

Conto che torna

Risponde
Raffaele Marcello*

Immobili in comproprietà, come si regolamenta la locazione «all'insaputa»

Come si regolamenta la locazione di immobili in comproprietà da parte di un proprietario? (Arturo Russo, Napoli)

Può accadere nella prassi quotidiana che un immobile di proprietà di più soggetti venga ceduto in locazione da uno dei comproprietari all'insaputa degli altri. Nella regolamentazione dei diversi interessi in gioco la giurisprudenza si è divisa fra due orientamenti.

Secondo un primo orientamento si configurerebbe un mandato senza rappresentanza e il proprietario non locatore potrebbe esercitare ogni diritto di credito derivante dal rapporto negoziale nonché essere legittimato ad agire in giudizio per la riscossione del canone.

Altro orientamento tende invece a configurare la fattispecie come una gestione utile nell'interesse comune. In tal caso, la locazione della cosa comune da parte di uno dei comproprietari si perfeziona validamente e produce i suoi effetti contrattuali. Seguendo tale interpretazione il comproprietario non locatore non acquisterebbe la titolarità delle situazioni attive e passive e non potrebbe esigere, nemmeno limitatamente alla parte corrispondente alla propria quota, il pagamento del canone.

La Suprema Corte ha ritenuto di dover ricondurre la fattispecie in esame nell'ambito delle disposizioni concernenti la gestione di affari altrui.

Sotto quest'ottica il contratto sottoscritto tra comproprietario locatore e conduttore sarebbe efficace, ma il comproprietario contrario avrebbe la possibilità di opporsi prima della stipula del contratto.

Successivamente alla stipula del contratto, invece, il medesimo non potrebbe essere posto nel nulla, salvaguardando così gli interessi del conduttore. Qualora il comproprietario non avesse la possibilità di esprimere il proprio dissenso, quindi, non gli rimarrebbe che ratificare il contratto stipulato dal comproprietario locatore al fine di richiedere il pagamento pro quota del canone.

**Presidente Unione nazionale commercialisti ed esperti contabili (scrivere a r.marcello@unagraco.it)*