

Affitto/Proprietari

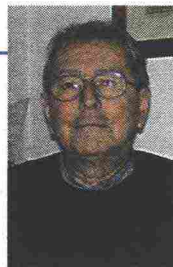
Disputa per il cortile condominiale adibito a parcheggio

Sono proprietario di un'unità immobiliare all'interno di un complesso condominiale dotato di un piccolo spazio dove alcuni condomini, fra cui il sottoscritto, sono soliti posteggiare l'auto. Recentemente un soggetto, che è estraneo al condominio, ha iniziato a parcheggiare la sua auto nel cortiletto giustificandosi sulla base di un contratto di locazione stipulato col condominio, e le difficoltà di parcheggio, già presenti in considerazione del numero dei condomini, con la presenza di questo ulteriore preteendente, sono ulteriormente diminuite. Mi domando se ciò sia possibile.

“ Il cortile condominiale rientra fra le parti comuni dell'edificio ed ha la funzione di dare luce e aria alle unità abitative nonché consentire l'accesso dall'esterno a tali unità, ed è certamente utilizzabile come parcheggio, purché non se ne alteri la funzione principale. Se i posti auto, come in questo caso, sono inferiori al numero delle unità abitative, sono prospettabili tre soluzioni. Si possono assegnare i posti auto in via esclusiva ad alcuni dei condomini previa delibera assembleare da assumere all'unanimità; si può predisporre un sistema di turnazione in attuazione del principio del godimento paritario tra i diversi condomini; infine si può propendere per l'uso indiretto della cosa comune, assegnando i posti auto in locazione agli stessi condomini o a soggetti esterni (Corte di Cassazione, sentenza n.

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".



4131/2001). E se è vero che la locazione potrebbe essere approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2 (maggioranza dei millesimi espressa dalla maggioranza dei presenti alla assemblea), ho forti dubbi sulla legittimità di una deliberazione che, in una situazione di insufficienza di posti auto condominiali e di difficoltà generali di parcheggio, conceda in locazione ad un estraneo al condominio senza prima avere dato la precedenza ai condomini: potrebbe infatti trattarsi di deliberazione illegittima per eccesso di potere.

Divisione delle spese tra conduttore e locatore

Qualche tempo fa l'assemblea del condominio dove ho la proprietà di un appartamento, ha deliberato il necessario rifacimento della facciata condominiale e di conseguenza ho richiesto al conduttore il pagamento delle relative spese. Mi chiedo quale sia la disciplina sulla divisione delle spese fra conduttore e locatore in questo caso.

“ Innanzitutto l'art. 1576 c.c. stabilisce che spettano al proprietario le riparazioni necessarie allo scopo di mantenere l'immobile locato in condizioni da servire

all'uso abitativo, eccetto quelle di piccola manutenzione che restano a carico del conduttore.

Di conseguenza fanno carico alla locatore le spese per la manutenzione straordinaria ma anche ordinaria dell'appartamento, restando all'inquilino l'onere di sopportare solamente le spese per la piccola manutenzione. Tuttavia può essere dubbio se un determinato intervento debba essere considerato di manutenzione ordinaria o straordinaria, e con riferimento al caso esposto dal lettore si è pronunciata la Corte di Cassazione con sent. n. 27540/2013 che ha ricordato come la distinzione fra riparazioni ordinarie e straordinarie può essere effettuata con riguardo al criterio della prevedibilità e della normalità in relazione al godimento della cosa locata e dell'entità della spesa.

Vanno perciò considerate come straordinarie anche quelle opere di manutenzione di notevole entità finalizzate non tanto alla mera conservazione quanto ad evitare il degrado edilizio e caratterizzate dalla particolare onerosità. Tra le spese di manutenzione straordinaria sono certamente quelle Massari è per il rifacimento della facciata condominiale, che quindi non possono essere addebitate all'inquilino.

