia, dalle locali Camere di Commercio.

L'art. 9 della legge 392/1978 non ha regolamentato la materia delle spese di piccola manutenzione, sicché deve ritenersi che la legge speciale non ha derogato alla disciplina del codice.

Riparazione del guasto

Ulteriore motivo di lite è la competenza nel caso di riparazione di un guasto. Occorre infatti stabilire se il guasto è dovuto da un deterioramento dato dalla vecchiaia di un impianto o di una struttura (nel qual caso spetterebbe al proprietario) o da un cattivo uso o da una cattiva piccola manutenzione da parte dell'inquilino, che ha l'obbligo di custodia dell'immobile locato e dei suoi accessori. Un esempio concreto potrebbe essere quello di un cattivo uso del lastrico solare. L'utilizzo di con vasi pesanti o il ristagno dell'acqua utilizzata per annaffiare possono causare problemi di infiltrazioni in fessure presenti nel manto di copertura.

La suddivisione delle spese accessorie: straordinarie (locatore) e ordinarie (conduttore).

Si suole spesso attribuire le spese straordinarie al locatore e quelle ordinarie al conduttore al fine di dirimere ogni possibile dubbio nella divisione degli oneri accessori.

In realtà c'è una certa differenza tra la suddivisione delle spese ordinarie e straordinarie, come concepita dagli artt.1004 e 1005 cod.civ. nella suddivisione fra usufruttuario e proprietario, e quella delle spese condominiali e in quella tra locatore e conduttore.

Solitamente, alla divisione delle spese fra locatore e conduttore si accosta la suddivisione degli artt.1004 e 1005 cod.civ.: le spese straordinarie spettano al locatore-proprietario, le spese ordinarie sono attribuite al conduttore.

E' nel momento di trasfondere tale sommaria divisione nelle fattispecie di locazione, tanto più se inserita in una realtà condominiale, che sorgono le difficoltà.

Il concetto di ordinarietà e straordinarietà nella realtà condominiale viene normalmente legato alla ricorrenza e al costo dell'attività manutentiva.

Laddove l'attività di manutenzione sia frequente e relativamente poco costosa si dice trattarsi di ordinaria manutenzione.

Ove invece l'attività sia per sua natura non ricorrente, ma svolta a periodi più o meno ampi, e comporti anche costi di notevole entità si dice che è straordinaria.

Nell'ambito del rapporto locativo la situazione si colloca in termini parzialmente diversi, poiché si bada essenzialmente alla natura dell'intervento manutentivo per poter attribuire la spesa all'una o all'altra delle parti.

Nella identificazione del concetto di ordinarietà o straordinarietà dell'intervento non ci si deve però lasciare fuorviare né dall'entità o costo del lavoro, né dalla lontananza temporale fra gli interventi manutentivi.

E'utile ricordare, al fine di individuare il concetto di manutenzione ordinaria, che il DPR n.380/2001 (c.d."Testo unico sull'edilizia") all'**art.3 co.1**, così stabilisce:

lett.a) per interventi di **manutenzione ordinaria** si intendono "*gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*";

lett.b) per interventi di **manutenzione straordinaria** si intendono: "*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità*".

E allora, ove l'intervento manutentivo sia limitato alla normale attività indispensabile per garantire il godimento del bene, ancorché non frequentemente ricorrente, la spesa compete al conduttore.

Ove invece l'intervento manutentivo sia volto alla installazione ovvero alla conservazione o alla sostituzione del bene tale attività sarà da qualificare straordinaria e pertanto la relativa spesa competerà al locatore.

Considerazioni pratiche.

Naturalmente, qualsiasi spartizione presenta dei margini di ambiguità.

Vi sono poi alcune spese che non trovano definizione neanche nella tabella allegata al decreto ministeriale. Dubbi frequenti riguardano l'onorario dell'amministratore condominiale e le polizze globali fabbricato (se competano al 50% al conduttore oppure per intero al locatore). Ma anche chi paga le ispezioni e i collaudi periodici dell'ascensore e la sostituzione delle funi logorate dall'uso, la riparazione delle colonne montanti delle fognature e via elencando. Ambiguità generano anche alcuni contratti stipulati con ditte che si occupano degli impianti (terzo responsabile del riscaldamento, o dell'ascensore), quando il contratto stesso comprenda ad esempio garanzie di riparazioni straordinarie con spese a carico dell'installatore-manutentore.

Competono invece all'inquilino, perché a lui imputate dal DPR n. 412/1993 di attuazione della legge sul risparmio energetico, gli obblighi di esercizio, manutenzione e verifiche periodiche degli impianti termici (nonostante il fatto che la tabella non vi faccia cenno). Il che significa che è il conduttore che deve pagare le verifiche eseguite periodicamente da un manutentore specializzato nonché i costi di eventuali controlli.

Ovviamente è il conduttore ad assumersi le responsabilità derivanti dall'accensione, fuori dalle ore e dai periodi consentiti, della caldaia individuale.

