

Affitto/Proprietari

Conviventi di fatto, non si estende all'altro l'obbligo di pagare

Sono proprietario di un appartamento che nel 2014 ho affittato ad una signora con regolare contratto sottoposto alla cedolare secca e della durata "4 anni più 4", debitamente registrato presso l'Ufficio dell'Entrate. La famiglia è composta dai due conviventi e da due loro figli. Adesso da un periodo di tempo l'inquilina non paga più l'affitto ed il quesito è se posso chiedere anche al compagno convivente di pagare l'affitto insieme alla compagna.

“La legge n. 76/2016 ha espressamente regolamentato la convivenza di fatto, definendola come la situazione di due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimonio o da un'unione civile. Al comma 44 dell'art. 1, della suddetta legge si stabilisce che "Nei casi di morte del conduttore o di suo recesso dal contratto di locazione della casa di comune residenza, il convivente di fatto ha facoltà di succedergli nel contratto". Il comma 50 recita inoltre che "I conviventi di fatto possono disciplinare i rapporti patrimoniali relativi alla loro vita in comune con la sottoscrizione di un contratto di convivenza." Dunque la convivenza, se debitamente registrata in Comune, ha effetti anche sul rapporto di locazione, ma in mancanza di apposita disposizione la convivenza more uxorio o anche convivenza di fatto, non estende al convivente l'obbligo solidale di pagare i canoni di locazione e gli oneri condominiali. Tuttavia se la persona, dei due conviventi, che ha sottoscritto il contratto non provvede al pagamento del canone, nessuna norma autorizza l'altro convivente o chiunque altro risieda nell'appartamento, ad assumere la veste di conduttore e così provvedere al pagamento in favore del proprietario-locatore. Ed anzi il locatore che non avesse interesse alla prosecuzione

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

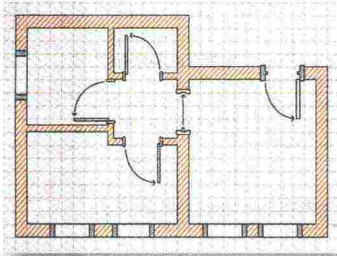
I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



del rapporto di locazione potrebbe opporsi al pagamento effettuato da chi non ha sottoscritto il contratto.

Le imposte sui reali mq non sanano l'abuso

Sono proprietario di un piccolo vilino unifamiliare posto in un Comune della costa tirrenica ed in zona protetta da vincolo panoramico, che ho ampliato da 35 m² a 49 m², proponendo al Comune nell'anno 2005 domanda di condono edilizio. Da allora non ho avuto alcuna notizia e vorrei sapere se per effetto del silenzio-assenso posso ritenere condonato all'ampliamento. Intanto l'ICI a suo tempo ed ora l'IMU, sono state determinate, per iniziativa del Comune, con riferimento alla superficie effettiva, anche se non condonata.



“Occorre tener presente che l'imposizione fiscale e la regolarità urbanistica viaggiano su binari e su piani diversi, e che pertanto l'applicazione delle imposte e quindi la determinazione dell'imponibile sulla reale superficie non vale certo a sanare l'eventuale abuso edilizio che il lettore abbia posto in essere.

Quanto all'aspetto della irregolarità edilizia e del condono, il lettore ten-

ga presente che secondo l'articolo 35 della legge n. 47/1985, decorso il termine di 24 mesi dalla presentazione della domanda di condono di un abuso edilizio, si forma il silenzio-assenso da parte del Comune, ma alla condizione, tra l'altro, che la domanda abbia riportato i dati esatti delle opere edili non autorizzate e che il Comune non abbia riscontrato omissioni ed inesattezze dirette ad indurre in errore l'Ufficio tecnico comunale e relative ad elementi essenziali dell'abuso, come per esempio l'indicazione della minore consistenza dell'abuso, della data della sua realizzazione, dell'entità dell'obolazione, e così via, e sempre che si tratti di inesattezze involontarie e non di semplici imprecisioni che possono essere sempre rettificare. La circostanza che il Comune non abbia comunicato alcunché, non è significativa in quanto molti Comuni sono in grave di ritardo nella definizione delle pratiche di condono del 1985 e cioè di oltre trent'anni fa, mentre il rifiuto di condono oppure una richiesta di completamento della documentazione, sarebbe stata certamente comunicata.

Quindi la spiegazione più probabile è che la domanda giaccia ancora in Comune, non esaminata, ma se il proprietario dell'immobile condonato avesse necessità di disporre del provvedimento di condono, certamente l'Ufficio competente del Comune provvederebbe ad esaminare la pratica. Tuttavia, in caso di silenzio assenso pur previsto dalla legge, difficilmente un eventuale interessato così come il notaio incaricato della redazione del contratto, rinuncerebbero ad un provvedimento comunale di concessione del condono.