

## **CONVEGNO ABICONF-ANADIMM**

**Bologna, 23 marzo 2019**

### **CONCESSIONE IN GODIMENTO DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI**

a cura di avv. Monica Morelli

L'argomento che mi è stato affidato presuppone un breve richiamo all'articolo 1117 c.c. che prevede, innanzitutto, quali siano le parti comuni all'interno di un condominio, ossia:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Appare pacifico che la suddetta elencazione dei beni ha carattere meramente esemplificativo e non esaustivo, potendo, di fatto, alcuni beni, pur non essendo espressamente menzionati, rientrare tra quelli "comuni" per le loro caratteristiche funzionali e strutturali (Cass., sent. n. 1680/2015).

A tal proposito, infatti, al fine di stabilire se un dato bene o impianto possa ritenersi comune ad ogni singolo proprietario, occorre far riferimento al suo dato strutturale rispetto all'edificio e, pertanto, al suo rapporto di dipendenza con il complesso immobiliare, oltre che all'attitudine funzionale (anche solo potenziale) del medesimo bene, e ciò a prescindere

dall'utilità particolare che può trarre dallo stesso il singolo condomino (Cass., sent. n. 17556/2014).

Ai sensi dell'art. 1102, primo comma, c.c. ogni condomino può servirsi della cosa comune (uso diretto) , purché la sua utilizzazione non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine ed entro tali limiti l'utilizzatore può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa.

Oltre all'uso diretto è, altresì, consentito l'uso indiretto del bene comune, allorquando non sia possibile un suo uso diretto da parte di tutti i condomini, in modo proporzionale alla quota millesimale mediante uso promiscuo o frazionamento del bene o uso turnario (Cass. 27 ottobre 2011 n. 22435).

Inoltre, è principio generale che il singolo condomino non possa svincolarsi dalle spese relative alla conservazione dei beni comuni, dovendo versare comunque la propria quota di spesa deliberata dall'assemblea, anche nel caso in cui ritenga di non aver ricevuto dal bene la medesima utilità degli altri condomini. Egli potrà, semmai, pretendere dal condominio il rispetto del suo diritto a godere del bene comune in pari modo degli altri.

Tornando alla modalità di uso indiretto dei beni comuni e tenuto conto che il condominio di per sé non può svolgere attività di lucro, che possibilità hanno i condomini per ricavare qualche introito da beni comuni non utilizzabili?

Una prima possibilità è la:

## **LOCAZIONE BENI COMUNI**

La locazione di un bene o di un servizio comune, in linea generale, non esclude nessun condomino dal godimento del bene stesso, ma anzi rappresenta una migliore utilizzazione a vantaggio di tutti.

Di seguito alcuni esempi pratici

### **a) APPARTAMENTO DELL'EX CUSTODE**

L'appartamento ex portineria può essere locato ad uso abitativo laddove non esista più o sia sospeso il servizio di portierato. Viene escluso l'uso commerciale in quanto ciò implicherebbe il cambio di destinazione urbanistico e catastale. Dato il mandato annuale

conferito all' amministratore, egli è autorizzato solo alla stipulazione di locazione per il solo periodo della propria carica. E' pertanto consigliabile che la durata contrattuale che eccede il singolo anno, sia opportunamente autorizzata da precisa deliberazione dei condomini. Anche l'entità del corrispettivo è bene sia quantificato dai condomini.

Nell'ambito dell'uso abitativo ci si chiede se siano possibili con contratti di locazione transitoria per finalità turistica o se i locali comuni possano essere destinati ad attività extralberghiere (come B&B, casa vacanze etc...). Sicuramente è possibile la locazione transitoria per finalità turistica, essendo una tipologia contrattuale menzionata dall'art. 1, comma 2 lettera C, legge 431/98 e regolata dagli articoli 1571 e ss del codice civile. Il relativo contratto deve essere redatto a pena di nullità in forma scritta, la durata è libera e se inferiore ad un mese non vi è l'obbligo di registrazione del contratto.

Quanto invece alla possibilità di locare l'immobile abitativo ad uso di attività extralberghiera, la risposta dipende dalla tipologia di attività prescelta (poiché, ad es., il B&B implica la residenza o domicilio nell'immobile e tale requisito non sarebbe possibile per il condominio) Ma tale possibilità dipende soprattutto dai regolamenti del condominio che, se di origine contrattuale, potrebbero prevedere il divieto di determinate destinazioni per gli alloggi nel fabbricato.

