

Affitto/Proprietari

Pagamento del portiere, braccio di ferro tra proprietario e inquilino

Nel condominio dove abito, quale conduttore di un'unità immobiliare al terzo piano, è stata votata in assemblea una delibera che ha introdotto il servizio di portineria. Il proprietario dell'immobile, in qualità di locatore, pretende che sia io a pagare le spese per questo nuovo servizio. Mi domando se sia legittima la sua pretesa.

“ La giurisprudenza della Corte di Cassazione (Cass. civ., sentenza n. 9621986) afferma che, in linea di principio, le spese di portierato in un edificio condominiale, trattandosi di servizio per sua natura tale da assicurare la custodia e vigilanza dell'intero fabbricato, vanno ripartite tra i condomini alla stregua del criterio dettato dall'art. 1123 primo comma, cod. civ. e quindi secondo la tabella che contiene i valori generali della proprietà. Tuttavia nel caso esposto dal lettore il riferimento non è tanto l'art. 9 della legge n. 392 del 1978 che attribuisce al conduttore, salvo patto contrario, il pagamento degli "oneri accessori" e quanto ai costi del servizio di portierato nella misura minima del 90 per cento, poiché il problema è stabilire se il contratto di locazione consenta o meno l'addebito all'inquilino di un servizio e quindi di un costo non previsti al momento della stipulazione. Il mio consiglio è quindi di discutere della questione con l'inquilino e di trovare un ragionevole punto di incontro, senza affrontare i costi ed i rischi di un contenzioso.

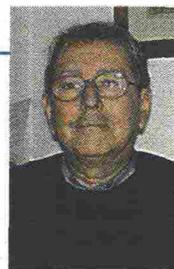
Ingresso condominiale e servitù di passaggio

Sono proprietaria di un appartamento al quale si accede da un grande portone ed al cui interno ci sono tre appartamenti singoli. Gli

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".



avi di un proprietario da circa 70 anni non hanno mai utilizzato questa entrata, perché ne aprirono un'altra direttamente sulla strada alla quale fu assegnato un diverso numero civico. Pertanto non hanno mai partecipato alle spese relative all'entrata comune, compresa la manutenzione del portone. Ora l'attuale nuovo proprietario intende sfruttare anche questa seconda entrata, intendendo realizzare un bed and breakfast, e tanto io quanto l'altro proprietario vorremmo sapere come possiamo evitare che l'andirivieni di persone possa dare luogo ad una servitù.

“ Sulla base degli elementi risultanti dal quesito si può affermare che nell'ambito condominiale, il mancato uso di una parte comune anche per oltre 20 anni, non determina la perdita del diritto di proprietà (in realtà, comproprietà di quella parte comune),

poiché la comunione delle parti comuni dell'edificio (non solo pareti e tetto, ma anche ingressi e le scale) è una condizione naturale del condominio che discende direttamente dalla legge (articolo 1117 del codice civile).

Di conseguenza in questa prospettiva, il mancato transito non può valere come perdita del possesso e correlativamente come espansione del possesso degli altri condomini; né il fatto di non avere contribuito alle spese di manutenzione di questa parte dell'edificio, appare particolarmente significativo.

Propendo quindi per una risposta negativa in ordine al quesito dell'intervenuto acquisto per usucapione della esclusiva proprietà dell'ingresso da parte dei condomini che hanno esercitato il passaggio, e della correlativa perdita della comproprietà da parte del condomino che ha aperto l'ingresso direttamente sulla strada pubblica.

