

IL REGIME DELLE SPESE NELLE LOCAZIONI LIBERE

Nelle locazioni abitative cosiddette libere, con durata di quattro anni più quattro (articolo 2, comma 1, Legge 431/98), la materia delle spese ordinarie e straordinarie è rimessa alla libera determinazione delle parti. E così, per esempio, è legittimo prevedere - all'interno di un contratto di locazione - che le spese di manutenzione straordinaria siano per intero poste a carico del conduttore (Cassazione 3 settembre 2007, numero 18510). Allo stesso modo, è legittimo allegare al contratto una tabella sottoscritta dalle parti, da cui risulti specificatamente quali spese competano al conduttore e quali competano al locatore.

E ciò per la ragione che, rispetto alla previgente normativa - presidiata dall'articolo 79 della Legge 392/78 che aveva portata generale e sanciva la nullità di ogni pattuizione diretta ad introdurre nella disciplina legale della locazione, condizioni sfavorevoli al conduttore - la disposizione di cui all'articolo 13, della Legge 431/98, regola la nullità nelle locazioni ad uso abitativo, definendo un assai più ristretto ambito sanzionatorio.

In particolare, il richiamato articolo 13 non ha più portata generale, ma si limita a prevedere specifiche ipotesi di nullità, con riferimento alle pattuizioni volte a determinare un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato; con riferimento ai limiti di durata del contratto stabiliti per legge; con riferimento ai patti volti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo stabilito dagli accordi in sede locale ovvero, per i contratti liberi, altro vantaggio economico o normativo comportante un canone superiore a quello contrattualmente stabilito (cfr. Cassazione 29 settembre 2004, numero 19.568).

E, dunque, nel nuovo contesto normativo, solo in mancanza di diversa pattuizione contraria, trova applicazione l'articolo 9 Legge 392/78, oltre alle norme del Codice Civile, peraltro in gran parte derogabili. In particolare, l'articolo 9 della Legge 392/78 - non abrogato dalla Legge 431/98 - può tuttora costituire norma di riferimento, per la disciplina delle spese nella locazione.

A tenore del richiamato articolo 9, sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese, per il servizio di portineria, sono peraltro a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il pagamento delle spese deve avvenire entro due mesi dalla richiesta e, prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere la indicazione specifica delle spese, con la menzione dei criteri di ripartizione, salvo il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Si tenga tuttavia presente che la disposizione dell'art. 9, terzo comma, della legge 392/1978 – laddove fa obbligo al conduttore di pagare gli oneri accessori entro due mesi dalla loro richiesta – delimita, nel medesimo periodo, il termine massimo entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere le indicazioni specifiche delle spese e dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti giustificativi. Ne consegue che non sussistendo – in mancanza della richiesta del conduttore – alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore, decorsi due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri accessori, deve ritenersi automaticamente in mora e non può quindi sospendere, ridurre o ritardare il pagamento di tali oneri, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dalla indicazione delle spese e dai criteri di ripartizione (cfr. Cass. 24 novembre 1994, n. 9980).

Ciò a parte, è del tutto pacifico che il richiamato articolo 9 Legge 392/78 offre un elenco non esaustivo delle spese accessorie della locazione. E' vero che la norma, oltre alle già ricordate spese di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, richiama anche le spese di funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore, di fornitura dell'acqua, di energia elettrica ecc. Ma è anche vero che alla materia continuano ad applicarsi - in mancanza di patti contrari - le disposizioni del codice civile, attinenti alle spese non espressamente elencate nell'art. 9.

Sta di fatto che, per effetto dell'avvenuta abrogazione dell'art. 79 della legge 392/1978, l'art. 9 della legge richiamata deve ora ritenersi integralmente derogabile da una contraria pattuizione delle parti. E così, per esempio, "se in un contratto di locazione abitativa si pattuisce una clausola di forfaitizzazione degli oneri accessori a carico del conduttore in aggiunta al canone propriamente detto, l'importo pattuito resta invariabile ed è indifferente alla effettiva entità ed all'esistenza degli oneri, senza che possa configurarsi a carico del locatore l'onere di dimostrare e documentare l'entità degli oneri, ed anche nel caso che questi non siano stati effettivamente sostenuti, e senza che possa ritenersi attribuita al conduttore la facoltà di dimostrare che le spese sono state inferiori al forfait, o non sono state effettuate. Siffatta clausola non contrasta con il disposto dell'articolo 13, commi 1 e 4 Legge 431/98, anche se la sua effettiva applicazione, disancorata dalla effettiva incidenza degli oneri accessori, conducesse

all'attribuzione al locatore di un supplemento di canone,
sfuggito all'applicazione della imposta di registro" (cfr.
Tribunale di Firenze 8 marzo 2007).

avv. Matteo Rezzonico

SPESE STRAORDINARIE E ONERI ACCESSORI NELLE LOCAZIONI CONVENZIONATE, TRANSITORIE E PER STUDENTI UNIVERSITARI

Le locazioni abitative convenzionate, di cui all'articolo 2, comma 3, Legge 431/98, costituiscono una alternativa alle locazioni cosiddette libere, nel senso che le parti possono definire l'entità del canone e le altre condizioni contrattuali, sulla base di quanto stabilito dai Decreti Ministeriali emanati in attuazione della Legge 431/98 e dagli appositi Accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative.