Un altro caso di confusione è rappresentato dalle cosiddette spese per manutenzione ordinaria e straordinaria. Spesso, infatti, si ha difficoltà a definirle con esattezza. Una particolare che può aiutare è sapere che la giurisprudenza dominante fa riferimento non alle leggi urbanistiche, bensì agli articoli 1004-1005 del codice civile sull'usufrutto. Per cui, in sostanza, si tende ad assegnare al proprietario le riparazioni straordinarie (stabilità muri maestri e volte, rinnovamento per intero o di parte notevole del tetti, delle scale, dei muri di sostegno e di cinta) e al conduttore la manutenzione ordinaria nonché le spese di amministrazione e custodia.

Come si ripartiscono nella pratica le spese fra locatore e conduttore.

Quando si parla di locazione una delle domande più diffuse è chi paga le spese tra proprietario e inquilino? Premessa: fatta salva l'ipotesi in cui il Condominio è il locatore, a noi amministratori la risposta a questa domanda non interessa direttamente; ricordiamo infatti che il contratto di locazione è un rapporto tra due soggetti proprietario e inquilino. Il Condominio è estraneo e quindi escluso. Nonostante quindi noi amministratori non siamo tenuti a conoscere il contenuto del contratto, spesso i condomini ci chiedono consiglio e allora saperne qualcosa comunque non fa assolutamente male.

Torniamo alla domanda: chi paga le spese tra proprietario e inquilino?

La risposta purtroppo non è semplice. Innanzitutto bisogna distinguere tra tre tipi di contratto:

- contratti a canone concordato;
- contratti a canone libero;
- contratti sottratti alla legge n. 431/98 (es. locazioni turistiche e box).

Contratti a canone concordato:

Solo per questi tipi di contratto esiste qualche certezza.

Per tutte le locazioni a canone concordato la suddivisione delle spese tra proprietario e inquilino è stata rigidamente prescritta in una tabella allegata al decreto del ministero delle infrastrutture 30/12/2002 (che tra l'altro ha sostituito radicalmente quelle approvate negli accordi territoriali delle varie città).

In sintesi:

- le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore, mentre quelle di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.
- I costi dell'eventuale servizio di portierato, invece, vanno spartiti (90% all'inquilino, 10% al proprietario).

Nell'allegato G non sono però riportate alcune spese (per esempio quelle sopportate per l'amministrazione dello stabile o per le polizze condominiali), che possono essere attribuite liberamente nel contratto.

Contratti a canone libero.

La ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino è ancora regolata dall'articolo 9 della legge n. 392/1978 (cosiddetto equo canone) che la riforma delle locazioni non ha abrogato, nonché dal codice civile (articoli 1576-1578).

Tuttavia si tratta di norme diventate derogabili nelle locazioni a canone libero (quelle di durata 4 anni più 4), purché vi si faccia eccezione espressa.

E' possibile quindi allegare al contratto una ripartizione diversa da quella prevista dalle leggi e dalla giurisprudenza.

E' importante sottolineare che la gran parte dei giudici ritiene che l'allegato G al decreto sia comunque una autorevole fonte interpretativa per stabilire i criteri di ripartizione anche nelle locazioni a canone libero che non prevedano per iscritto una suddivisione diversa.

La tabella rappresenta infatti una buona sintesi delle interpretazioni giurisprudenziali in materia, avallata negli accordi raggiunti tra associazioni dei proprietari di casa e degli inquilini.

Dato che il contratto può stabilire condizioni diverse di assegnazione delle spese, facendo espressamente eccezione alle norme di legge, secondo interpretazioni sostenute soprattutto dalle associazioni dei proprietari, è possibile imporre all'inquilino anche le spese di manutenzione straordinaria.

E' necessario però precisare che la riforma delle locazioni (legge n. 431/1998) non dedica una sola parola alla spartizione delle spese tra proprietario e inquilino.

Rimane in vigore l'articolo 9 della legge dell'equo canone, che riguarda proprio la suddivisione dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma cancella l'articolo 23, che stabiliva che, in caso di riparazioni straordinarie, il proprietario avesse diritto a "un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati".

In realtà ha abrogato anche l'articolo 79 dell'equo canone che vietava qualsiasi pattuizione atta ad attribuire un vantaggio in contrasto con le disposizioni di legge.

La maggioranza della giurisprudenza si trova d'accordo sul fatto che è possibile, in un contratto a canone libero, attribuire all'inquilino anche le spese di manutenzione straordinaria, purché tale deroga alla legge sia espressa chiaramente.

La domanda che ci si è posti è: ma quali spese è possibile attribuire all'inquilino? Tutte le spese straordinarie? Se così fosse il proprietario, in prossimità della scadenza del contratto, potrebbe ristrutturare completamente l'appartamento a spese dell'inquilino; una ipotesi evidentemente anomala.

L'interpretazione più verosimile è che l'inquilino dovrà sopportare il costo delle opere straordinarie decise in assemblea condominiale. Viceversa raramente dovrà pagare le riparazioni straordinarie nell'appartamento in cui vive. Infatti il contratto di locazione prevede come oggetto l'appartamento allo stato in cui si trova.