#### **b) LOCALE DESTINATO A GUARDIOLA**

Medesimo discorso fatto in merito al locale adibito ad ex portineria può essere applicato anche a quello destinato alla ex guardiola. In tal caso, la destinazione non abitativa dell'unità immobiliare non è di ostacolo, potendo anche in tal caso – e fermo la soppressione del servizio con le maggioranze di cui all'art. 1117 *ter* – essere il bene locato.

#### **c) FACCIATE AI FINI PUBBLICITARI**

Una prassi diffusa è la richiesta da parte di società commerciali di utilizzare le facciate dei moderni stabili condominiali per sponsorizzare i propri prodotti. Molti edifici, infatti, si trovano in posizioni strategiche per lanciare un messaggio pubblicitario, per cui diventa un concreto mezzo per reclamizzare ed al contempo fonte di introiti per la collettività condominiale.

In origine il problema che si ponevano gli studiosi era relativo al fatto che l'istituto della locazione comporta la detenzione del bene e l'immissione nel possesso dello stesso. E' pacifico che la facciata di un immobile resta sempre e comunque nella disponibilità del condominio e mai del conduttore. La giurisprudenza ha risolto il problema statuendo che per configurare un contratto di locazione non sia necessario trasmettere al conduttore il *godimento di tutte le utilità che la cosa locata può produrre* ma anche solo una particolare utilità del bene medesimo senza il trasferimento esclusivo della detenzione del bene (Cass. 3 dicembre 2002 n. 17156).

Premesso che locazione è possibile, ciò non toglie che occorra sempre avere particolare riguardo al regolamento condominiale.

Recentemente il Tribunale Milano, Sezione 13 civile, con sentenza 30 novembre 2017, n. 12116 ha avuto modo di ritornare ad esprimersi in merito all'affissione di cartelloni pubblicitari sulle facciate condominiali.

La vicenda trae origine dall'impugnazione di una delibera assembleare da parte di una società, proprietaria di due unità immobiliari facenti parte di uno stabile condominiale, nella quale veniva approvata la formalizzazione di un accordo per la concessione in locazione di una parete cieca della facciata dell'edificio condominiale ad una società esterna. Parte attrice invocava la violazione del regolamento di condominio nella parte in cui lo stesso stabiliva che la pubblicità sulle facciate dell'immobile condominiale potesse essere effettuata unicamente da parte dei condomini o dei loro affittuari e solo su alcune pareti dell'immobile stesso.

Il Tribunale, rilevando la violazione del regolamento e ritenendo la prescrizione contrattuale, vincolante per il medesimo Condominio, ha accolto la doglianza di parte attrice e annullato la delibera impugnata.

In secondo luogo occorre valutare se il tipo di installazione (dal punto di vista materiale) possa produrre o meno una violazione del combinato disposto degli artt. 1102 e 1120 c.c.. infatti, limite concreto in tal senso, va rinvenuto nella tutela del decoro architettonico.

Se le prescrizioni dettate dal regolamento condominiale e del codice civile non vengono violate, per il condominio sarà possibile stipulare contratti di locazione a fini pubblicitari.

Secondo la giurisprudenza di merito tale rapporto contrattuale è soggetto alla disciplina degli artt. 27 ss. L. 392/78 secondo cui il proprietario di un edificio concede ad un'impresa

pubblicitaria, verso un corrispettivo, l'uso di un bene comune per l'installazione di insegne pubblicitarie, attese la natura imprenditoriale-commerciale dell'attività svolta dal conduttore e la strumentalità rispetto ad essa dell'uso dell'immobile (Trib. Genova, 30 maggio 1995). Per completezza espositiva va segnalato che una parte della giurisprudenza di merito ritiene applicabile per tali tipi di contratto la disciplina codicistica (Trib. Roma, sentenza n. 16506/2013). Tuttavia, alla luce della giurisprudenza della Suprema Corte (cfr. sentenza 2 giugno 1995, n. 6200) "In tema di locazione di immobili urbani, adibiti ad uso non abitativo, per verificare se un determinato rapporto sia assoggettabile alla disciplina dell'art. 27 n. 392 del 1978, il giudice deve unicamente accertare se l'immobile oggetto della locazione sia destinato ad una delle attività indicate in detta disposizione, indagando sulla sussistenza, o meno di un collegamento funzionale tra la disponibilità dell'immobile locato e l'attività del conduttore.

