

## Affitto/Proprietari

### Braccio di ferro con l'amministratore non professionale

Un mio inquilino, di una casa di abitazione, ha assunto di fatto, in un piccolo condominio abitato da anziani, le funzioni di amministratore chiedendo il pagamento dei contributi condominiali ai vari condomini e provvedendo al pagamento delle spese. Dopo un anno il mio inquilino ha preteso di convocare una assemblea formale redigendo il relativo verbale e facendosi nominare amministratore. Quindi nessun cambiamento della sua funzione rispetto alla situazione precedente, e tuttavia ora egli pretende dal condominio un compenso e, nel caso che l'assemblea non gli riconosca tale compenso, egli ha preannunciato che lo pretenderà da me e, in caso di rifiuto, anche cessando di pagare il canone per qualche mese. È legittima questa sua pretesa?

“ Questa pretesa non è affatto legittima, non soltanto perché in talune situazioni quali le modeste dimensioni del condominio, la ridotta entità dei servizi comuni e delle relative spese, l'interesse comune di tutti i residenti, compreso dell'amministratore al funzionamento dei servizi ed al mantenimento di rapporti di buon vicinato, si può giustificare la presunzione della gratuità dello svolgimento della funzione di amministratore non professionale, ma anche perché la legge (art. 1129 comma 1.2 del codice civile) dispone espressamente che l'amministratore deve indicare il proprio compenso alla assemblea al momento della sua nomina, con la conse-

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".*



*guenza che in mancanza di tale indicazione e fino alla successiva eventuale conferma da parte di altra assemblea, l'amministratore non è regolarmente nominato e non può vantare alcun diritto. Infine, la pretesa di chiedere il compenso (ma di quale importo?) al lettore quale suo locatore, è ancor più priva di fondamento in quanto il destinatario della richiesta, anche se infondata, può essere soltanto il condominio; ed ancor più infondata è la pretesa di sospendere il pagamento del canone, perché il conduttore non può per nessun motivo autosospendere o autoridurre il pagamento del canone, pena la sua morosità.*

### Contratto non registrato, l'inquilino riduce il canone

Nel 2010 detti un mio appartamento in locazione e tanto io quanto l'inquilino dimenticammo di registrarlo. Nel 2011 fu approvata una legge che ridusse i canoni dei contratti non registrati e l'inquilino ne approfittò immediatamente ed io dovetti restituirgli una somma pari al maggior canone che egli aveva pagato. Ora mi viene detto che questa legge è stata annullata e quindi io ho richiesto all'inquilino il pagamento di quanto gli ho restituito, ricevendo un rifiuto a motivo del fatto che, secondo l'inquilino, sarebbe stata emanata

una ulteriore legge che avrebbe regolarizzato e sanato questa riduzione del canone anche se illegittima. È possibile tutto questo?

“ Non solo la situazione prospettata dal lettore è possibile, ma soprattutto, nella sostanza, è del tutto vera. In breve il decreto legislativo n. 23/2011 in vigore dal 15 marzo 2011, ha ridotto effettivamente i canoni nel caso di mancata registrazione del contratto di locazione, ma la Corte Costituzionale dichiarò illegittima tale legge e quindi annullò questa riduzione con sentenza n. 333/2001.

Il Parlamento di allora pensò bene di ripetere quelle disposizioni costituzionali, che la Corte Costituzionale nuovamente annullò con la sentenza n. 169/2015. Ora, l'art. 13 della legge n. 431/1998, come modificato dalla legge di stabilità di fine 2015, ha disposto che quei pagamenti ridotti del canone sono da ritenere legittimi e sufficienti e che quindi i locatori non possono vantare alcun diritto. È possibile che la Corte Costituzionale sia chiamata nuovamente ad intervenire, ma, ad oggi, i proprietari non possono fare altro se non attendere, in quanto nella attuale situazione della disciplina legislativa, il rifiuto del conduttore è certamente legittimo.