L'articolo 1582 c.c. vieta inoltre le innovazioni eseguite dal proprietario "che ne diminuiscano il godimento", ed nel caso di riparazioni urgenti, che si protraggano oltre 20 giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del canone, "proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento" (articolo 1584). Infine, l'articolo 1609 mette a carico del proprietario le spese dipendenti da deterioramenti prodotti da vetustà o da caso fortuito.

Un contratto di locazione può fare espressa eccezione anche alle norme del codice civile, ma un giudice potrebbe valutare la clausola di deroga iniqua o ritenere che così si otterrebbe un incremento indiretto del canone che rientra tra i patti nulli, secondo l'articolo 13 della legge n. 431/1998.

Poiché la deroga alle norme resta comunque possibile, la prassi comune è comunque quella di adottare l'articolo 23 della legge sull'equo canone (attualmente abrogato per le locazioni abitative),

che prevedeva un incremento del canone pari all'interesse legale in caso di riparazioni straordinarie le cui spese fossero sopportate dal proprietario.

Contratti non soggetti alla legge n. 431/1998.

Per questi tipi di contratti non trovava applicazione nemmeno la vecchia legge sull'equo canone, per cui l'unico riferimento possibile sono le norme del codice civile.

Il codice fa carico all'inquilino delle sole spese relative alla piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito (un incidente, o gli effetti di pioggia, neve o fulmini). Si tratta di un ambito molto più limitato di quello della manutenzione ordinaria.

TABELLA

La ripartizione degli oneri accessori fra locatore/proprietario (L) e conduttore/inquilino (C)

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE	L = Locatore C = Conduttore
AMMINISTRAZIONE	
Tassa passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori	L
ASCENSORE	
Manutenzione ordinaria , piccole riparazioni, consumi energia, ispezioni e collaudi	C
Installazione, manutenzione straordinaria e adeguamento norme di legge	L
AUTOCLAVE	
Installazione e sostituzione integrale 'impianto o componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.), imposte e tasse	L
Manutenzione ordinaria, Forza motrice, Ricarico pressione del serbatoio, Ispezioni e collaudi	C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE , DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI	
Installazione e sostituzione impianti illuminazione, suoneria e allarme, citofoni e videocitofoni, allarme e sicurezza	L
Manutenzione ordinaria impianti	C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA	
Installazione, sostituzione e adeguamento leggi degli impianti	L
Manutenzione ordinaria impianti, compreso rivestimento refrattario, pulizia e lettura contatori. Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C
IMPIANTI SPORTIVI	
Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.). Consumo acqua per pulizia e depurazione: acquisto materiale per manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C
IMPIANTO ANTINCENDIO	
Installazione e sostituzione impianto, acquisto estintori	L

Manutenzione ordinaria, ricarica estintori, ispezioni e collaudi	C
IMPIANTO TELEVISIVO	
Installazione, sostituzione o potenziamento l'impianto televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria impianto televisivo centralizzato	C
PARTI COMUNI	
Manutenzione straordinaria tetti , lastrici solari, rete fognaria. Sostituzione di grondaie, sifoni, colonne di scarico, marmi, corrimano, ringhiere. Installazione di caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo. Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione ordinaria tetti, lastrici solari, rete fognatura, compresa disotturazione condotti e pozzetti , pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni, caselle postali, cartelli, segnalatori, bidoni, armadietti contatori, zerbini, tappeti, guide e altri arredi, grondaie, sifoni e colonne scarico. Manutenzione aree verdi, compresa riparazione attrezzi utilizzati	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO	
Sostituzione integrale pavimenti e rivestimenti, manutenzione straordinaria impianto riscaldamento	L
Manutenzione ordinaria pavimenti e rivestimenti, infissi e serrande, impianti di riscaldamento e sanitario, apparecchi e condutture elettricità e cavo e impianto citofonico e videocitofonico. Rifacimento chiavi e serrature, tinteggiatura pareti, sostituzione vetri, verniciature opere in legno e metallo	C
PORTIERATO	
Trattamento economico portiere ed eventuale alloggio (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l). Manutenzione ordinaria guardiola	L 10% C 90%
Materiale per pulizie	C
Manutenzione straordinaria guardiola	L
PULIZIA	
Spese assunzione addetto o conferimento appalto a ditta. Acquisto e sostituzione macchinari per pulizia. Acquisto bidoni. trespoli e contenitori	L
Trattamento economico addetto, spese per pulizie appaltate a ditta, materiale per pulizie e manutenzione ordinaria macchinari per pulizia. Spese sgombero neve, compresi materiali. Derattizzazione e disinfestazione locali immondizie, disinfezione contenitori rifiuti, sacchi per raccolta rifiuti. Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
<i>Per le voci non previste si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali</i>	

Casi dubbi:

a) spese di amministrazione e assicurazione fabbricato

Un interrogativo specifico, stante la non esaustività della elencazione contenuta nell'art.9, è quello circa la imputabilità delle spese condominiali di amministrazione del fabbricato e di assicurazione.

