

## **LOCAZIONE**

L'art. 1571 del codice civile definisce la locazione come un contratto in base al quale una parte (locatore) si obbliga a far godere ad un'altra parte (locatario o conduttore) una cosa **MOBILE** o **IMMOBILE** per un dato tempo, in cambio di un determinato corrispettivo.

Questo tipo di contratto si caratterizza per il fatto che il proprietario continua ad essere titolare sia dei diritti che dei doveri condominiali, mentre il conduttore, abitando l'appartamento interviene nella gestione dello stesso "una tantum", inoltre entra nelle questioni comuni solo indirettamente, o quando debbano essere prese decisioni che riguardano l'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento dell'aria.

### **LEGGE n. 392/78 (c.d. EQUO CANONE)**

Le principali leggi speciali che si sono occupate di materia di locazione e rilascio di immobili urbani. sono state quella del 27 luglio 1978 n. 392 e quella del 9 dicembre 1998 n. 431.

La legge del 1978 detta anche "Equo canone", viene considerata importante, poiché ha effettuato una divisione tra locazione ad uso abitativo da quelle destinate ad uso **NON** abitativo. Di fatto è servita a calmierare il mercato degli affitti di tutti quegli immobili destinati ad abitazione civile.

Anche la legge del 1998 è stata innovativa, in quanto ha liberalizzato il mercato, prevedendo 2 tipi di contratto:

- a **CANONE LIBERO** se il proprietario può quantificare liberamente il prezzo della locazione



- a CANONE CONCORDATO se il locatore deve tenere conto di alcuni parametri applicati sul territorio e concordati preventivamente tra associazioni di proprietari ed inquilini, per arrivare a determinare il canone da applicare.

In questa seconda ipotesi si può accedere a diverse AGEVOLAZIONI FISCALI

#### **AMMINISTRAZIONE di CODOMINIO e LOCAZIONE**

Nel caso in cui un condomino conceda i propri locali ad un terzo, per una forma di investimento o perché, cambiando abitazione non voglia disfarsi della proprietà, l'amministratore dovrà relazionarsi con entrambi, a seconda delle problematiche che si presentano.

L' amministratore non sarà tenuto a riscuotere il canone di locazione, né le spese condominiali, poiché in caso contrario agirebbe come mandatario del proprietario e non come rappresentante del condominio, salvo patto contrario per cui, accetterà i pagamenti con riserva di rivalersi nei confronti del locatore, nel caso in cui vi fosse un ritardo nei versamenti e, notificherà ad entrambi eventuali richiami all'ordine che fosse necessario contestare all'inquilino "indisciplinato".

Generalmente, l'amministratore non è tenuto ad entrare nei rapporti che intercorrono tra locatore e locatario, per cui eventuali richieste andranno rivolte direttamente al proprietario dell'immobile.

Resta comunque il fatto che anche l'affittuario potrà usare le parti ed i servizi comuni.



## **ONERI e ACCESSORI**

Oltre al pagamento del canone debbono essere corrisposti i c.d. “oneri e accessori”, ossia le spese occorrenti per determinati servizi di cui beneficia il conduttore durante il periodo in cui ha l’immobile in locazione ed il cui costo è anticipato dal proprietario, salvo rimborso. Qualora non venissero pagati, il contratto di locazione potrebbe essere risolto.

L’art. 9 della L. 392/78 stabilisce che, salvo accordo tra le parti, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento dell’ascensore, alla fornitura dell’acqua e dell’energia elettrica, al riscaldamento, al condizionamento dell’aria nonché allo spurgo dei pozzi e delle latrine sono interamente a carico del conduttore. Mentre per quanto concerne il servizio di portineria, il locatario deve partecipare al 90% della spesa.

Tutti i pagamenti debbono avvenire entro 2 mesi dalla richiesta, prima di eseguirne uno, il locatario può chiedere all’amministratore l’indicazione specifica delle spese a proprio carico con il relativo criterio di ripartizione. Ha diritto, qualora lo desideri, di prendere visione anche dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Sono posti a carico del CONDUTTORE anche le spese relative al godimento ed alla gestione dei servizi comuni, mentre quelle relative alla manutenzione straordinaria dell’immobile ed alla conservazione del bene sono a carico del locatore.



Quindi, quelle relative alla manutenzione corrente e quelle inerenti la gestione finalizzata al godimento sono la stessa cosa, di conseguenza il limite di demarcazione è talmente sottile, da rendere difficile l'assegnazione di una spesa a carico del locatore o del locatario.

### **SERVIZIO di PULIZIA delle parti CONDOMINIALI**

Sono a carico del conduttore le spese per il servizio, le spese per il compenso di chi lo effettua ed il costo dei materiali necessari all'espletamento dello stesso.