Sarà opportuno che il contratto contenga delle clausole che garantiscano il condominio escludendone ogni responsabilità per danni anche a terzi, con assunzione di responsabilità da parte del locatario coperta da idonea assicurazione, oltre a quelle che prevedano l'obbligo di manutenzione e di ripristino alla fine della locazione della facciata.

#### **d) TERRAZZA CONDOMINIALE PER STAZIONE RADIO BASE PER TELEFONIA CELLULARE**

Ulteriore utilizzo dei beni comuni condominiali è rappresentato dalla possibilità di installazione di stazioni radio base per la telefonia cellulare.

La legge di riforma del condominio n. 220 del 2012 è intervenuta in materia di installazione di impianti centralizzati e non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico. In particolare il legislatore riformulando l'articolo 1120 c.c. ha previsto che i condomini con la maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136 c.c.– maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio – possono disporre le innovazioni che nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, a esclusione degli impianti che non

comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto (art.1120 comma 2, n 3 c.c. Resta inteso che, ove installazione di antenne di telefonia venga ritenuta innovazione ed effettuata su parte di immobile precluso all'uso diretto dei condomini occorrerà, per deliberare occorrerà la maggioranza di cui all'art. 1136 c.5 c.c (2/3 valore edificio); laddove invece l'installazione riguardi una parte comune destinata ad uso comune (lastrico adibito a stenditoio) occorrerà la maggioranza di cui al 1117 ter (4/5 valore immobile).

È bene evidenziare che l'installazione di tali impianti può portare alla costituzione di una servitù, diritto reale per la cui costituzione occorre l'unanimità dei consensi.

Da non dimenticare poi è la introduzione dell'art. 1122 bis c.c.

Sulla disciplina applicabile al contratto di locazione si richiama quanto detto a proposito della locazione delle facciate condominiali a fini pubblicitari (rientrano nello schema tipico della locazione soggetta alla disciplina degli artt. 27 ss. legge n. 392 del 1978 attesa la natura imprenditoriale-commerciale dell'attività svolta dal conduttore).

Problematica collegata all'installazione di tali tipologie di impianti è il potenziale danno alla salute cagionato dall'esposizione alle onde elettromagnetiche. Importante precedente giurisprudenziale ha evidenziato come *"In materia di installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, in presenza di documentazione, consistente in una relazione clinica, attestante possibili relazioni tra manifestazioni morbose subite da una persona residente nello stabile e l'attivazione degli impianti, deve cautelamente essere considerato prevalente l'interesse primario alla salute rispetto ad ogni altro interesse giuridicamente protetto, con conseguente sospensione del provvedimento con il quale vengono dichiarati urgenti i lavori e le opere concernenti l'installazione e l'attivazione dell'impianto* (Cons. Stato, sez. VI, ord. 25 marzo 1997, Soc. Omnitel c. Condominio di Corso Vittorio Emanuele II n. 184 in Roma e Codacons).

In considerazione del fatto che, ancora ad oggi, non esistono dati certi sulla nocività e pericolosità delle stazioni radio e/o di telefonia, i giudici chiamati a pronunciarsi sulla legittimità dell'installazione spesso hanno sospeso in via cautelare l'installazione delle stesse ponendo l'accento sul diritto di proprietà sotto l'aspetto del deprezzamento del valore commerciale e del pregiudizio al godimento rappresentato dalla consapevolezza o dal

timore di un preteso rischio alla propria salute connesso al godimento stesso (Tribunale Verona, Ordinanza 4 dicembre 2000, n. 1224).

### **e) USO ALBERGHIERO DI PARTI COMUNI**

E' l'ipotesi di appartamento del portiere (a servizio soppresso) o ad una cantina o un magazzino che potrebbero essere funzionali ad un'attività alberghiera già esistente.