Nelle locazioni convenzionate, dunque, il canone di locazione non è liberamente determinabile dalle parti ma si definisce in base a parametri risultanti dagli Accordi Locali. In particolare, a norma dell'articolo 1, comma 1, del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, gli Accordi territoriali stabiliscono fasce di oscillazione dei canoni di locazione all'interno delle quali - secondo le caratteristiche dell'edificio e di ciascuna unità immobiliare - è concordato, tra le parti, il canone dei singoli contratti.

In siffatto contesto normativo, anche la materia delle spese non può che risultare vincolata a schemi rigidi e non derogabili. In particolare, nei contratti convenzionati, stipulati a norma dell'articolo 2, comma 3, Legge 431/98 - e come vedremo in prosieguo anche per i contratti transitori e per studenti universitari - la materia degli oneri accessori è regolata dall'articolo 4, del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, secondo cui "per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (allegato G). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi". La Tabella in questione è ispirata al principio generale secondo cui la manutenzione ordinaria compete al conduttore e quella straordinaria al locatore. Fermo restando che, in assenza di specifica previsione nella Tabella, trovano applicazione le norme codicistiche e l'articolo 9 Legge 392/78.

In punto di oneri accessori, il contratto-tipo, allegato A al Decreto Ministeriale 30 dicembre 2002 - che deve obbligatoriamente essere utilizzato per queste locazioni - richiama espressamente la Tabella oneri accessori. Si legge in detto contratto: "il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata di canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza, risultante dal consuntivo dell'anno precedente" (cfr. articolo 4 del contratto, allegato A al DM 30 dicembre 2002).

In ogni caso, l'articolo 4 del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, così come la Tabella oneri accessori allegata al DM e il contratto-tipo non possono essere derogati dalle parti. L'articolo 13, comma 4, della Legge 431/98, dispone infatti che "per i contratti di locazione di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale...".

Sotto questo profilo, l'accollo al conduttore di spese accessorie non dovute - così come accadeva nel regime di equo canone - comporta un illegittimo incremento del canone di locazione, con le conseguenze previste dall'articolo 13, comma 5, Legge 431/98, secondo cui "...il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna

dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi, il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi al Pretore (n.d.r. ora Giudice Unico), che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2".

Gli stessi principi valgono anche per le locazioni ad uso transitorio e per studenti universitari, di cui all'articolo 5, commi 1 e 2, Legge 431/98.

In ordine ai contratti ad uso transitorio – che non siano relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano.....e degli altri comuni capoluogo di provincia, e che, dunque, non abbiano il canone vincolato ai parametri stabiliti negli Accordi – ci si è chiesto se la Tabella oneri accessori debba ritenersi derogabile. A fronte di tesi interpretative contrapposte, a nostro giudizio, la risposta deve essere affermativa, ancorché il contratto transitorio - allegato C, al Decreto Ministeriale 30 dicembre 2002 - contenga la menzione secondo cui le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori allegato G (cfr. articolo 6 del contratto transitorio, allegato C, al Decreto Ministeriale 30 dicembre 2002). In tale caso, infatti, anche il contratto tipo deve ritenersi derogabile.

avv. Matteo Rezzonico

LE SPESE STRAORDINARIE NELLE LOCAZIONI COMMERCIALI

La Legge 431/98 non ha in alcun modo modificato il regime delle locazioni ad uso diverso. Esse rimangono, dunque, soggette al regime della Legge 29 luglio 1978, numero 392.

Fermo restando - che in mancanza di una diversa pattuizione contrattuale - le spese di manutenzione straordinaria devono ritenersi a carico del locatore a norma dell'articolo 1576 Codice Civile, si evidenzia che gli artt. 27 e seguenti della richiamata Legge 392/78, da un lato non prevedono alcun limite all'ammontare del canone di locazione, dall'altro non prevedono alcun particolare regime di ripartizione delle spese tra locatore e conduttore. Le parti, possono pertanto liberamente determinare quali spese debbano essere a carico del locatore e quali a carico del conduttore.

In altri termini - come accade per le locazioni cosiddette libere di cui all'articolo 2, comma 1, Legge 431/98 - anche nelle locazioni commerciali, le spese di manutenzione straordinaria possono essere poste a carico del conduttore. Si veda in questo senso, la sentenza della Suprema Corte 30 aprile 2005, numero 9019, secondo cui "in tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, poiché non trova applicazione l'art. 23 legge n. 392 del 1978, che disciplina le riparazioni straordinarie per gli immobili ad uso di abitazione, nè è stabilita la predeterminazione legale del limite massimo del canone, non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 legge n. 392 del 1978 la pattuizione che pone a carico del conduttore sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria".

