

Affitto/Proprietari

Il canone, la durata e le condizioni per un garage in fitto

Vorrei porre il seguente quesito. Dovendo dare in locazione un locale al piano terreno allo stato rustico, destinato a deposito di materiali ma che il conduttore vorrebbe adibire a rimessa di un'autovettura, per non incorrere in errori quale durata della locazione dovrei prevedere?

“ Si tratta di stabilire concordemente tra le parti quale sia l'uso al quale l'autorimessa è destinata, e soprattutto se l'autorimessa sia accessoria ad una abitazione anche questa condotta in locazione, e chi ne sia il proprietario-locatore. Mi spiego meglio. Se il lettore che ha rivolto la domanda fosse anche proprietario dell'abitazione locata allo stesso conduttore, allora la durata della locazione del garage dovrebbe essere raccordata con quella dell'abitazione, trattandosi di una pertinenza di questa soggetta allo stesso regime contrattuale dei rapporti di locazione. Se invece questa situazione non si verifica nel senso che il possibile conduttore dell'autorimessa è anche proprietario dell'abitazione nella quale abita ovvero il proprietario-locatore di questa è persona diversa dal proprietario del garage, allora il contratto di locazione relativo a quest'ultimo potrà avere durata e regime assolutamente liberi e non disciplinati dall'attuale legge sulle locazioni n. 431/1998, quanto a canone, durata ed altre condizioni.

Quando il conduttore ha diritto di prelazione

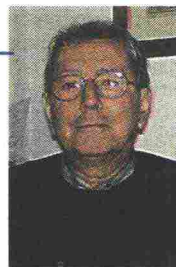
Sono proprietario, quale persona fisica, di un locale dato in affitto

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, oppure possono indirizzare una lettera alla **Piemme Spa**, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica “Casa - Inquilini & Proprietari”.



to e dovendo costruire a fianco di tale locale un altro simile vorrei sapere come posso avere qualche beneficio fiscale. Avrei pensato a conferire la proprietà affittata ad una società immobiliare della quale detengo il 100% del capitale in modo da poter scaricare le spese nel bilancio di questa. In tal caso il conduttore potrebbe avere diritto di prelazione?

“ Il diritto di prelazione spetta al conduttore ai sensi dell'articolo 38 della legge n. 392/1978 alla condizione che il conduttore svolga attività imprenditoriali, ed in tal caso quando si tratti di attività che comportino un contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Quando invece si tratta di rapporto di locazione abitativa, il conduttore non dispone di alcun diritto

di prelazione legale ma, se espressamente pattuita, può disporre di un diritto di prelazione convenzionale, il cui mancato rispetto da parte del concedente è titolo soltanto per il risarcimento del danno. Tuttavia bisogna sottolineare che il conferimento in una società non è modo di trasferimento della proprietà non sostituibile con il denaro che è corrispettivo proprio del contratto di compravendita, con la conseguenza che il conduttore si pretendesse la prelazione non sarebbe in grado di offrire al locatore una situazione equivalente. Ne consegue che lettore potrà conferire l'immobile nel capitale della società della quale è socio unico, in tal modo potendo imputare le spese a questa ultima, essendo finalizzate all'incremento del patrimonio immobiliare della società.