Le spese di assicurazione e amministrazione del condominio sono attribuite dalla giurisprudenza al locatore (Cass. 13-11-1988 n.6088, Cass. 3-6-1991 n.6216 e Trib.Roma 13-7-1992), ritenendo che l'elencazione di cui all'art.9 non sia esaustiva, né sia vincolante per le spese ivi non indicate, anche se non mancano adesioni all'orientamento che ripartisce la spesa fra locatore e conduttore in parti uguali, in ragione del rispettivo beneficio (T.Napoli 13-1-1984 n.160).

Infatti, il compenso dell'amministratore non è annoverabile tra gli oneri accessori che per legge (articolo 9 della legge 392 del 27 luglio 1978) devono far carico all'inquilino. Nei rapporti tra amministratore e condomino il compenso dell'amministratore trova la sua disciplina nell'articolo 1720 del Codice civile, comma. In virtù di tale disposizione il mandante (condomino) deve rimborsare al mandatario (amministratore) tutte le somme anticipate nell'interesse della gestione condominiale, e deve corrispondergli il compenso che gli spetta.

b) antincendio (DM 2002) Secondo la richiamata tabella, l'installazione e la manutenzione straordinaria dell'impianto antincendio compete al locatore mentre le spese di manutenzione ordinaria, ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi competono al conduttore.

Modalità di pagamento. Documentazione del credito.

Nell'art.9 L.392/78 si stabilisce che:

“Il pagamento [degli oneri condominiali] deve avvenire entro due mesi dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate”.

Dunque il locatore chiede al conduttore il rimborso di quanto spettante a quest'ultimo ex art.9 e pagato dal locatore al condominio,

a) Il rimborso deve avvenire entro due mesi.

b) In questi due mesi il conduttore ha diritto di ottenere la specifica delle spese e dei riparti nonché prendere visione dei documenti giustificativi.

c) Tale diritto deve essere esercitato nei due mesi, scaduti i quali il conduttore è decaduto e costituito automaticamente in mora. *“La disposizione del terzo comma dell'art. 9 l. 392/78 che fa obbligo al conduttore di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla loro richiesta, delimita nel medesimo periodo il termine massimo entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi, con la conseguenza che, non essendovi, in mancanza di tale istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore stesso, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora, e non può, quindi, sospendere o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dalle indicazioni delle spese e dei criteri di ripartizione” (Cass.26-6-2008 n.1246).*

Va ricordato che ai sensi dell'art.5 L.392/78 (applicabile alle locazioni abitative e commerciali) il mancato pagamento degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità costituisce motivo di risoluzione del contratto e legittima il procedimento sommario di sfratto per morosità.

La domanda di sfratto per morosità (degli oneri accessori) è improcedibile se gli oneri non sono stati richiesti dal locatore a norma dell'art.9 o se non sono ancora decorsi i due mesi.

La morosità è soggetta alla sanatoria *banco judicis* di cui agli artt.5 e 55 L.392/78, con la possibilità di pagare entro il c.d. “termine di grazia” di novanta giorni al massimo, concesso dal giudice

d) Il conduttore ha diritto di chiedere al locatore le specifiche e i documenti, ma la richiesta è ammissibile anche ove diretta all'amministratore del condominio.

La Corte di Cassazione ha precisato che i documenti giustificativi si trovano nella disponibilità dell'amministratore e non del locatore e che non è configurabile un onere dello stesso locatore di premunirsi dei documenti in previsione di possibili contestazioni del conduttore, tanto più che l'articolo 9, comma 3, della legge 392/1978 stabilisce il diritto di questo ultimo di prenderne visione, ovviamente presso l'amministratore, che li custodisce (Cass.4-6-1998 n.5485).

Come sopra detto, nel progetto di riforma si prevede il nuovo articolo **1130-bis** (Rendiconto condominiale) nel quale si stabiliscono i criteri di redazione del bilancio condominiale. Altresì si stabilisce che i condòmini e titolari di diritti personali di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

Viene quindi codificata nel progetto l'acquisizione giurisprudenziale che attribuiva al conduttore il diritto di chiedere all'amministratore la specifica dei documenti di spesa, semplificando, per una volta, il lavoro dell'interprete.

Gli oneri condominiali dell'immobile condominiale locato non millesimato.

Si tratta di calcolare l'ammontare degli oneri condominiali afferenti un immobile condominiale concesso in locazione.

Come è noto il bene condominiale non ha una quota millesimale propria.

La millesimazione è l'espressione della partecipazione dei singoli condòmini alle spese comuni e viene attribuita a ciascuna unità immobiliare esclusiva in funzione di certi parametri che ne determinano la consistenza.

Attribuire una quota millesimale ad un bene condominiale è una contraddizione e un errore concettuale. Le spese da sostenersi per la manutenzione del bene condominiale vengono infatti sostenute pro quota dai singoli condòmini.

E'fuor di dubbio però che il conduttore di un bene comune è tenuto al pagamento degli oneri condominiali e che questi non possono essere quindi sostenuti dai condòmini.

Il problema non è di portata indifferente.

Le soluzioni possono essere varie.

