

3. Capitolo terzo - Canone, aggiornamento, oneri accessori e deposito cauzionale

Capitolo terzo - Canone, aggiornamento, oneri accessori e deposito cauzionale

La misura del canone è liberamente concordabile tra le parti, ma la sua entità deve rimanere inalterata per 12 anni (o 18 per le locazioni alberghiere), salva la possibilità per il locatore di richiedere annualmente un aumento massimo del 75% delle variazioni dei prezzi al consumo accertate dall'ISTAT (norma che, come si dirà, vale anche per le locazioni stagionali, come previsto dall'art. 32).

Va rilevato, peraltro, che il canone può essere scaglionato, purché ciò avvenga al momento della stipula dell'accordo negoziale, negli anni anche in aumento (ad esempio tenendo conto delle spese iniziali necessarie per il godimento del bene locato), a condizione che l'aumento non superi l'aggiornamento ISTAT consentito dalla normativa (art. 9), come a momenti accennato.

Gli oneri accessori

L'art. 9 (ormai parzialmente derogabile dalla volontà delle parti nel solo settore abitativo) pone a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione del servizio di ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento centralizzato e del condizionamento d'aria comune, alla pulitura di pozzi e latrine, nonché alla fornitura di altri servizi condominiali ed al 90% delle spese di portierato (salvo che le parti non abbiano convenuto una misura inferiore).

Il terzo comma della norma, inoltre, prevede che gli oneri debbono essere pagati dal conduttore entro 2 mesi dalla ricezione della richiesta di pagamento da parte del locatore, debitamente documentata con copia della delibera di approvazione dei bilanci e con la ripartizione delle spese.

Il godimento concreto dell'immobile non è giustificato da lavori attinenti allo stabile, mentre il pagamento di un servizio non reso o inefficiente non può essere svincolato dal godimento effettivo del servizio (specie di riscaldamento e portierato).

La richiesta di rimborso deve ricomprendere l'esclusione di quanto di spettanza del locatore, mentre il pagamento diretto all'amministratore è sconsigliabile ed illegittimo (dovendosi tenere conto delle spese straordinarie e di quelle, in generale, da porsi a carico del locatore, non potendosi evidentemente essere attribuite al conduttore).

Trascorso inutilmente il detto bimestre dalla richiesta documentata, il locatore non avrà più l'onere di indicare le spese e i criteri di ripartizione e il conduttore non potrà più contestare le somme pretese (ovviamente se documentate con i bilanci e la ripartizione delle spese approvati dall'assemblea).

3. Capitolo terzo - Canone, aggiornamento, oneri accessori e deposito cauzionale

Sussistono dubbi, invece, sul diritto del conduttore di esaminare la documentazione contabile del Condominio (legittima purché venga effettuata entro il bimestre dalla ricezione della richiesta, avendo, comunque, lo stesso la possibilità, entro il bimestre dalla formale domanda di pagamento del locatore, di svolgere contestazioni specifiche sui conteggi prodotti).

Problemi anche per l'amministratore sorgono soprattutto se il locatore invii la richiesta molto dopo l'approvazione dei bilanci, tenuto conto che lo stesso condomino deve poterla esaminare nei 5 gg. antecedenti la convocazione dell'assemblea. In pratica il condomino-locatore dovrebbe, appena ricevuta la convocazione per l'approvazione dei bilanci, correttamente comunicare al conduttore, ove questi lo richieda, la data dell'assemblea e munirlo di apposita delega a recarsi c/o l'amm.re per visionare la documentazione nei giorni ed ore da questi fissati.

Come detto, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese a suo carico, con la menzione dei criteri di ripartizione, nonché quello di visionare i documenti giustificativi delle spese effettuate. Trascorso inutilmente il bimestre dalla richiesta, come detto, il locatore non avrà più l'onere di indicare le spese e i criteri di ripartizione.

Il locatore deve, quindi, provare il suo diritto (trasmettendo i rendiconti dell'amm.re, con la ripartizione delle spese approvati dall'assemblea), mentre il conduttore deve pagare quanto di sua spettanza entro due mesi dalla richiesta del locatore, debitamente documentata.

Si rinvia, in argomento di oneri condominiali, e, in particolare, dei rapporti tra l'ente condominiale e i conduttori nel successivo nono capitolo.

Deposito cauzionale e spese di registrazione del contratto

Il deposito cauzionale non può superare tre mensilità del canone ed è produttivo di interessi che vanno corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno (art. 11), mentre le spese di registrazione del contratto debbono porsi a carico delle parti per la metà dell'importo complessivo (art. 8).