E' noto che la locazione ad uso alberghiero prevede una durata minima più lunga rispetto a quelle ad uso commerciale semplice, essendo prevista quella novennale e si rinnova automaticamente per ulteriori nove, tranne rare eccezioni in cui il locatore (in questo caso il condominio) deve dimostrare di avere particolari esigenze che non consentono il rinnovo del contratto. Ulteriore caratteristica è rappresentata dal fatto che la locazione commerciale, di cui la locazione uso alberghiero fa parte, prevede che al termine del contratto, per qualunque causa non imputabile al conduttore, il locatore deve restituire al conduttore ventuno mensilità dell'ultimo canone a titolo di indennità dell'avviamento commerciale. Nel caso in cui, entro un anno dalla disdetta lo stesso locatore poi affitti nuovamente il bene ad altro soggetto per esercitare ugualmente un'attività alberghiera, il danno per l'ex conduttore è molto più elevato e quindi la norma prevede che il locatore debba pagare all'ex conduttore un'ulteriore ingente somma (ulteriori 21 mensilità), di fatto annullando gli ultimi tre anni e mezzo di canone percepito.

Sempre in ordine alla durata si potrebbe argomentare che il condominio non avrebbe la possibilità di non rinnovare il contratto alla prima scadenza, perché le motivazioni specifiche del diniego di rinnovo non sono praticamente mai esercitabili dal condominio. A ciò si potrebbe rispondere ricordando l'assenza di personalità giuridica del condominio e come, dunque, le esigenze previste dall'art.29 della L.392/1978 per legittimare il diniego di rinnovo potrebbero essere in capo anche ad uno solo dei condomini.

\*\*\*

### **LE MAGGIORANZE PER DELIBERARE**

Si è detto che la locazione di un bene o servizio comune, rappresentando una migliore utilizzazione a vantaggio di tutti, non costituisce un'innovazione ex art. 1120 c.c. da deliberare con il quorum millesimale dei 2/3 e può essere deliberata a maggioranza

semplice (Cass. 21 ottobre 1998 n. 10446, Trib. Roma 24 giugno 2011 n. 13705, quest'ultima in ordine alla natura di atto di ordinaria amministrazione della locazione in ipotesi di bene concesso dall'amministratore pur in difetto di delibera assembleare).

Eccezione sul punto è, ovviamente, l'ipotesi di locazione ultranovennale qualificata come atto di straordinaria amministrazione (art. 1572 c.c.) alla quale è applicabile l' art. 1108 c.c. (norma dettata in materia di comunione ma applicabile al condominio in virtù di quanto stabilito dall'art. 1139 c.c.) per la quale si richiede l'unanimità dei partecipanti al condominio. Tuttavia, con l'entrata in vigore dell'art. 1117 ter, è frequente sentire sollevare l'eccezione che per locare l'appartamento destinato al portiere, o il locale cassoni o il lavatoio o altri beni o servizi, occorra la maggioranza qualificata dei 4/5 del valore millesimale ed il procedimento rafforzato di convocazione dell'assemblea descritto nella norma in parola, implicando la locazione un intrinseco cambio dell'originaria destinazione del bene.

La norma richiamata pone invero forti dubbi interpretativi soprattutto ed a partire da cosa si debba intendere per "modifica di destinazione d'uso". La "destinazione d'uso" è un concetto che rimanda alla normativa urbanistica, nella quale esso si applica per rilevare l'utilizzazione degli immobili ai fini della pianificazione urbanistica del territorio con la creazione delle c.d. categorie catastali. Ma si dubita che il Legislatore abbia voluto riferirsi al profilo urbanistico, invero restato sempre estraneo alla materia condominiale. Si ritiene, piuttosto, che l'espressione destinazione d'uso sia stata utilizzata in senso atecnico per riferirsi alla modifica della funzione/uso del bene.

Diventa allora essenziale individuare quali siano i mutamenti di destinazione d'uso che potrebbero ricadere nell'alveo della norma in parola o, ragionando per esclusione, quali siano i mutamenti di destinazione d'uso che non vi ricadano.

La giurisprudenza aveva già escluse e distinte dalle innovazioni in generale, tutte le modifiche di destinazioni che non siano sostanziali e radicali e che comportano un uso diverso del bene comune ma comunque compatibile con quello originario (locale caldaia o lavatoio utilizzato anche come deposito, installazione rastrelliera per biciclette nel giardino etc.).