### **ASCENSORE**

Sono a carico del conduttore le spese per la forza motrice, per il canone di manutenzione ordinaria nonché le piccole riparazioni derivanti dall'uso quotidiano, mentre le spese di manutenzione straordinaria come pure gli adeguamenti alle normative di legge sono dovute dal proprietario.

### **ACQUA ed ENERGIA ELETTRICA**

Sono a carico del conduttore i canoni fissi e le spese di consumo, le lampade e le piccole manutenzioni derivanti dall'uso, mentre debbono essere corrisposte dal proprietario quelle inerenti la manutenzione straordinaria.

### **RISCALDAMENTO e CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA**

Sono a carico del conduttore le spese relative al combustibile consumato e quelle relative all'energia elettrica necessaria al funzionamento della caldaia e del bruciatore, nonché le spese per la manutenzione ordinaria.



Mentre tutto quello che riguarda la manutenzione straordinaria come ad esempio: la sostituzione del bruciatore o della caldaia, la trasformazione dell'impianto finalizzato all'uso di un combustibile più economico, la coibentazione per la riduzione dei consumi energetici, l'installazione di valvole miscelatrici o sonde per la regolamentazione automatica del calore, mirate a ridurre i consumi, grava sul proprietario che potrà, chiedere all'inquilino una partecipazione pari al 5% della spesa sostenuta.

#### **POZZI e LATRINE**

Tutte le spese inerenti lo spurgo e la manutenzione periodica ordinaria sono a carico del conduttore, come pure quelle relative alla disotturazione delle colonne di scarico e dei relativi pozzetti, mentre la manutenzione eccezionale sarà a carico del proprietario.

#### **PORTIERATO**

Sono a carico del locatore i costi che riguardano l'alloggio di proprietà condominiale in uso al portiere, mentre a carico del locatario-conduttore nella misura **del 90%** sono la retribuzione, ed relativi contributi INPS, INAM, INAIL, oltre all'indennità per i servizi prestati nella misura prevista dal contratto di categoria, mentre il **restante 10%** è a carico del proprietario

#### **PER TUTTI gli ALRI SERVIZI COMUNI**

come piscine, giardini ed impianti vari, vale il principio secondo il quale, la manutenzione periodica ORDINARIA è a carico del conduttore, mentre tutto ciò che è STRAORDINARIA è a carico del proprietario.

### **LEGGE n. 431/1998 e L. 392/78**

La ripartizione degli ONERI CONDOMINIALI tra locatore e locatario fino al 1978 veniva regolata dalla L. n. 392/78 definita dell'equo canone, e dagli articoli 1576, 1577 e 1578 del codice civile. l'art. 9 della suddetta normativa stabiliva che nelle locazioni a **canone libero**, le spese condominiali potevano essere derogate, a condizione che vi fosse un accordo tra le parti.

Nelle locazioni a **canone concordato**, invece, la divisione degli oneri e degli accessori tra proprietario ed inquilino, avveniva in base ad una tabella allegata al decreto del Ministero delle Infrastrutture del 30 dicembre 2002.

Poiché molte volte, le parti non indicano in maniera dettagliata e precisa come suddividere le spese, viene applicata la tabella anche nelle locazioni a canone libero. Questo "modus operandi", viene criticato dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini che, NON riescono a trovare un accordo, anche sulla suddivisione di alcune spese come, nel caso dell'onorario dell'amministratore, nella polizza globale del fabbricato, in alcune imposte condominiali e su alcune spese di manutenzione ordinaria.

### **CONDUTTORE e ASSEMBLEA CONDOMINIALE**

L'assemblea rappresenta l'organo attraverso il quale, i proprietari delle unità immobiliari, esercitano il proprio potere deliberando in base ai millesimi posseduti.

Tuttavia, la L. 392/78 ha stabilito che anche il conduttore può partecipare all'assemblea dei condomini, in quanto portatore di un diritto autonomo distinto dalla proprietà.

L'art. 10 della L. 392/78, infatti, dispone che il CONDUTTORE, può intervenire alle assemblee al posto del proprietario, nel caso in cui si debba deliberare in merito alla gestione del riscaldamento centralizzato o dell'impianto di condizionamento dell'aria. In questo caso, egli avrà diritto al VOTO, a prescindere dalla delega o dalla volontà del proprietario.

Per questo motivo il legislatore ha usato l'espressione: *“il conduttore ha diritto in luogo del proprietario”*, mentre nella precedente normativa (L. 841/73), la dizione era: *“il conduttore interviene in luogo del locatore nelle assemblee condominiali, se le spese di gestione del servizio di riscaldamento sono, per contratto, a carico dello stesso conduttore”*.

Tutto questo comporta che: le spese sono poste a carico del locatario

Anche il 2° comma dell'art. 10 della L. 392/78 prevede che: *“il conduttore ha diritto di intervenire, benché senza alcun diritto di voto, alla discussione assembleare se si tratta di modifica di altri servizi comuni”*, poiché in caso contrario potrebbe presentare opposizione alla delibera.

