

:: Speciale Condominio

L'ESPERTO RISPONDE

A cura del Geom. Enzo Coletta, Docente e Direttore dei corsi per Amministratore di condominio, da oltre un ventennio, organizzati dal Centro Produttività Veneto della Camera di Commercio di Vicenza.

LOCAZIONI - INDENNITÀ AVVAMENTO

Domanda

Apprezzo molto la sua rubrica e mi trovo nella necessità di porle un quesito. Ho in affitto dei locali ad uso bar e, nonostante la crisi in atto penso anche nel settore delle locazioni, il proprietario mi data la disdetta per fine locazione al dodicesimo anno per il 30 settembre di quest'anno, entro i termini previsti dalla legge. L'art. 34 della legge 392/78 prevede che ho diritto alle diciotto mensilità come indennità per la perdita dell'avvalimento. Sempre nello stesso articolo è scritto che "l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corrispondenza dell'indennità" sopra citata. Ora il dubbio che ho è questo: cosa significa in pratica l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile? Ritengo che quando consegnerò le chiavi dell'immobile il proprietario dovrà versarmi le diciotto mensilità. Ma se questo non avverrà, posso trattenere le chiavi come garanzia o questo comporterà che dovrò continuare a pagare l'affitto e non rispetterò il mio obbligo di rilascio dell'immobile? E se consegno le chiavi senza avere l'indennità in quel momento, che prospettive ho? - Per recuperare le diciotto mensilità dovrà rivolgersi ad un legale per avere quanti di sua spettanza, maggiorato delle spese legali generate dall'azione legale intrapresa. (G.L.)

Risposta

Il lettore ci formula una serie di quesiti che meritano risposte singole:

1) Cosa significa in pratica l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile? - Vale a dire la consegna delle chiavi.

2) Ritengo che quando consegnereò le chiavi dell'immobile il proprietario..... - Vale a dire che l'erogazione delle diciotto mensilità deve essere già avvenuta, anche un minuto prima della consegna delle chiavi, a mezzo assegno circolare, se è bancario si può rifiutarlo.

3) Ma se questo non avverrà, posso trattenere le chiavi come garanzia o..... - Si può trattenere le chiavi senza però pagare l'affitto. Dovrà, comunque, mettere in moto il proprietario per iscritto informandolo che le chiavi sono a sua disposizione, previa consegna dell'assegno circolare per la somma dovuta delle diciotto mensilità. Se la latitanza del proprietario continua potrà citarlo in giudizio per farsi pagare i danni generati dal suo comportamento.

4) E se consegno le chiavi senza avere l'indennità in quel momento, che prospettive ho? - Per recuperare le diciotto mensilità dovrà rivolgersi ad un legale per avere quanti di sua spettanza, maggiorato delle spese legali generate dall'azione legale intrapresa.

Per chiarezza, aggiungiamo

noi un altro diritto che il lettore ha per il caso di specie. Sempre l'art. 34, secondo comma, prescrive testualmente: "Il conduttore ha diritto ad un'ulteriore indennità pari all'importo di quelle sopra esposte (diciotto mensilità) qualora l'immobile oggetto del rilascio, venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività inclusa nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente, a condizione che il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla data di cessazione del precedente.

LOCATORI DOCUMENTAZIONE SPESE CONDOMINIALI

Domanda

Ho in locazione dei locali adibiti a bar dal marzo del 2007 e ho un problema con il proprietario per quanto riguarda le spese condominiali. Nel contratto è previsto quanto segue: " Oltre il canone di locazione sono interamente a carico del conduttore, come oneri accessori, le spese relative al riscaldamento dei locali, le spese relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica è nonché il 50% del compenso dell'amministratore. Il conduttore dovrà anticipare, alle scadenze previste per il pagamento del canone di locazione, una somma mini-

ma proporzionalmente corrispondente alla quota spese accertata nel consuntivo dell'anno precedente, salvo conguaglio al termine della gestione. Al termine di ogni gestione, annua il locatore comunicherà al conduttore l'entità delle spese sostenute, mediante invio della relativa distinta con l'indicazione dei criteri di ripartizione. Il conduttore provvederà al pagamento del conguaglio entro 60 giorni dal ricevimento di quanto sopra." A fronte di tutto questo per i primi anni non ho ricevuto nessuna richiesta e di conseguenza non ho pagato nulla.