Lo stesso dicasi anche per le ipotesi in cui al bene non sia stata attribuita una specifica destinazione o le ipotesi in cui il bene abbia perso la destinazione originaria per la soppressione del servizio cui il bene stesso era destinato o per volontà assembleare o in



via di fatto (il caso del locale portineria per intervenuta soppressione del servizio di portierato o il locale cassoni per avvenuto passaggio al sistema idrico dell'acqua diretta etc.). In tali casi il bene verrebbe ad essere sciolto dal vincolo di destinazione pertinenziale, essendo venuto meno il servizio, ed il suo utilizzo diventerebbe libero e non più inquadrabile nell'ambito di un mutamento di destinazione quanto piuttosto di un miglior uso del bene comune.

Come già chiariva la Cassazione con sentenza 3690/1979 : *“Nell'ipotesi in cui una parte dell'immobile in condominio, oggetto di proprietà comune (quali i vani destinati a portineria) non sia più destinato a uso condominiale, si applica ad essa la disciplina della comunione in generale e, in base a tale disciplina, deve ritenersi consentito ai partecipanti alla comunione, quali aventi diritto a concorrere nella relativa amministrazione di concedere il bene in locazione per renderlo fruttifero”*. Pure una successiva pronuncia ha avuto modo di affermare che *la locazione per uso abitativo dell'appartamento condominiale in precedenza concesso ad un condomino per uso deposito non realizzava un mutamento di destinazione [...] del bene ma soltanto una diversa utilizzazione che l'assemblea dei condomini poteva deliberare con la maggioranza semplice dell'art. 1136 - comma 2 c.c., ratificando, in mancanza, come nella specie è avvenuto, l'operato dell'amministratore* Cass. n. 8622/98).

La pronuncia in esame, dunque, non considerava innovazione la diversa utilizzazione di un bene, tracciando nella sostanza una distinzione tra modificazione della destinazione d'uso e uso concreto differente rispetto a quella specifica destinazione.

Si è espresso nel senso di escludere categoricamente l'applicazione dell'art. 1117 ter alla locazione del locale ex portineria il De Tilla (Maurizio De Tilla, Il nuovo condominio, Giuffrè editore, 2015, pag.1056).

Secondo altra dottrina, tale fatto non elimina la necessità di deliberazione del mutamento di destinazione d'uso nel caso in cui tale modificazione è condizione necessaria per poter, successivamente, addivenire alla stipula del contratto di locazione (come per il caso del deposito che può diventare abitazione).

Altra questione, ovviamente, è invece se per esempio il servizio di portierato sia previsto nel regolamento condominiale: la sua soppressione, comportando la modifica della clausola regolamentare, dovrà essere adottata con la maggioranza qualificata (Cass.n.3708/1995).

In conclusione quindi il contratto di locazione di un bene immobile condominiale è atto di **ordinaria amministrazione** che può essere anche concluso dall'amministratore e poi ratificato dall'assemblea (cfr. Cass. 21 ottobre 1998 n. 10446 e Trib. Roma 24 giugno 2011 n. 13705) e può essere deliberata:

- a) in **prima convocazione** con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti alla riunione e almeno 500 millesimi;
- b) in **seconda convocazione** con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti alla riunione e almeno 333 millesimi.

Lo stesso dicasi in merito alle locazioni alberghiere, richiamate poc'anzi; se sono stipulate per la durata minima contrattuale (nove anni) sarà sufficiente la maggioranza semplice prevista dall'art.1136 del codice civile; se stipulate per una durata superiore ai nove anni sarà necessaria l'unanimità ai sensi dell'art.1108 del codice civile. Ricordo che il calcolo della durata si deve operare in relazione alla prima scadenza contrattuale e non in ordine all'intera durata contrattuale (es. 9+9)

Sempre in relazione alla tematica del cambio di destinazione d'uso, segnalo una recente sentenza di legittimità concernente l'utilizzo di una parte del giardino condominiale in area di parcheggio, in quanto la questione è stato oggetto di contrastanti orientamenti giurisprudenziali.

