

Affitti e condominio

Confedilizia risponde

La rubrica fornisce risposta solo a quesiti di interesse generale. Non saranno, pertanto, presi in considerazione quesiti né a carattere personale né relativi a questioni già pendenti innanzi all'Autorità Giudiziaria.

I quesiti vanno inoltrati alla **Confedilizia** tramite le oltre 200 Associazioni territoriali aderenti alla stessa e presso le quali è possibile attingere anche ogni ulteriore informazione. Per gli indirizzi delle Associazioni consultare i siti www.confedilizia.it www.confedilizia.eu oppure telefonare al numero 06.67.93.489.

NEGOZI CON ACCESSO DALLA STRADA E SPESE PER IL PORTIERE

In un edificio condominiale è sorta questione se anche i proprietari dei negozi con accesso diretto dalla strada siano tenuti a corrispondere le spese relative al portiere. Si chiede un parere al riguardo.

Giacché il portiere svolge, come precisato più volte dalla giurisprudenza, un'attività di custodia e di vigilanza nell'interesse di tutti i condòmini e quindi anche a beneficio dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 5081 del 30.5.1990, e Cass. sent. n. 12298 del 21.8.2003), la risposta – circa la partecipazione di questi ultimi alle spese di cui trattasi – deve ritenersi positiva. Ciò, naturalmente, salvo diversa previsione contenuta in un regolamento di condominio di origine contrattuale.

SUCCESSIONE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il proprietario di un appartamento locato ad una anziana signora domanda se il nipote di questa, ove si trasferisse nell'immobile per assisterla, maturi, una volta morta la nonna, il diritto di subentrare nel contratto di locazione.

Secondo la giurisprudenza la risposta è negativa. Statuendo su un caso analogo, infatti, la Cassazione ha precisato che «la convivenza con il conduttore defunto, cui, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978, è subordinata la successione nel contratto di locazione di immobile adibito ad uso di abitazione, costituisce una situazione complessa caratterizzata da una convivenza «stabile ed abituale», da una «comunanza di vita», preesistente al decesso, non riscontrabile qualora il pretendente successore si sia trasferito nell'abitazione locata soltanto per ragioni transitorie» (sent. n. 3251 dell'11.2.2008).

