

Francesca Pizzagalli e Nicola A. Maggio

studio legale associato
viale Certosa, 1 - 20149 Milano
tel. 02.45478950/ fax 02.45478960/ segreteria@pmslex.com

NEWSLETTER 6/2018

1) SPESE CONDOMINIALI

In tema di ripartizione delle spese dell'acqua all'interno di un condominio, l'autorità giudiziaria ha la sola funzione di verificare che gli atti condominiali non siano contrari a disposizioni normative o negoziali, ma non ha il potere di sindacarne e, soprattutto, sostituirne il merito; quest'ultimo è devoluto alla esclusiva competenza dell'assemblea condominiale. (V. Trib. Mi., sez. XIII civ., 2 marzo 2018, dott.ssa Chiarentin)

2) LOCAZIONE

Il criterio distintivo tra la locazione di alloggi e l'esercizio dell'attività di affittacamere è costituito dal fatto che nel secondo tipo di rapporto è accompagnato dalla prestazione di servizi personali, nella locazione, invece, la persona del locatore rimane del tutto estranea alla vita dell'ospitato ed ogni relazione tra i contraenti si esaurisce nella conclusione del negozio giuridico (V. Trib. Mi., sez. XIII civ., 22 febbraio 2018, dott.ssa Spinnler)

3) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il criterio di riparto delle spese per la fornitura di acqua potabile in base al consumo effettivamente registrato da contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare di cui all'art. 146, D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, costituisce una norma imperativa, non derogabile nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini, trattandosi di disciplina diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse idriche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale.

Conseguentemente è nulla la convenzione con cui i condomini decidano all'unanimità di ripartire le spese del servizio idrico in difformità da quanto previsto dal citato art. 146, D.Lgs. n. 152/2006, sul presupposto che tale disciplina implichi un vincolo pubblicistico di distribuzione degli oneri condominiali, che non può essere superato nemmeno da atti di autonomia negoziale, al punto da incidere, per la sua natura cogente, anche nei rapporti intersoggettivi di diritto privato (V. Trib. Mi., sez. XIII civ., 6 febbraio 2018, dott. Manunta)

4) SPESE CONDOMINIALI

Anche colui che occupa l'immobile sito in condominio in forza di un diritto di abitazione, al pari dell'usufruttuario, è tenuto in solido con il nudo proprietario al pagamento degli oneri condominiali dovuti, indipendentemente dal fatto che abbia o meno esercitato, in concreto, tale suo diritto. Il vincolo di solidarietà sussiste solo per i contributi condominiali sorti dopo l'entrata in vigore della legge di riforma, non potendo la nuova legge avere effetto retroattivo (Trib. Mi., sez. XIII civ., 25 gennaio 2018, dott.ssa Folci)

5) AVVIAMENTO COMMERCIALE

La ratio dell'indennità aggiuntiva prevista dall'art. 34, comma 2, legge n. 392 del 1978 (equo canone) risiede in un sostanziale criterio di giustizia, ossia "nell'esigenza di evitare un arricchimento senza causa del locatore ai danni del conduttore" ed ha quindi la finalità di "riequilibrare il rapporto economico tra le parti alterato da un arricchimento del locatore" (Trib. Mi., sez. XIII civ., 25 settembre 2017, dott.ssa Savignano)