

## Affitto/Proprietari

### Dubbi su lavori non pagati, la prova dell'esecuzione

Una ditta afferma di aver eseguito lavori di manutenzione dell'impianto elettrico del condominio ed ha chiesto al nuovo amministratore il pagamento di una fattura di cui lo stesso non ha nessun riferimento e per la quale il vecchio amministratore, interrogato sul punto, non ha dato alcuna risposta. A seguito del riscontro negativo dell'amministratore in carica, adesso il fornitore minaccia azioni legali tramite un avvocato.

“La circostanza che il precedente amministratore non abbia fornito nessuna indicazione in proposito non vale certo ad escludere che egli abbia richiesto l'esecuzione dei lavori dei quali ora l'impresa, che afferma di averle eseguiti, chiede il pagamento. Quindi la prima cosa da fare è accertare se esista o meno una richiesta scritta o verbale di tali lavori da parte del precedente amministratore, e se questi lavori siano stati poi effettivamente eseguiti, perché in questo caso sarebbe inutile provocare una situazione che darebbe luogo ad una controversia di esito assai incerto per il condominio. E difatti l'amministratore può, ed anzi ha il dovere, di provvedere di sua iniziativa a commissionare lavori di ordinaria manutenzione, perché questo tipo di attività rientra certamente negli adempimenti propri della sua funzione. Se poi la ditta fornitrice si fosse inventata tutto ovvero se il precedente amministratore avesse provveduto al pagamento, allora il condominio potrebbe trovarsi nella condizione di affrontare un contenzioso nel quale

a cura di NINO SCRIPPELLITI

Avvocato, consulente legale della Confedilizia

*I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: [messaggero.proprieta@libero.it](mailto:messaggero.proprieta@libero.it), oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".*

spetterà alla ditta che assume di essere fornitrice, di dare dimostrazione della richiesta dei lavori da parte dell'amministratore, della loro esecuzione e della congruità del corrispettivo se non esistono preventivi accettati, mentre al condominio spetterà l'onere di provare il pagamento, se avvenuto.

### Affitto pagato con vaglia: si può chiedere il bonifico

Da tempo raccomando ad un inquilino di pagarmi il canone con un bonifico bancario come previsto nel contratto ma egli insiste nel pagare con vaglia postale che mi reca notevole disturbo e perdita di tempo per la riscossione; che posso fare per ottenere il rispetto del contratto?

“La giurisprudenza di una volta era molto rigorosa in merito a queste forme alternative di pagamento ammettendo, addirittura la possibilità di uno sfratto per morosità, ma ora questo tipo di disciplina contrattuale si è molto allentata; comunque scriva al conduttore richiamando la norma contrattuale e spiegando i motivi per i quali la riscossione alla Posta è di notevole disturbo, preavvertendo una possibile azione. Questo, di regola è sufficiente.



### Legge sulle unioni civili e rapporti di locazione

Ho letto che secondo alcuni interpreti la recente legge sulle unioni civili avrebbe implicazioni anche sui rapporti di locazione e, tanto per cambiare, negativamente per i locatori. Vorrei sapere se è vero.

“La legge ha effetti sulla disciplina dei rapporti di locazione e certamente non in senso favorevole ai locatori, ma bisogna anche dire che si tratta di principi che già appartenevano all'ordinamento dopo una non recente sentenza della Corte costituzionale che aveva ammesso il trasferimento del rapporto locativo anche a favore del convivente nel caso di separazione ed in presenza di figli minori.

Ora una interpretazione letterale di una norma della recente legge sulle unioni civili parrebbe consentire il recesso dal contratto e quindi il trasferimento del rapporto al convivente anche in assenza di separazione, con possibili abusi in danno dei locatori. Si tratterebbe tuttavia di norma contraria ad un elementare buon senso, destinata ad una interpretazione correttiva in sede giurisprudenziale