La prima richiesta l'ho ricevuta a metà giugno 2011, scritta dall'amministratore e consegnatami dal proprietario, e riportava, senza nessun allegato a prova di quanto scritto, una suddivisione delle spese tra proprietario e inquilino degli esercizi 2008/2009, 2009/2010 e 2010/2011, quest'ultimo corredato dal preventivo (l'esercizio chiude il 30 giugno di ogni anno). Pertanto, ai primi di luglio ho effettuato un bonifico per una cifra secondo quanto previsto dal contratto e inviato un fax in cui richiedevo i consuntivi delle spese, come ricevuto regolarmente per l'appartamento in cui abito. A settembre 2011, mi è stato consegnato quanto segue: una lettera con esposte le spese dal 2006 al

2008, ulteriore lettera con le spese dal 2008 al 2011 con importi totalmente diversi da

quelle avuta a giugno, copia del verbale dell'assemblea tenutasi il 18/07/11, il preventivo e relativo riparto dell'esercizio 2011/2012, scadenzario rate. Ancora una volta del bilancio consuntivo e della ripartizione non c'è stata traccia. A fine settembre 2011 ho inviato una raccomandata chiedendo i consuntivi e le ripartizioni. Ora, a febbraio 2012, mi è stata recapitata un'ulteriore comunicazione dal proprietario, sempre scritta dall'amministratore, con un dettaglio più specifico delle varie spese, con importi ancora una volta diversi, ma niente di niente per poter verificare le cifre esposte? Cosa dovrei pagare? Cosa posso fare? Grazie dell'auato. (A.C.)

Risposta

In primis precisiamo che il conduttore deve restare indenne dalle spese dell'amministrazione, anche se l'impresa è stata inserita nel contratto, in tal caso la stessa è da considerarsi "vessatoria".

1) Verifica delle cifre esposte. - Il conduttore, come ha già fatto a fine settembre, deve chiedere al locatore copie del bilancio, copia della ripartizione e copia del verbale. Per il controllo delle pezzi giustificative dovrà, invece, investire per iscritto la proprietà che dovrà atti-

varsi con l'amministratore in carica, autorizzandolo a mettere a disposizione l'intera documentazione che il conduttore ha diritto di esaminare.

2) Cosa dovrei pagare? - Il lettore, una volta ricevuta la documentazione, se non è esperto nel settore dovrà rivolgersi ad una persona competente o ad un'organizzazione per inquilini o ad un altro amministratore per farsi una verifica sulla bontà della richiesta economica ricevuta.

Si precisa, inoltre, che il lettore, per le spese di sua pertinenza, ha diritto di partecipare all'assemblea ordinaria di fine gestione. A riguardo deve chiedere la delega al proprietario dell'immobile.

CATASTO CAMBIO CATEGORIA PRECEDUTO DA UNA SCIA

Domanda

Sono proprietario di alcuni locali al piano terra accatastati come ufficio. Ora ho la necessità di adibire detti locali a laboratorio artigianale. Qual è la procedura tecnica e burocratica per fare una variazione catastale di un immobile da ufficio (A10) a laboratorio artigianale (C3)? (Sandrigo)

Risposta

Per procedere alla denuncia di variazione della categoria catastale, da ufficio a labora-

torio, è necessario che l'unità immobiliare possieda le caratteristiche strutturali, edilizie e igieniche richieste dai regolamenti comunali, condizione che può essere soddisfatta solo da un'autorizzazione rilasciata dal Comune, anche tramite la presentazione di una Scia (segnalazione certificata di inizio attività) o di una Dia (denuncia inizio attività), ai sensi dell'art. 22 del Dpr 380/2001. Pertanto, nella fattispecie, è necessario che il lettore si rivolga a un tecnico iscritto all'albo degli ingegneri, architetti, geometri, dotti agronomi, periti edili e agrari, abilitati alla progettazione edilizia, per la verifica delle condizioni dell'immobile e la predisposizione del progetto da presentare al Comune.

Successivamente, eseguite le opere edili eventualmente necessarie per rendere idonea l'unità immobiliare alla nuova destinazione, lo stesso tecnico dovrà presentare la denuncia di variazione al catasto, citando gli estremi della Scia/Dia.

Si precisa, infine, che la pratica comunale è indispensabile anche nel caso che non siano necessarie opere edilizie, in quanto lo strumento urbanistico potrebbe vietare, in quella zona, la presenza di attività artigianali.

Dubbi sul condominio? Chiedi un parere ad un esperto Scrivi una E-mail a questo indirizzo: macvicenza@publiadige.it Riceverai una risposta in un prossimo numero

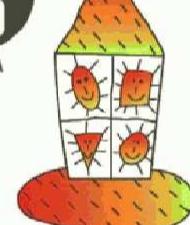


Servizio sgomberi con raccolta di materiali usati in appartamenti, soffitte e cantine.

MERCATINO DELL'USATO



SGOMBERO LOCALI



VENDITA MOBILI



COOPERATIVA SOCIALE INSIEME



SERVIZIO CONTO VENDITA E ACQUISTO



chiama lo 0444-511562

riusare@insiemesociale.it