

## CONDOMINIO

# LOCAZIONE DI UFFICI E COWORKING

**PIERI PAOLO BOSSO**  
**CONFEDILIZIA**

**L**a locazione di uffici e studi professionali è già da tempo in evoluzione e si va affermando il fenomeno dell'offerta a tempo di locali arredati e servizi accessori in coworking.

Locazione temporanea di uffici, postazioni di lavoro, per chi ha bisogno di una scrivania, di una sala riunioni, di lavorare in uno spazio condiviso, magari solo per una o più ore al giorno, alla settimana, per diversi mesi o anni, in una o più città.

È l'esigenza di professionisti in viaggio o che vogliono poter ricevere in più città o che sono all'inizio dell'attività, di freelance; affittare uno spazio (solo) per il tempo che serve.

Spesso sono società aventi l'intera proprietà dell'edificio che offrono sistemazioni di tal genere, con servizi collaterali di reception, segreteria, etc.. Si tratta in questo caso di contratti diversi dalla tradizionale locazione ad uso diverso, ma di contratti con prestazioni di servizi, non regolati dalla legge 392/78 e dalla durata contrattuale classica di (almeno) anni sei con rinnovo di altri sei in mancanza di disdetta motivata alla prima scadenza.

Altre volte una società prende in locazione edifici o parti di edifici, con un contratto di locazione tradizionale stipulato col proprietario e poi offre spazi e

servizi a professionisti, con contratti che - come si è detto - non sono più locazioni tradizionali ma contratti misti di concessioni di spazi e servizi, a turno tra diversi occupanti, in giorni od ore diverse.

Le ragioni del successo: il costo più conveniente e abbordabile della postazione, pagata per il tempo che serve, a giorni prefissati o concordati di volta in volta.

Il turn over di occupanti è evidentemente maggiore rispetto alle locazioni tradizionali e la gestione di tali strutture viene svolta generalmente in modo professionale.

Il proprietario che concede in locazione i locali a chi poi si occupa di trovare e gestire gli occupanti fornendo loro servizi accessori, avrà gli stessi obblighi del locatore tradizionale, ed il conduttore società che offre servizi avrà - nei confronti del locatore - le normali obbligazioni del conduttore verso il locatore, circa il pagamento del canone, delle spese di condominiali, degli obblighi di diligente manutenzione e di conservazione in buono stato dei locali.

Non ci sono rapporti diretti tra locatore dei locali alla società e professionisti che ricevono (dalla società) postazione e servizi. In particolare, la morosità di chi occupa i locali in coworking non libera chi li offre con servizi dal pagare il canone al proprietario dei locali. —

BY NC ND AL DL NI DIRT TI FR SERVATI

