

Affitto/Proprietari

Riscaldamento, la ripartizione delle spese

Sono proprietario di un locale da me dato in locazione, destinato a cinema, posto in un grosso complesso immobiliare condominiale. Da sempre il locale del cinema ha avuto un proprio impianto di riscaldamento individuale e non è stato compreso nella relativa tabella millesimale. L'anno scorso sono stati eseguiti i lavori di messa a norma dell'impianto di riscaldamento condominiale con la fornitura e posa delle valvole termostatiche e dei ripartitori del calore. Il proprietario del cinematografo non ha contribuito. Ciò posto, si domanda se per l'approvazione delle relative spese, il proprietario in questione abbia o meno diritto di voto.

“Se il condomino proprietario del locale dove è collocato il cinema non è mai stato proprietario dell'impianto né utente del relativo servizio, avendo il suo immobile un impianto distinto, questo condomino non deve partecipare né alla spesa né alla deliberazione. Ovviamente occorre certezza che il complesso del cinema non usufruisca dell'impianto condominiale nemmeno per eventuali locali accessori o secondari.

La durata del contratto a canone concordato

Ho stipulato un regolare contratto di affitto con cedolare secca debitamente registrato per il periodo dall'1 luglio 2015 al 30 giugno 2016. Ho chiesto verbalmente all'inquilino il rilascio dell'immobile per la data del 30 giugno scorso per fine validità del contratto, ma il conduttore, che intenderebbe restare

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.proprietari@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



per altri tre anni, da allora non paga il canone. Il contratto si può considerare finito per scadenza o per morosità, o per entrambi i motivi?

“L'inquilino ha ragione quanto alla scadenza del contratto. Infatti ai sensi dell'articolo 2 della legge n. 431/1998 il tipo ordinario del contratto di locazione abitativa ha una durata minima di quattro anni con possibilità di rinnovo per altri quattro; mentre il contratto che prevede il canone concordato dalle associazioni di categoria ha una durata minima di tre anni con possibilità di proroga per altri due. Pertanto la durata di un solo anno è sostituita automaticamente con la durata di tre (ma con proroga di due) o quattro anni (con possibilità di ulteriori quattro) per effetto dell'articolo 13 della legge n. 431/1998. Il contratto scadrà dunque il 30 giugno 2018 o 2019, in relazione al tipo prescelto, e l'unica possibilità di ottenere la restituzione dell'immobile è che si verifichi una situazione di morosità.

Condizionatore rumoroso, azione contro l'inquilino e il proprietario del locale

Il condizionatore di una attività commerciale, installato dall'inquilino, produce rumori che di-

sturbano i condomini vicini. Si vuol sapere se il condominio debba agire contro l'inquilino, proprietario del condizionatore, o contro il condomino proprietario del negozio.

“Premesso che ho qualche perplessità sulla individuazione del condominio quale corretto destinatario della protesta, perché oggetto di questa è il disturbo di alcuni condomini a causa di un impianto installato da altro condomino, per cui è probabile che la legittimazione spetti soltanto ai condomini disturbati, se si tratta di condizionatore fisso, inserito ed infisso stabilmente nell'immobile al punto di esserne divenuto una caratteristica, allora un'eventuale azione dovrà essere proposta nei confronti del proprietario che poi avrà modo di rivalersi sul conduttore. Diversamente, se si tratta di condizionatore mobile e quindi non parte dell'immobile, ritengo che l'azione vada proposta nei confronti dell'inquilino.

Tuttavia bisogna riconoscere che si tratta di questione nella quale un prudente avvocato consiglierebbe di agire, contemporaneamente, tanto nei confronti dell'inquilino quanto nei confronti del proprietario lasciando poi al tribunale la scelta sull'individuazione del responsabile.