Prima soluzione (determinazione forfettaria): trattandosi di spese accessorie alla locazione, nulla vieta che queste ultime siano concordate forfetariamente tra locatore e conduttore, con previsione di opportuni aggiornamenti monetari. Sotto questo profilo, e limitatamente alla determinazione del quantum delle spese accessorie, è possibile far coincidere il forfait con la metà delle spese dell'omologo appartamento vicino ai locali della ex portineria locata.

Senza dunque che sia necessario aggiungere, ai millesimi totali, i millesimi della ex portineria.

Simile clausola contrattuale non può trovare accoglimento per le locazioni a uso diverso dall'abitazione, per le quali, contrariamente alle locazioni abitative, resta tuttora in vigore il disposto dell'art. 79 della legge n. 392/1978 che colpisce con la massima sanzione della nullità qualsiasi pattuizione che obblighi l'inquilino al pagamento di oneri accessori in misura superiore a quella prevista dal più volte citato art. 9. (Cass.8-3-2002 n.3431; Cass.12-10-1998 n.10081; Cass.16-12-1997 n.12718).

Per evitare di incorrere in un'invalidità può comunque stabilirsi un rimborso forfetario in misura tale da risultare comunque pari o inferiore, per tutta la durata del contratto, all'importo dovuto dall'inquilino sulla base dell'addebito delle spese previste dalla legge.

Seconda soluzione (millesimazione fittizia): si attribuisce una quota millesimale fittizia all'appartamento locato al solo fine di attribuirgli una quota percentuale di oneri condominiali sulle spese. La millesimazione fittizia si commisura alla quota di un appartamento di analoghe dimensioni posto nelle immediate vicinanze dell'immobile locato. Questa soluzione sembra tuttavia potenziale fonte di confusione giuridica dei condòmini nel lungo periodo, oltrechè pericoloso precedente per l'eventuale modificazione arbitraria delle tabelle millesimali.

Terza soluzione (oneri conglobati): si stabilisce un canone di locazione leggermente più alto al fine di contenerci anche la quota presumibile di oneri condominiali che sarebbero a carico dell'unità immobiliare

Questa è la soluzione da ritenersi preferibile, in quanto più lineare e gestibile non solo a livello contrattuale, ma anche a livello contabile per l'amministratore.

Rispetto alla prima soluzione avrebbe il vantaggio di consentire la percezione di un solo unico importo mensile, rispetto ai due (canone + oneri).

IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE NEI CONFRONTI DEI CONDUTTORI

Divisione delle spese. Convocazione in assemblea.

L'amministratore dell'edificio condominiale è il mandatario dei condomini ed è quindi chiamato a rispondere del proprio operato solo a loro e non anche agli inquilini.

E' assolutamente opportuno infatti evidenziare che il rapporto di locazione, essendo un rapporto obbligatorio, vincola solo le parti (art.1372 cod.civ.) e non i terzi come l'amministratore, che è del tutto estraneo ai rapporti fra locatore e conduttore.

Ciò significa che egli ha l'obbligo di richiedere ai condomini il pagamento delle spese anche nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata concessa in locazione. Non spetta infatti all'amministratore provvedere a ripartire le spese tra condomino e inquilino, salvo che simile incarico gli sia stato affidato dal proprietario del bene. In tal caso l'incarico di ripartizione è tuttavia svincolato dal mandato ad amministrare e non vi è contenuto, con la conseguenza che l'amministratore può richiedere un compenso ulteriore per tale attività. E' però pacifico che anche in tale caso, qualora l'inquilino non provveda al tempestivo versamento delle quote di spesa previste a suo carico dalla legge o dal contratto, è il condomino-locatore che deve intervenire per evitare di risultare moroso nei confronti del condominio.

Neppure rientra nei compiti dell'amministratore quello di convocare l'inquilino in assemblea, sebbene questi, come si è visto, sia chiamato a contribuire, nei limiti della quota a lui spettante, alle spese inerenti la manutenzione dei beni comuni e l'erogazione dei servizi.

IL PAGAMENTO DI ONERI CONDOMINIALI

E' corretto ritenere che l'amministratore sia tenuto alla richiesta degli oneri direttamente al conduttore, ove ci sia un accordo con il locatore?

Può ritenersi che tale accordo sia desumibile da una prassi seguita per un certo periodo?

“Non si possono ravvisare vincoli negoziali nella mera prassi o consuetudine dell'amministratore di condominio che si rivolge in via prioritaria ai conduttori (e non ai condomini locatori) per il pagamento degli oneri condominiali” (Cass.13-9-2006 n.19650).

Nella sentenza qui riportata il ricorrente ritiene che il giudice di merito non abbia valutato correttamente l'accordo intervenuto tra le parti in virtù del quale era obbligo del condominio richiedere il pagamento direttamente ai conduttori. La Cassazione, sul punto, risponde in breve,

ritenendo che la valutazione è stata corretta in quanto non c'è alcuna prova in ordine all'esistenza di un accordo raggiunto dalle parti, e che non si può ravvisare un vincolo negoziale nella mera prassi o consuetudine di rivolgersi in via prioritaria ai conduttori (e non ai condomini locatori) per il pagamento degli oneri condominiali.