### **CONVOCAZIONE dei CONDUTTORI**

Generalmente la convocazione deve essere fatta dall'amministratore, tuttavia, può capitare che non sempre gli venga comunicato che c'è un affittuario. Con l'introduzione della L. 392/78, il problema si è risolto, nel senso che, avendo un carattere di natura strettamente privata, deve considerarsi assolutamente estraneo al rapporto che intercorre tra amministratore e condominio, in quanto si tratta di due fattispecie, completamente autonome, che operano su piani diversi e che, si incrociano solo nel caso in cui l'assemblea condominiale debba trattare determinati argomenti.



Del resto, l'amministratore, risponde sempre al contratto di mandato conferitogli dai condomini ai sensi dell'art. 1129 c.c., per cui i poteri di rappresentanza dovrebbero rimanere limitati a questi ultimi e non, estendersi anche agli inquilini.

Le attribuzioni, le mansioni e le obbligazioni derivanti dal rapporto di mandato sono state elencate analiticamente nell'art. 1130 c.c. Si fa riferimento all'assemblea dei condomini in quanto sono gli unici ad essere rappresentati, come stabilito dall'art. 1131 c.c.

Quindi il rapporto che lega l'amministratore al condominio ha come finalità, la gestione, la tutela e la conservazione di tutte le parti comuni e indivisibili dell'immobile, mentre per quanto concerne i soggetti, da un lato vi è il condominio visto come "entità" e dall'altro vi è "chi ha la disponibilità" del bene, rappresentata dalla quota di proprietà.

Da questo principio, ne deriva che l'amministratore, nella qualità di rappresentante legale del condominio, ha l'obbligo di convocare solamente i soggetti che abbiano la disponibilità di una quota-parte dei beni condominiali.

Ne deriva quindi che con il silenzio della legge, incombe al locatore, l'obbligo di avvertire il proprio conduttore riguardo alla convocazione assembleare, nel momento in cui andrà a deliberare argomenti di interesse specifico come il riscaldamento centralizzato o il condizionamento dell'aria, anche perché sia la legge precedente (n. 841/73) che la successiva (n. 392/78) non impongono alcun obbligo all'amministratore.

Solo negli ultimi tempi, si sta diffondendo la prassi secondo la quale, il conduttore può essere avvisato dall'amministratore, senza che vengano corrisposte ulteriori indennità, anche se, di fatto, vi potranno essere dei costi aggiuntivi per le ulteriori





spese che, non rientrando tra le voci elencate negli “oneri ed accessori “non potranno essere addebitate al locatario, né allo stesso amministratore, in quanto, come già detto, il rapporto che intercorre tra proprietario dell’immobile e conduttore ha natura strettamente privatistica.

Ad oggi la soluzione più ragionevoli sembrerebbe che:

- L’amministratore invia la convocazione con sufficiente anticipo al locatore in modo tale che sia quest’ultimo ad avvisare il proprio locatario
- Il locatore, inoltrando tempestivamente la convocazione al proprio inquilino, lo mette in condizione di decidere se partecipare o meno alla riunione assembleare.

In questa maniera l’amministratore sarà reso edotto del rapporto che intercorre tra proprietario ed affittuario. La copia del contratto, dovrà essere allegata alla documentazione condominiale, per consentire al conduttore di poter esercitare il proprio diritto di voto.

Non solo, ma anche nel momento in cui l’assemblea verrà dichiarata “aperta”, il presidente potrà far mettere a verbale il rapporto contrattuale (locatore-locatario) per renderlo pubblico.

### **CONDUTTORE e PARTI COMUNI**

Il conduttore di una unità immobiliare, potrà utilizzare tutte le parti comuni dell’edificio con le stesse modalità che spettano al proprietario.

Pertanto, potrà decidere di modificare una parte-comune per migliorare l’uso ed il godimento della cosa, osservando le norme di legge, ed evitando che ne rimanga alterata la destinazione, o ne venga pregiudicato l’uso da parte degli altri condomini.

Pertanto, il conduttore, salvo patto contrario, potrà servirsi delle mura perimetrali con le stesse modalità del locatore.

### **DANNI SUBITI dal CONDUTTORE e RESPONSABILITA' del LOCATORE**

Nonostante il contratto di locazione comporti il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia dell'unità immobiliare che, dei singoli accessori e delle parti comuni dell'edificio, non è escluso che il locatore, il quale continuerà a conservare il proprio diritto di proprietà sull'immobile, dovrà porre in essere un potere di vigilanza, per cui dovrà controllare lo stato di conservazione delle strutture edilizie oltre all'uso degli impianti, di conseguenza, graveranno sul locatore, eventuali danni subiti dal conduttore a seguito di omissioni addebitabili all'amministratore, per non aver adottato in tempo utile tutti quei provvedimenti in grado di eliminare situazioni di pericolo.

