

Affitto/Proprietari

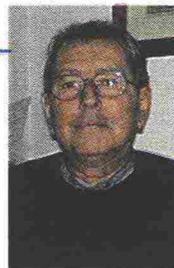
Assemblea, l'inadempimento del locatore non giustifica la sospensione del canone

Come locatore di un'unità immobiliare all'interno di un condominio ho omesso di dare avviso al conduttore della convocazione dell'assemblea chiamata a deliberare sui lavori per la centralizzazione dell'impianto di riscaldamento. Vorrei sapere se sia legittimo il comportamento del conduttore che, in conseguenza del mio inadempimento, ha iniziato a non pagare il canone di locazione.

Il sesto comma dell'art. 1136 del codice civile dispone che l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati invitati alla riunione. Tale norma è il frutto di una modifica operata dalla legge n. 220 del 2012, che ha sostituito le parole "tutti i condomini", con la più ampia locuzione "tutti gli aventi diritto", per includere proprio coloro i quali, pur non essendo proprietari, hanno un interesse a partecipare all'assemblea condominiale. Infatti l'art. 10 della legge sull'equo canone (la legge n. 392/1978) ha riconosciuto al conduttore la facoltà di intervenire nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto le delibere inerenti al riscaldamento e al condizionamento d'aria e quindi il diritto alla convocazione, non da parte dell'amministratore ma dal locatore salva diversa disposizione nel regolamento condominiale, in tutti i casi nei quali si discutano modifiche ai servizi con possibile aggravio di spesa, per il conduttore. L'inadempimento del locatore non può tuttavia incidere sul contratto di locazione o giustificare la sos-

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".



sospensione ai sensi dell'art. 1460 del codice civile da parte del conduttore, dell'adempimento alle proprie obbligazioni. L'effetto della negligenza sarà quindi la facoltà del conduttore di proporre impugnazione nel termine di 30 giorni dalla conoscenza della assemblea (tra l'altro il conduttore non ha diritto all'invio del verbale da parte dell'amministratore), nei confronti delle deliberazioni relative agli argomenti sopra indicati, illegittime in conseguenza della sua omessa convocazione (Cassazione civile, sez. II, 18/08/1993, n. 8755).

Delega all'amministratore da pluralità di locatori

I comproprietari dei locali al piano terreno di un fabbricato hanno da tempo provveduto a separare detti locali dal condominio così dando vita ad una più ristretta comunione della quale sono stato nominato amministratore "pro tempore". Chiedo se sia nella mia facoltà di provvedere alla disdetta di un contratto di locazione stipulato dal precedente condominio per uno dei locali del piano terra, che oggi rientra nella nuova comunione.

In questo caso, a prescindere dalla estensione della proprietà, sembra essersi verificato un mutamento del soggetto

locatore, che se prima si individuava nella pluralità di soggetti che partecipavano al condominio che aveva stipulato la locazione, ora si identifica nella più ristretta cerchia dei comproprietari dei locali terranei, ed a tale proposito la disdetta può provenire da un ente diverso dal condominio originario locatore, e nella specie dalla nuova comunione. Resta da chiarire se l'amministratore della comunione sia legittimato ad intimare la disdetta ed a svolgere le attività processuali intese al rilascio del bene locato. Orbene la Corte di Cassazione ha da tempo affermato che nelle vicende del rapporto locatizio l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica, nel cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presidono alla disciplina della comunione (Cass. n. 7471/1986). La disciplina della comunione (art. 1106 del codice civile) consente sicuramente di delegare all'amministratore la gestione dei beni comuni e la rappresentanza anche processuale della comunione nei confronti dei terzi; nel qual caso l'amministratore acquisisce il potere di svolgere le medesime attività di amministrazione che spettano per legge ai singoli partecipanti, nell'interesse ed a tutela dei detti beni.

