

## Affitto/Proprietari

### L'addebito delle spese straordinarie pattuito nel contratto di locazione

**S**ono proprietaria di un appartamento posto al V° piano di un fabbricato, in cui l'anno scorso è stato rifatto completamente l'ascensore. Nel contratto di locazione vi è una clausola che stabilisce il dovere dell'inquilino di partecipare alle spese straordinarie per conservare la destinazione d'uso dell'immobile. La quota da pagare è di euro 520,00. Quanto posso addebitare all'inquilino?

“L'art. 23 della legge n. 392/1978, ora abrogata, prevedeva che quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, il locatore può chiedere al conduttore che il canone venga integrato con un aumento annuale nella misura dell'interesse legale. Questa disciplina è ora venuta meno, con la conseguenza che, l'addebito di spese straordinarie può essere pattuito nel contratto di locazione del tipo libero che previsto dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/1998; mentre per i contratti previsti dal comma 3 dello stesso articolo, la ripartizione delle spese segue il criterio secondo il quale le spese straordinarie ed ordinarie sono sostenute dal locatore, mentre le spese per la piccola manutenzione (articolo 1576 del codice civile) sono a carico dell'inquilino. Comunque, è ormai consuetudine ed uso contrattuale costantemente applicato, l'uso delle tabelle concordate tra Confedilizia, per i proprietari-locatori, e la maggiore associazione dei conduttori, nelle quali per quanto riguarda l'ascensore, viene attribuito al proprietario l'onere di sopportare i costi per l'installazione, la sostituzione integrale dell'impianto, la manutenzione straordinaria compresa la sostituzione del motore, degli ammortizzatori e delle parti meccaniche ed elettriche.

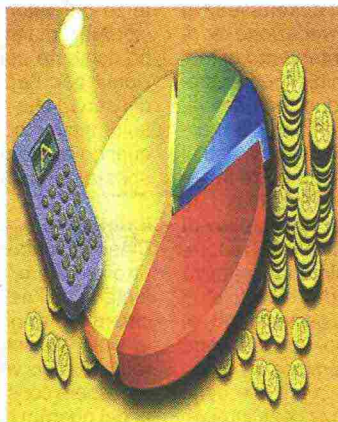
### Recesso dal contratto con preavviso di 6 mesi

**I**l mio inquilino ha disdetto il contratto con generica raccomandata con 18 mesi di anticipo, senza indicare i "gravi motivi" che la legge prevede. Dopo una lettera del mio

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](mailto:messaggero.proprieta@libero.it), oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".*



avvocato l'inquilino ha ribadito la sua decisione indicando motivi rivelatisi abbastanza pretestuosi (difficoltà economiche, costo di un'eventuale baby sitter, licenziamento del già pensionato, non convivente, genitore della compagna). Nel frattempo ha interrotto il pagamento del canone. In seguito ad azione di sfratto l'inquilino ha lasciato i locali, ma nello stesso periodo ha poi acquistato un appartamento con posto macchina e cantina. Ho diritto a ricevere un'indennizzo?

“L'art. 3, comma 6, della l. n. 431/1998 ha attribuito al conduttore, se questa facoltà non è attribuita liberamente dal contratto di locazione, il diritto di recedere dal contratto per gravi motivi in qualsiasi momento, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi. A tal proposito la giurisprudenza ha chiarito che "I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27 ultimo comma l. 27 luglio 1978 n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente in qualsiasi momento il recesso del conduttore dal contratto di locazione devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del

conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto" (sentenza della Corte di Cassazione n. 5911/2011). E la giurisprudenza ha sempre affermato che i motivi debbono essere indicati con precisione purché altrimenti il recesso non è valido. Ovviamente, la morosità è altra causa di risoluzione del rapporto di locazione con efficacia prevalente sul recesso, fermo restando in ogni caso l'obbligo dell'inquilino di pagare il canone o l'indennità di occupazione dopo l'ordinanza di sfratto, fino che non abbia restituito l'appartamento. Ora la circostanza che l'inquilino abbia successivamente acquistato una abitazione non ha alcuna influenza sull'obbligo di pagamento dei canoni, anche se la proprietà di un bene immobile potrà meglio assicurare l'ex locatore che l'ex inquilino possa far fronte al suo debito dei canoni arretrati. Se poi il lettore si riferisce ad ulteriore risarcimento oltre al pagamento del canone e delle indennità di occupazione, questo è possibile ma occorre indicare con esattezza quali danni il locatore abbia subito in termini di mancata locazione e quindi di mancata riscossione dei canoni successivamente al rilascio e fino alla scadenza del contratto. Si deve anche considerare che l'articolo 6, comma 6 della legge n. 431/1998 prevede che in caso di sospensione dei procedimenti esecutivi per il rilascio degli immobili a seguito di provvedimenti pronunciati per la scadenza del contratto, l'ex inquilino dovrà corrispondere una somma pari al vecchio canone, maggiorato del 20%. È vero che si tratta di norma limitata all'esecuzione degli sfratti per finita locazione e nel caso di sospensione legale dei procedimenti, ma qualche Tribunale ne ha esteso l'applicazione anche nel caso di ritardi nei procedimenti esecutivi, e lo stesso criterio ne imporrebbe l'applicazione anche nel caso di sfratto per morosità.