L'ordinanza della Corte di Cassazione n. 21342 del 29/08/2018, ha stabilito che quando l'area destinata a parcheggio è solo una minima parte dell'intero giardino condominiale e non risulta occupata da alberi , non si rientra nella fattispecie del cambiamento d'uso e non trova applicazione l'art. 1117 ter c.c.

\*\*\*

## **INTROITI**

In merito agli introiti derivanti dal locazione di parti comuni, è prassi consolidata di non versare realmente ad ogni condomino la quota a lui spettante, ma di considerarla come versamento da questi eseguito nelle rate condominiali di periodo. Sarà comunque sempre l'assemblea ad indicare all'Amministratore la destinazione di tali entrate.

\*\*\*

## **ASPETTI FISCALI**

Preliminarmente dobbiamo distinguere le parti comuni accatastate o accatastabili da tutte le altre.

Fanno parte della prima categoria gli immobili esattamente e autonomamente distinguibili e tra questi, una unità immobiliare vera e propria (abitazione, ufficio, magazzino, cantina, solaio, box ecc. ecc.); fanno parte della seconda categoria, e quindi non accatastate o accatastabili autonomamente le scale, i pianerottoli, la facciata condominiale, il tetto o la terrazza comune e così via.

Da ricordare inoltre che la proprietà sia delle parti comuni propriamente dette (scale, pianerottoli ecc.) che degli immobili (uso abitazione, ufficio box ecc.) non sono intestate al "Condominio", bensì ad ogni condomino (proprietario) in base ai propri millesimi di proprietà. Si ricorda inoltre che, mentre per le abitazioni, uffici, box, in comproprietà con altri, occorre inserire nella propria dichiarazione dei redditi la quota parte di proprietà in proporzione ai millesimi, per le altre parti comuni (scale, tetti, pianerottoli ecc.) non vi è alcun obbligo di dichiarazione in quanto, dal punto di vista fiscale, facenti parte dell'immobile a cui si riferiscono.

Come accennato, per attribuire al condomino la sua quota parte da dichiarare ai fini dei redditi si dovrà riportare la rendita catastale dell'immobile di comune proprietà ai rispettivi millesimi di proprietà.

Nel caso in cui questo calcolo dovesse risultare d'importo pari o inferiore ad € 25,82 , il condòmino non dovrà riportarlo nella propria dichiarazione dei redditi.

Nel caso in cui invece, il calcolo dovesse risultare d'importo superiore ad € 25,82, il condòmino dovrà riportarlo per intero nella propria dichiarazione dei redditi.

Infatti la somma di € 25,82 non è una franchigia ma solo un limite al cui superamento le imposte gravano sull'intero valore.

Vediamo, invece, come si debbono imputare gli introiti derivanti dai corrispettivi incassati dal condominio in caso di locazione a terzi di parti comuni

### **1) Locazione di immobile (abitazione, ufficio, box)**

La locazione, dopo giusta delibera assembleare e mandato all'Amministratore a firmare il relativo contratto, si inquadra in un "Reddito da fabbricati" e, per tale motivo, da inserire a cura di ogni condomino nel "quadro B dell'Unico".

E' importante specificare l'oggetto della locazione proprio per indicare l'allocatione esatta di quell'importo all'interno del "Modello Unico". Ricordiamo infatti che inserendo un importo derivante da locazione di immobili nel quadro B del modello Unico annuale, si possono avere due tipi di abbattimento (sconto) ed esattamente: il **15%** relativo alle locazione di immobili con canone ordinario, e un ulteriore 30% (sulla differenza dell'85% ) e quindi per un totale del **40,50%** se il contratto è stato stipulato con canone agevolato (solo per uso abitazione). Si pagheranno quindi le tasse solo sull'imponibile di propria competenza, tenendo conto dei suddetti possibili abbattimenti.

Non si può optare per la cedolare secca, poiché i contratti sono stipulati e registrati dall'amministratore con il codice fiscale del condominio (circolare 26/E/2011).

I canoni andranno fatti concorrere pro quota millesimale al reddito complessivo dei singoli condòmini. Questo obbligo dichiarativo/impositivo ricorre sempre, anche se i canoni non vengono materialmente attribuiti ai singoli ma sono destinati, ad esempio, alla costituzione di un fondo spese straordinarie.

