



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 confappi.tv@studioelettra.it

visita il sito www.fna-confappitreviso.it

Estratto del Sole 24 Ore, fascicolo L'Esperto Risponde del 07/10/19

Risponde Avv. Matteo Rezzonico

Affitto di una stanza: spese condominiali pro quota

Il conduttore che ha affittato una singola stanza in un appartamento composto di due stanze, soggiorno, cucina e bagno è tenuto a pagare anche una quota delle spese condominiali?

P.S.ROMA

Non sappiamo se il lettore si riferisca ad un contratto di locazione libero, di cui all'articolo 2, comma 1, della legge 431/98, (con durata di quattro anni più quattro), o a un contratto a canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 431/98, (con durata di tre anni più due) e/o a un contratto ad uso transitorio o per studenti universitari di cui all'articolo 5 della legge 431/98 o altro.

In ogni caso anche l'inquilino (affittuario di una porzione di immobile o di una stanza) è tenuto a contribuire, pro quota, alle spese accessorie.

Sul punto si veda l'articolo 9, della legge 392/78, (norma tuttora vigente anche se derogabile), per il quale: *«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 a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate».*

Si vedano anche – quanto alle locazioni cosiddette a canone concordato, transitorie e per studenti universitari – i contratti tipo allegati A, B e C al Dm Infrastrutture e Trasporti 16 gennaio 2017, che non prevedono particolari esenzioni.

Porzioni di casa affittabili anche a canone concordato

Sono proprietario di un appartamento che costituisce la mia prima casa e luogo di residenza. Vorrei affittare a due inquilini due delle tre stanze di cui dispone l'abitazione riservando per me la terza e condividendo bagno e cucina.

Ho svolto le opportune verifiche e posso affittare con contratto di locazione abitativa agevolata (3+2) usufruendo della cedolare secca.

Vi scrivo per chiedere quanto si debba indicare nei contratti che stipulerò con i singoli inquilini al fine di specificare che quella rimane la mia dimora e luogo di residenza e che della stessa riserverò per me un'area e dividerò bagno e cucina. Ne ho necessità al fine di poter fruire dei benefici fiscali in sede di dichiarazione dei redditi.

D.E.ROMA

Per quanto attiene alle locazioni cosiddette "a canone concordato", di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998, (con durata di 3 anni + 2), deve ritenersi ammissibile la locazione di singole porzioni dell'unità abitativa.



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12

Tel. 0422/713990 confappi.tv@studioelettra.it

visita il sito www.fna-confappitreviso.it

Si veda, in questo senso, la parte prima del contratto di locazione tipo, allegato A, al Dm 16 gennaio 2017, in cui si prevede, al punto B, l'ipotesi della locazione di una porzione dell'unità immobiliare, il cui utilizzo è regolato secondo modalità da definire nel contratto, (mediante compilazione di un apposito spazio).

Si legge nelle note al richiamato contratto tipo, in relazione alla locazione di una porzione di alloggio: **«Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'articolo 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie».**

Di conseguenza, è necessario stabilire in modo dettagliato quali beni siano in uso condiviso tra le parti, (possibilmente predisponendo anche una planimetria "colorata", sottoscritta dalle parti, da allegare al contratto stesso) e quali invece siano di uso esclusivo del proprietario (o suoi aventi causa, cioè altri inquilini o comodatari).

Va da sé che il locatore potrà esercitare l'opzione cedolare secca secondo le modalità consuete, usufruendo dei relativi benefici fiscali.



**CONFEDERAZIONE PICCOLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

delegazione provinciale di TREVISO

Via G. Corazzin, 3 int.11-12

31046 Oderzo (TV)

Tel. 0422 713990

confappi.tv@studioelettra.it

visita il sito

www.fna-confappitreviso.it