Giurisprudenza

Aggiornamento del canone

“In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo, devono ritenersi legittimi – alla luce del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per detti immobili – tanto il patto con il quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, quanto il patto successivo con il quale le parti stabiliscono consensualmente, nel corso del rapporto, una misura del canone diversa da quella originariamente prevista. La legittimità di tali patti (iniziali o successivi) dev'essere peraltro esclusa ove risulti (tal testo contrattuale o da elementi extratestuali) che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione

3. Capitolo terzo - Canone, aggiornamento, oneri accessori e deposito cauzionale

monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge n. 392/1978, così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal I comma dell'art. 79 della stessa legge (Cass. 12 novembre 2021 n. 33884).

“In base all'art. 32 della legge n. 392/1978 il locatore, su conforme pattuizione con il conduttore, è abilitato a richiedere annualmente l'aggiornamento del canone per eventuali variazioni del potere d'acquisto della moneta; pertanto è contraria al disposto normativo la clausola che preveda una richiesta preventiva dell'aggiornamento con effetto attributivo di tutte le variazioni ISTAT che intervengano nel corso del rapporto ovvero una richiesta successiva riferita ad anni diversi da quello immediatamente precedente e ciò perché la richiesta si pone come condizione per il sorgere del relativo diritto (Cass, 7 ottobre 2021 n. 27287).

Deposito cauzionale

“La rinuncia all'eccezione di compensazione in riferimento al deposito cauzionale, come forma di estinzione del credito del locatore, non si pone in contrasto con i principi normativi attinenti al tipo di contratto, ma li potenzia e specifica, perché persegue lo scopo di impedire un utilizzo di tale deposito, non conforme alla sua funzione di garanzia delle condizioni in cui viene restituito l'immobile al momento del rilascio” (Cass. 1° ottobre 2020 n. 20975).”

“Nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale sorge in capo al locatore al termine del rapporto, non appena restituito l'immobile locato, per cui ove questi trattenga la somma ricevuta dopo tale evento, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati, il conduttore può esigerne la restituzione. Pertanto, nel giudizio promosso per la restituzione del deposito cauzionale, l'esistenza di eventuali danni può essere dedotta a fondamento di domanda riconvenzionale risarcitoria, nel rispetto dei termini processuali dettati a pena di decadenza, non potendo la semplice allegazione degli stessi considerarsi mera difesa volta a negare la sussistenza del fatto costitutivo de credito azionato” (Cass. 5 luglio 5 luglio 2019 n. 18069).

Sanatoria

“In tema di locazioni, il debito per il pagamento degli oneri accessori costituisce un debito di valuta, avendo ad oggetto, sin dall'origine, una somma di denaro, sicché, in difetto di prova del pregiudizio per il locatore, la rivalutazione monetaria non spetta automaticamente” (Cass. 31 ottobre 2014 n. 23157).

“La concessione di un termine di pagamento per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento ex art. 55 della legge n. 392/1978, non è contemplata per gli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, giacché il legislatore, nel disciplinare detta sanatoria, non ha ritenuto per detti contratti che il conduttore moroso, convenuto per la risoluzione del contratto, possa evitare tale effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli,

3. Capitolo terzo - Canone, aggiornamento, oneri accessori e deposito cauzionale

tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri e accessori, ma ne ha limitato la portata alle sole ipotesi contemplate dall'art. 5 della stessa legge, sicché è lo stesso art. 55 (norma di natura processuale, di per sé inidonea a dilatare l'ambito di applicazione di una norma sostanziale) a limitare la propria operatività alle sole locazioni abitative" (Cass. 20 gennaio 2014 n. 1428 ed altre tutte conformi, tra cui Cass. sez. un. n. 272/1999).

Oneri accessori: prescrizione

"Nell'ipotesi di unico proprietario e locatore di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio, la prescrizione biennale del diritto al rimborso degli oneri accessori, posti, per legge o per contratto, a carico dei conduttori, decorre dalla data di chiusura della gestione annuale dei servizi accessori, secondo la cadenza con cui questa in concreto si svolge nell'ambito del rapporto locatizio, in quanto l'unico proprietario ha la possibilità di elaborare il consuntivo e di accertare se le spese effettuate per quell'immobile locato superino o meno gli acconti periodicamente percepiti alla chiusura della gestione annuale, senza che rilevi che, successivamente alla chiusura della gestione, sia stata venduta taluna delle unità affittate" (Cass. 26 febbraio 2015 n. 3947).

"Nelle locazioni di immobili urbani, il debito per il pagamento degli oneri accessori costituisce debito di valuta perché ha ad oggetto, fin dall'origine, una somma di denaro, sicché, in difetto del pregiudizio da parte del creditore, la rivalutazione monetaria non spetta automaticamente (Cass. 31 ottobre 2014 n. 23157).