L'Amministratore farà una ripartizione del canone riscosso nell'anno solare precedente in base ai millesimi di proprietà e lo consegnerà ad ogni condomino, specificando l'origine della locazione (immobile, ufficio, box) per dare la possibilità di inserire tale cifra in modo corretto e nel quadro di competenza.

Ciascun condòmino dovrà riportare la quota di reddito di sua pertinenza nella propria dichiarazione dei redditi.

A questo proposito è opportuno sapere che i beni di comune proprietà sopra elencati, concessi in locazione, oppure anche la semplice rendita catastale dei negozi non usufruiscono della detassazione .

Le istruzioni alla dichiarazione dei redditi PF fascicolo 1, nei casi particolari dei redditi dei fabbricati, avvertono che l'esclusione di € 25,82 non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi.

Per chiarire meglio la questione, ecco alcuni esempi:

1. alloggio del portiere SFITTO, rendita catastale € 1.000: il condòmino proprietario di 10 millesimi, al quale è attribuita la rendita di € 10, non dovrà dichiararla perchè inferiore a € 25,82;
2. alloggio del portiere SFITTO, rendita catastale € 1.000: il condòmino proprietario di 100 millesimi, al quale è attribuita la rendita di € 100, dovrà dichiararla interamente;
3. alloggio del portiere concesso in locazione al canone annuo di € 2.500: il condòmino proprietario di 10 millesimi, cui è attribuita la rendita di € 25, dovrà dichiararla per intero perchè trattandosi di immobile concesso in locazione non può usufruire dell'agevolazione di € 25,82;
4. negozio SFITTO, rendita catastale € 2.500: il condòmino proprietario di 10 millesimi, al quale è attribuita la rendita di € 25, dovrà dichiararla per intero perchè trattandosi di negozio non può usufruire dell'agevolazione di € 25,82.

## **2) Locazione altre parti comuni (facciate condominiali, terrazze, tetti ecc.)**

In tale ipotesi e sempre dopo aver ottenuto giusta delibera e mandato alla stipula, il reddito generato dall'introito del relativo corrispettivo NON è "reddito da fabbricati", bensì "Reddito diverso" e, come tale, da inserire nel "quadro L del Modello Unico".

La differente allocazione di quadro porta alla conseguente impossibilità di poter usufruire di quelle detrazioni (15% o 40,50%) e, per tale motivo, le tasse andranno pagate sull'intero importo di propria competenza (canone in proporzione ai propri millesimi di proprietà).

Ancora più importante, quindi, è specificare l'origine di quell'introito, onde evitare di far inserire nel posto sbagliato l'importo e rischiare di usufruire di una detrazione non spettante.

In conclusione entrate da locazione di parti comuni, quali esse siano, non costituiscono un reddito del condominio, bensì di ogni singolo condòmino e che solo a questi spetta inserire la quota di sua spettanza nella dichiarazione dei redditi propria.

\*\*\*

Altra forma di concessione in godimento delle parti comuni è il

## **COMODATO DI PARTI COMUNI**

Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Il comodato è essenzialmente gratuito. Questa la definizione di comodato contenuta nell'art. 1803 c.c.

Si tratta di un contratto di natura reale, ossia di un accordo che si perfeziona con la consegna della cosa da parte del comodante. La gratuità è l'elemento che lo differenzia sostanzialmente dalla locazione; per questo nel comodato non può parlarsi di contratto a prestazione corrispettive; infatti, il comodante ha l'obbligo di consegnare la cosa pattuita, ma il comodatario, al di là degli obblighi di custodia e riconsegna, non ha un obbligo corrispondente al primo. La differenza fra la natura onerosa del contratto di locazione e quella gratuita del contratto di comodato si ripercuote infatti di sui rimedi che il proprietario può adottare nei confronti del soggetto insolvente verso il pagamento degli oneri condominiali.

Ferma restando la responsabilità del proprietario per i versamenti mancanti infatti, quest'ultimo potrà chiedere la **risoluzione del contratto di locazione** a causa dell'inadempimento nonché procedere esecutivamente per il recupero del dovuto. Ciò in quanto il rimedio della risoluzione è previsto solo per i contratti a prestazioni corrispettive, come appunto la locazione.