Lo stesso principio si ritrova nella sentenza della Cassazione 4 novembre 2002, numero 15388, che ha stabilito che le spese per la manutenzione degli impianti possono essere poste a carico del conduttore.

Si tenga tra l'altro presente che la clausola che pone a carico del conduttore le spese, che di norma competono al locatore, comprese quelle imputabili a vetustà, forza maggiore e all'uso convenuto, non ha carattere vessatorio e, quindi, non rientra tra le clausole per le quali l'articolo 1341, comma 2, Codice Civile, prevede la specifica approvazione per iscritto (cfr. Cassazione 12 luglio 2007, numero 15.592).

LE SPESE DI ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI E DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

A parte quanto detto in ordine alle locazioni convenzionate di cui all'articolo 2, comma 3, Legge 431/98, ad uso transitorio e per studenti universitari, di cui all'articolo 5, Legge 431/98, nelle locazioni libere e nelle locazioni ad uso diverso, le spese per l'adeguamento degli impianti sono rimesse alla libera contrattazione tra le parti. Tali spese – che in genere, salvo valutare caso per caso, sono a carico del locatore - possono essere poste, mediante apposite pattuizioni, a carico del conduttore. Tanto più che a seguito dell'abrogazione dell'articolo 13, comma 1, Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, numero 37 è venuta meno la sanzione di nullità della locazione per la mancata messa a disposizione da parte del locatore della documentazione.

Lo stesso dicasi, per le spese relative alla certificazione energetica. Come è noto, a norma dell'articolo 6 Decreto Legislativo 19 agosto 2005, numero 192 per i nuovi edifici residenziali, ossia gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente richiesta o presentata dopo l'8/10/2005, nonché per gli edifici radicalmente ristrutturati sempre dopo l'8/10/2005, purchè di superficie utile superiore ai mille mq, vi era l'obbligo di dotarsi di attestato di certificazione/qualificazione energetica.

A parte ulteriori normative regionali, l'obbligo è peraltro entrato in vigore solo dal 1° luglio 2009, data a partire dalla quale è stato esteso a tutti gli edifici considerati sia nella loro interezza, sia in relazione anche alle singole unità immobiliari che li compongono, laddove debba darsi corso a cessioni onerose.

Ci si è chiesto se le spese relative all'attestato di certificazione energetica debbano intendersi a carico del locatore o del conduttore. Le parti possono dunque definire contrattualmente che le spese per l'attestato di qualificazione energetica siano a carico di una sola delle due parti, che dovrà provvedere a procurarselo a sue spese. In mancanza, la spesa non può che essere accollata al locatore, stante gli obblighi del proprietario di consegnare la cosa locata in buono stato di manutenzione e di mantenerla in stato da servire all'uso (articolo 1575, comma 1, numeri 1 e 2, Codice Civile).

ISTRUZIONI PRATICHE

Come anticipato, per le locazioni convenzionate, transitorie e ad uso studenti universitari, le parti hanno scarsissima autonomia, dovendosi attenere allo schema normativo previsto dal Decreto ministeriale. Si tenga tra l'altro presente che anche i Modelli contrattuali da utilizzare per queste tipologie di locazione, sono quelli allegati al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, che non consentono l'aggiunta di clausole particolari.

E' comunque opportuno – anche per questi contratti – stilare un verbale di consegna dei locali, allegando ad esso delle fotografie sottoscritte e datate dalle parti contraenti, al fine di poter aver un dato oggettivo sullo stato dei locali all'atto della consegna e non incappare in sorprese all'atto della riconsegna.

Per le locazioni abitative libere di cui all'articolo 2, comma 1, Legge 431/98 e per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo di cui agli artt 27 e seguenti Legge 392/78 è indispensabile stabilire mediante apposite clausole quale sia l'esatta ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore. L'attuale mercato delle locazioni tende ad accollare al conduttore tutte le spese sia di manutenzione ordinaria che straordinaria. E ciò non foss'altro che per esigenze di semplificazione. Molti contenziosi del passato originavano proprio dalla suddivisione degli oneri accessori.

Con particolare riferimento alla manutenzione ordinaria – ove essa sia posta ad esclusivo carico del conduttore – è opportuno inserire clausole del tipo “tutti gli oneri accessori e tutte le spese di manutenzione ordinaria sia relative all'immobile locato sia alle parti comuni condominiali, comprese quelle di amministrazione e di assicurazione dello stabile sono a carico del conduttore che deve provvedere al puntuale pagamento.....”.

Quanto alle spese di manutenzione straordinaria la clausola potrebbe essere del seguente tenore: “il conduttore si obbliga al pagamento di tutte (o di una parte, esemplificativamente del solo 50%) le spese di manutenzione straordinaria, comprese quelle per adeguamento degli impianti a norme di Legge esistenti o sopravvenute, sia relativamente all'immobile locato, sia relativamente alle parti comuni condominiali”.

All'atto della stipula del contratto è anche opportuno descrivere quale sia lo stato degli impianti e chi debba provvedere ad eventuali adeguamenti.