### **UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE LOCATO NON CONSENTITA**

Nel caso in cui, venissero violate alcune disposizioni condominiali, relative al divieto di destinare singoli locali dell'edificio a determinati usi, gli altri condomini, potranno chiedere al conduttore la cessazione della destinazione abusiva o l'osservanza di particolari limitazioni, in maniera tale da non recare fastidio. Anche perché il conduttore NON può trovarsi in una posizione diversa rispetto a quella consentita al proprietario dell'immobile, di conseguenza, gli altri condomini, potranno agire anche nei confronti di quest'ultimo, qualora l'uso delle cose comuni non sia conforme ai principi stabiliti dall'art. 1102 c.c. o dal regolamento condominiale, in quanto, nessuno è autorizzato a svolgere attività o tenere atteggiamento pregiudizievoli per gli altri coinquilini.

## **LOCAZIONE di PARTI COMUNI**

La locazione di una parte comune, già destinata ad essere utilizzata commercialmente, può essere deliberata con la maggioranza ordinaria purché si tratti di una locazione con durata inferiore ai 9 anni.

E' il caso di tutti quei locali che sono suscettibili di godimento separato ma che, fanno parte dell'edificio (un negozio o un garage), o locali comuni che non hanno una particolare destinazione (scantinato inutilizzato da anni).

In questo caso il contratto di locazione deve essere sottoscritto dall'amministratore purché ne abbia avuto mandato dall'assemblea.

Di conseguenza NON può parlarsi di ORDINARIA AMMINISTRAZIONE nel caso in cui l'assemblea decidesse di locare ad un terzo o ad singolo condomino, una parte comune, anche se momentaneamente destinata ad un uso diverso.

Un esempio classico è dato dalla locazione dell'alloggio del portiere, a seguito della decisione di sopprimerne il servizio.

La locazione delle parti comuni, comporta per l'amministratore una particolare attività come, la stipula di un contratto, la riscossione del canone e tutti gli eventuali adempimenti fiscali. Egli non avrà diritto ad alcun ulteriore compenso, nel caso in cui la nomina avvenga nel momento in cui la locazione presisteva all'incarico.

La locazione di una parte comune, specialmente nel caso in cui sia economicamente rilevante, deve essere sempre portata a conoscenza dei condomini, soprattutto se vi sia un rinnovo o la stipula di un nuovo contratto, per decidere, nell'approssimarsi della data di scadenza se, continuare, o dare una formale disdetta, al fine di evitare taciti rinnovi.



Una cosa importante è rappresentata dal fatto che nel contratto di locazione è necessario inserire la clausola che, obbliga il conduttore a rispettare il regolamento di condominio, poiché in assenza di una simile disposizione, potrebbe destinare i locali ad usi diversi o vietati o, non sottostare a determinate regole comportamentali.

Inoltre è fondamentale sapere che per una LOCAZIONE a TERZI a titolo oneroso è essenziale la maggioranza dei partecipanti all'assemblea, mentre per una locazione a titolo gratuito o per la cessione di una parte comune è necessaria l'UNANIMITA'

Anche il reddito derivante dalla locazione di una parte comune, è soggetto alle imposte dirette (IRPEF), in questo caso il condominio non è tenuto a presentare alcuna dichiarazione dal momento che, spetterà ai singoli proprietari provvedervi, in base alla quote millesimali.

### **SPESE CONDOMINIALI e LOCAZIONE**

Per quanto concerne la ripartizione delle spese condominiali, si rileva che vi sarà un aumento se una unità immobiliare è oggetto di locazione. E' controverso, se nella ripartizione delle spese e degli oneri-accessori, debba applicarsi la disciplina stabilita dall'art. 9 della L. 392/78 o se si debbano seguire gli articoli del codice civile, in quanto, il locatore, è obbligato con il conduttore a mantenere in efficienza sia i beni che i servizi di uso comune.

La locazione, comunque, comprende per l'affittuario, la facoltà di usare beni comuni come l'ascensore, il riscaldamento, lo stenditoio, i cortili ecc.)



Di contro l'inquilino è tenuto a provvedere:

- alle spese che riguardano la piccola manutenzione, come ad esempio la sostituzione di una tegola del tetto, o il taglio dell'erba nel giardino (artt. 1575 e 1609 c.c.) e a
- rimborsare gli oneri-accessori (art. 9 della L. 392/78)

Vi sarà responsabilità del conduttore, nel caso di danni arrecati al bene in custodia (come nel caso di infiltrazioni nell'appartamento sottostante), di certo però, non si può limitare l'oggetto della locazione che comprende, non solo il singolo immobile, ma anche le parti comuni.