Diversamente invece per il **comodato** che, essendo essenzialmente gratuito, non prevede la corresponsione di alcun affitto da parte del comodatario. L'eventuale insolvenza avente a oggetto gli oneri condominiali da parte di quest'ultimo quindi non consente al proprietario di risolvere il contratto ma **solo di agire contro il comodatario per richiedere le somme dovute**. In altre parole il proprietario di casa non potrà mandare via l'occupante a titolo di comodato ma soltanto citarlo in giudizio per ottenerne la condanna al pagamento e agire per il recupero forzoso del dovuto. Il principio è stato ribadito dalla Corte di Cassazione (sentenza n. 6203 del 18.03.2014) che, fra le altre cose, ha stabilito che la natura essenzialmente gratuita del comodato non è contraddetta dall'obbligo di versamento degli obblighi condominiali in quanto pattuizione accessoria del contratto che non ne snaturano il rapporto.

Il comodatario diviene detentore qualificato del bene, da ciò discende che, quale detentore della cosa comodata, non può acquistare il possesso ad usucapionem senza aver dimostrato la sussistenza di una *interversio possessionis*, dovuta a provvedimento di un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore (Cass. 17 novembre 2009 n. 24222).

Il contratto di comodato, bene ricordarlo, non necessita della forma scritta nè della registrazione.

In relazione alla durata può essere così disciplinato: a) l'accordo prevede una durata prestabilita al cui termine il bene dev'essere riconsegnato; b) l'accordo non ha una durata predefinita e se questo non è desumibile dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede (art. 1810 c.c.).

In questo contesto di carattere generale, passiamo ora a sovrapporre la disciplina del comodato d'uso con quella della gestione delle parti comuni di un edificio in condominio: Sicuramente è possibile addivenire alla conclusione di un contratto di comodato delle parti comuni.

Il fatto che rispetto alla locazione non vi sia corrispettivo (e quindi miglior godimento attraverso una rendita) non è fondamentale **in quanto il miglior rendimento può consistere anche nella maggior cura messa dal comodatario nella gestione di un bene che altrimenti finirebbe per essere trascurato.**

E' preferibile che il comodato sia deliberato dall'assemblea, anche se la concessione da parte dell'amministratore può essere ratificata dall'assemblea, alla stessa stregua della locazione.

Le maggioranze sono le stesse previste per la locazione .

Il principio è stato ribadito da una interessante sentenza del ***Tribunale di Torre Annunziata con la sentenza n. 1023 del 31 marzo 2016*** , in merito alla concessione in comodato di un immobile, di proprietà condominiale, per uso portierato, stabilendo che qualora una delibera abbia ad oggetto la concessione in godimento di un immobile a titolo di comodato e non la costituzione di un diritto reale di abitazione, essa non deve ritenersi assoggettata alla necessità del consenso unanime dei condomini.

Invero, il **diritto di abitazione**, previsto dall'art. 1022 c.c., è un diritto reale di godimento su cosa altrui, che conferisce al titolare la facoltà di abitare una casa limitatamente ai bisogni

suoi e della sua famiglia. E' un diritto personalissimo, non suscettibile di essere ceduto o di concedere la locazione dell'immobile; può essere costituito mediante testamento, usucapione o contratto, per il quale è richiesta *ad substantiam* la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata di cui all'art. 1350, n. 4, c.c..

Orbene, nel caso esaminato dal tribunale , si trattava di un verbale di conciliazione in cui si chiariva che la fruizione del diritto di abitazione concesso a Mevia non era estensibile a terzi, ivi compresi i familiari conviventi. Viene esclusa, dunque, la connotazione tipica del diritto reale di abitazione, consistente nell'esigenza di garantire la soddisfazione dei bisogni del titolare e dei suoi familiari.

Inoltre il verbale di conciliazione in parola non risultava trascritto, ad ulteriore riprova della volontà delle parti di non costituire in capo a Mevia un diritto opponibile *erga omnes*.

Pertanto, poiché la delibera impugnata si era limitata a prevedere la costituzione di un diritto personale di godimento riconducibile al contratto di comodato e non aveva previsto invece una transazione su diritti reali (nel caso di specie, il diritto di abitazione), essa non deve ritenersi assoggettata alla necessità del consenso unanime dei condomini.