Con questo assunto dobbiamo dare merito al giudice di legittimità di non aver voluto aggravare la posizione degli enti di gestione mediante lo scongiurato riconoscimento del valore negoziale alla citata "**prassi**" di riscossione diretta dai conduttori, in quanto da detto riconoscimento potrebbe derivare una serie di conseguenze eccessivamente gravose per il condominio, tra cui la responsabilità nei confronti del locatore in caso di mancato e puntuale avvertimento circa la morosità del conduttore nel pagamento degli oneri condominiali e l'obbligo di risarcire il danno, visto che, ai sensi dell'art. 5 della legge n. 392/1978, tale inadempimento può coinvolgere l'intero rapporto di locazione (la morosità nel pagamento degli oneri condominiali per un importo superiore a due mensilità è causa di risoluzione – art.5 L.392/78).

Non a caso la Cassazione, in varie precedenti pronunce, è concorde nel ritenere che "la legge n. 392/1978 (cosiddetta dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici, sicché l'amministratore ha diritto -ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. stesso codice- di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni e i servizi nell'interesse comune **direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino**, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (contro i quali può invece agire in risoluzione il locatore ex art. 5 della citata legge n. 392/1978 per il mancato rimborso degli oneri accessori), anche con riguardo alle spese del servizio comune di riscaldamento ancorché questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condomino locatore, nelle delibere assembleari riguardanti la relativa gestione" (Cass., **12 gennaio 1994, n. 246**; Cass **3 febbraio 1994, n. 1104**; Cass, **28 ottobre 1993, n. 10719**; Cass.**14 luglio 1988, n. 4606.**)

Infatti, l'art. 10 della detta legge dell'equo canone -che, ribadendo sostanzialmente la disciplina già introdotta dall'art. 6 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, prevede con norma eccezionale, un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario nelle assemblee dei condomini convocate per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria- non ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 disp. att. cod. civ., che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto a informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione (Cass., **22 aprile 1992, n. 4802**; Cass., **3 ottobre 2005, n. 19308**).

Ne deriva che l'amministratore non ha alcun obbligo di eseguire farraginose ripartizioni delle varie spese di condominio tra proprietario e inquilino -cercando eventualmente la soluzione ai propri dilemmi nelle tabelle di riparto approvate di volta in volta dalle associazioni di categoria restando un onere delle parti del contratto di locazione conferirgli specifico mandato per la ripartizione e riscossione dei contributi condominiali in base agli accordi raggiunti tra le parti.

E', dunque, al proprietario che l'amministratore dovrà sempre rivolgersi per le richieste di pagamento, anche per il servizio di riscaldamento o di condizionamento, in quanto l'eventuale voto

espresso nell'assemblea dall'inquilino deve intendersi sempre e soltanto in sostituzione del proprietario, al quale spetta il relativo diritto per legge.

Del resto un eventuale accordo per la richiesta e riscossione degli oneri condominiali direttamente nei confronti del conduttore presenta notevoli difficoltà.

In primo luogo, il meccanismo previsto dall'art.9 L.392/78 verrebbe stravolto, poiché sarebbe l'amministratore (soggetto estraneo) a chiedere il pagamento degli oneri, verosimilmente senza dover rispettare i tempi di cui all'art.9 L.392/78.

In secondo luogo eventuali accordi dovrebbero essere trilateri, ossia la pattuizione per la riscossione diretta dovrebbe essere conclusa fra l'amministratore, il locatore e il conduttore e dovrebbe anche prevedere il superamento delle prescrizioni dell'art.9.

Tuttavia tale accordo di obbligazione lascerebbe forti perplessità in ordine alla successione di uno o più soggetti dell'accordo, in particolare l'amministratore. Non essendo l'amministratore tenuto a tale riscossione diretta per legge o per regolamento, un eventuale accordo potrebbe vincolare solo l'amministratore che lo sottoscrive e non il suo successore.

Termini di prescrizione per il locatore - art.6 L.841 del 22-12-73

Il diritto del locatore, al pagamento dei canoni, si prescrive in cinque anni: si veda l'articolo 2948, numero 3 del Codice civile, per il quale si prescrivono in cinque anni "le pigioni delle case, i fitti dei beni rustici e ogni altro corrispettivo di locazioni". Il termine decorre, in ogni caso, dalla data di scadenza di ciascuna rata di pagamento. Gli oneri accessori sono invece soggetti al termine di prescrizione biennale, che decorre dalla data «in cui il diritto può essere fatto valere che, per il locatore condomino, è costituito dalla data della delibera assembleare condominiale» (Cassazione 18 novembre 2003, n. 17424)

