

CASI CLINICI DI LOCAZIONE a cura di Flavio Saltarelli

Oneri condominiali e locazione: chi risponde al condominio?

È tenuto a pagare gli oneri condominiali esclusivamente il proprietario dell'unità immobiliare e non il conduttore. Tutto ciò poiché i medesimi oneri sono stretta conseguenza del rapporto di condominio; rapporto che fa capo esclusivamente al locatore, a nulla rilevando la reiterazione da parte dell'inquilino di comportamenti propri del condomino (cfr. in punto anche Cass. Civ. 3 agosto 2007, n. 17039).

Occupazione di terzi dell'immobile locato: è responsabile il locatore?

Se il locatore ha consegnato l'immobile all'inquilino libero da persone, la circostanza che successivamente lo stesso immobile sia stato occupato da terzi abusivamente non può essere imputata al proprietario (quale violazione dell'articolo 1575, n. 3, Cod. civ. che impone al locatore di «garantire il pacifico godimento della cosa locata durante la locazione»), né tantomeno, essere invocata come legittima causa di mancato pagamento del canone a norma dell'articolo 1588 del Cc. Infatti, essendo il conduttore custode della cosa locata ricevuta in consegna, è onere esclusivo del medesimo inquilino predisporre tutte le precauzioni per evitare l'abusivo ingresso di terzi nei locali, nonché attivarsi, per ottenerne l'immediata disponibilità (cfr. Cass. Civ. 10 ottobre 2007, n. 21277).

Indennità avviamento solo se ci sono insegne?

Unica condizione richiesta per l'indennità di avviamento è la reale destinazione dell'immobile ad un'attività che comporti il contatto diretto con il pubblico dei clienti. È invece irrilevante che i locali presentino insegne pubblicitarie. Il requisito necessario ai fini del riconoscimento dell'indennità è infatti la mera prova che i locali in cui si svolge l'attività commerciale siano aperti alla frequentazione diretta dei clienti che abbiano necessità e interesse ad entrare in contatto con l'impresa (Cass. Civ. 29 febbraio 2008, n. 5510)

Immobile in comproprietà: chi può agire per lo sfratto?

Tutti i comproprietari hanno pari poteri sugli immobili in comunione. Si presume, infatti, che ciascuno di essi operi con il consenso degli altri. Ogni locatore è dunque singolarmente legittimato ad agire per il rilascio dell'immobile (cfr. Cass. Civ. 17 marzo 2009, n. 6427 ed anche Cass. Civ. Sentenza 17 marzo 2009, n. 6427)

La disdetta inidonea non produce alcun effetto?

La disdetta del locatore che non sia idonea, per inosservanza del termine, a produrre la cessazione della locazione per la scadenza voluta dal proprietario, ha comunque l'efficacia di produrre la cessazione del rapporto per la scadenza successiva (cfr. Cass. Civ. 31 gennaio 2008, n. 2397)

da *Confedilizia notizie*, aprile '16

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.