Il diritto del locatore di richiedere il pagamento degli oneri condominiali posti per legge o per contratto a carico del conduttore **si prescrive in due anni**, così come indicato nell'art. 6 della legge n. 841/1973. Le relative spese devono essere supportate da specifica documentazione giustificativa e la fissazione di un termine breve di prescrizione è giustificata dall'esigenza di contenere eventuali contestazioni in un lasso di tempo ragionevolmente breve. Nell'ipotesi di un unico proprietario e locatore delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio, la data di decorrenza di tale prescrizione biennale deve essere individuata in relazione a quella di chiusura della gestione annuale dei servizi accessori secondo la cadenza con cui questa in concreto si svolge nell'ambito del rapporto di locazione. Il termine decorre, quindi, dal momento in cui il diritto può essere fatto valere e cioè, per il locatore-condomino, dalla data della delibera condominiale che approva il rendiconto consuntivo e il relativo riparto (Cass.12-5-2003 n.7184). Per il locatore unico proprietario il termine decorre invece dalla data di chiusura della gestione annuale dei servizi accessori perché da tale momento è per lui possibile potenzialmente quantificare il proprio credito nei confronti del singolo conduttore.

Termini di prescrizione per il conduttore. La Corte di Cassazione ha affermato più volte che il termine semestrale per l'azione di ripetizione dei canoni indebitamente corrisposti decorre dalla data di cessazione del rapporto di fatto tra il conduttore e la cosa locata, che va individuata nella materiale riconsegna dell'immobile locato coincidente con la data in cui l'immobile viene posto

nella effettiva disponibilità del locatore, e non della cessazione del rapporto giuridico fra le parti (Cass.5-11-2009 n.23470; conformi: Cass.31-10-2005 n.21113 e Cass.26-6-2004 n.10128).

LA PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE.

I conduttori art.10 l.392/78

Stabilisce la disposizione dell'art.10 L.392/78,

1. Il conduttore ha **diritto di voto**, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle **spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria**.
2. Egli ha inoltre **diritto di intervenire**, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla **modificazione degli altri servizi comuni**.
3. (...)
4. (...)
5. **Si osservano in quanto applicabili le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini**.

La convocazione del conduttore in assemblea. Onere di informazione.

Nelle particolari ipotesi di cui all'art.10 ci si chiede chi debba procedere alla convocazione del conduttore, se spetti all'amministratore ovvero al locatore.

In funzione della natura obbligatoria del rapporto di locazione cui l'amministratore è estraneo e terzo, la risposta è che la convocazione del conduttore spetta al locatore.

Questi, ricevuta ritualmente la convocazione da parte dell'amministratore sarà tenuto ad avvisare il proprio conduttore della presenza, nell'ordine del giorno, di argomenti di interesse del conduttore ex art.10 L.392/78.

L'amministratore dovrà quindi comunicare la convocazione secondo le regole ordinarie al locatore. Non anche al conduttore dell'appartamento (Cass.3-8-1995 n.8484).

Le conseguenze della mancata comunicazione della convocazione al conduttore non potranno certamente ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto locativo (App.Genova 4-5-1996).

Il conduttore pretermesso potrà invece contestare la spesa al locatore opponendogli tutte le ragioni che avrebbe potuto validamente dedurre in assemblea se solo ne avesse avuto l'opportunità.

Certamente l'obbligo del rimborso degli oneri in capo al conduttore non viene meno per il solo fatto della violazione dell'onere informativo da parte del locatore (Cass.18-4-1985 n.2575).

La partecipazione del conduttore.

La partecipazione del conduttore alle assemblee che abbiano ad oggetto le spese di riscaldamento ovvero la modificazione dei servizi comuni è legittimata solo per quelle delibere sui servizi comuni che importino una spesa o un aggravio di spesa che ricada sul conduttore.

Si tratta quindi di un'ipotesi di assemblea "allargata" ai conduttori che deliberano in luogo dei rispettivi locatori.

Si tratta di una ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore ispirata dal principio che, per ciò che attiene al servizio di riscaldamento, il conduttore è maggiormente interessato.

"Il diritto d'intervenire, senza diritto di voto, del conduttore alle assemblee di condominio deve essere coordinato con l'interesse del medesimo a non sopportare aggravii di spese. Lo stesso, pertanto, non può che riferirsi alle sole modificazioni dei servizi comuni che importino una spesa o un aggravio di spesa che, in definitiva, andrà a gravare sul conduttore. Non sussiste, quindi, il diritto del conduttore a partecipare a assemblee con diverso oggetto, oppure su deliberazioni su

servizi comuni, ma senza riflessi sull'onere delle spese. (Nella specie: disciplina del parcheggio negli spazi condominiali)". (Cass.3-10-2005 n.19308).

La Cassazione ha puntualizzato che *"quella prevista dall'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392 è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione, per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria), dei conduttori, i quali, su queste, deliberano in luogo dei condomini. Si tratta di un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui (articolo 9 della legge 392/78), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. Ne consegue che le sopra indicate disposizioni si riferiscono solo ai rapporti tra locatore e conduttore, mentre il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore tant'è che l'articolo 5 della legge stessa prevede la risoluzione del contratto di locazione, a favore del solo locatore, se il conduttore non gli rifonde gli oneri accessori a suo carico può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali"* (Cass. 13-1-2008 n. 384).

La natura del potere di intervento del conduttore risponde ad esigenze di controllo della spesa di riscaldamento, ma anche e soprattutto alle modalità di erogazione del servizio.

Vanno quindi escluse dalla partecipazione del conduttore tutte le delibere che attengano ad innovazioni relative al servizio di riscaldamento, come quelle sulla contabilizzazione o sulla trasformazione, mentre vi rientrano quelle relative alla gestione e manutenzione dell'impianto.

In un caso particolare la Corte di Cassazione ha ritenuto che l'installazione del servizio di riscaldamento, che in relazione alla fattispecie concreta non risulti una innovazione gravosa o voluttuaria, e che sia approvata nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge, vincoli sia il locatore che il conduttore.

Il locatore, in forza del vincolo di cui all'art.1137 cod.civ., è tenuto a sostenere pro quota le spese di installazione, mentre il conduttore non può sottrarsi, per il disposto dell'art.1582 cod.civ., le spese di esercizio dell'impianto dal momento dell'installazione. Occorre tenere infatti conto che tale onere è l'applicazione dell'art.9 L.392/78, in presenza di un miglioramento delle condizioni di utilizzabilità del bene.

Ci si può chiedere "Se l'inquilino ha contrattualmente a suo carico spese di riparazione o manutenzione straordinaria, ha diritto a dire la sua sulla loro approvazione nell'assemblea condominiale?". Formalmente no: comunque sarebbe buona regola che tale eventualità sia espressamente prevista nel contratto di locazione, così come la delega del proprietario a rappresentarlo in questo tipo di decisioni.

Rimane peraltro pacifico, ed è appena il caso di rilevarlo, che il conduttore può essere delegato dal locatore-condòmino a partecipare all'assemblea, ancorché non si rientri nelle fattispecie di cui all'art.10 L.392/78.

In tale caso tuttavia, il conduttore non parteciperebbe all'assemblea in tale veste, ma in qualità di delegato, con riferimento quindi ad un rapporto di rappresentanza con il condòmino-locatore che è del tutto indipendente ed autonomo rispetto al rapporto contrattuale della locazione.

Ove poi il conduttore, pure convocato, non si presenti all'assemblea potrà sempre parteciparvi il locatore (Cass.22-4-1995 n.4588).

L'impugnazione della delibera.

A questo punto, stante il disposto legislativo che attribuisce ai conduttori il diritto di partecipare all'assemblea in luogo del locatore, ci si chiede se il conduttore in questa particolare ipotesi acquisti il ruolo del condòmino anche sotto il profilo della legittimazione ad impugnare.

Per la verità la posizione della dottrina e della giurisprudenza ha esaminato molti aspetti di questo interrogativo, ma pochissime isolate pronunce si sono spinte a concepire una legittimazione del conduttore ad impugnare la delibera condominiale.

In particolare si è ritenuto che la disposizione dell'ultimo comma dell'art.10 consenta di applicare non solo l'art.1136 cod.civ., ma anche l'art.1137 cod.civ, consentendo quindi al conduttore solo in tale caso specifico di impugnare la delibera.

La posizione massiccia della giurisprudenza è nel senso di ritenere che la sostituzione del conduttore al locatore sia eccezionale e limitata e che, soprattutto non possa andare al di là della partecipazione e votazione in assemblea, spettando invece al locatore la tutela dei propri diritti (e, mediamente, di quelli del conduttore).

“L'art. 10 legge 27 luglio 1978 n. 392 il quale attribuisce al conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria e di intervenire senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione di servizi comuni, riconosce implicitamente con il rinvio alle disposizioni del codice civile concernenti l'assemblea dei condomini, il diritto dell'inquilino di impugnare le deliberazioni viziata, sempreché abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Al di fuori delle situazioni richiamate, la norma in esame non attribuisce all'inquilino il potere generale di sostituirsi al proprietario nella gestione dei servizi condominiali, sicché deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare la deliberazione dell'assemblea condominiale di nomina dell'amministratore e di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo” (Cass.8755/1993).

Come detto, a parte alcuni orientamenti contrari, l'atteggiamento maggioritario della dottrina e della giurisprudenza è nel senso di ritenere che la legge 392/78 - art.10 non abbia apportato sostanziali modifiche all'impianto del codice civile e non abbia inciso sulla disciplina condominiale, con la conseguenza che:

- la norma dell'art.10 interviene esclusivamente sui rapporti fra locatore e conduttore;
- la sostituzione del conduttore al locatore avviene solo al momento della votazione e non nella gestione dei servizi condominiali;
- il conduttore non partecipa alla vita condominiale e ne è sostanzialmente estraneo;

NEL PROGETTO DI RIFORMA. L'art.67 d.a.c.c. nella sua nuova formulazione prevede che l'usufruttuario, nonché, salvo patto contrario, **il conduttore** di un'unità immobiliare, esercita il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Questa previsione lascia aperti gli interrogativi sui problemi di sempre:

chi convoca il conduttore? Deve provvedervi l'amministratore direttamente?

Il conduttore ha diritto di impugnazione delle delibere nelle quali egli abbia votato?