



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

Le locazioni e i comodati

Avv. Carlo ACQUAVIVA

Collaboratore dell'Ufficio Nazionale per i problemi giuridici

Gli enti ecclesiastici e l'utilizzo dei beni immobili: utilizzazione diretta o concessione a terzi

La circolare n. 32 del Comitato enti e beni contiene, dopo 13 anni dalla sua adozione, i criteri che debbono essere considerati per la decisione in ordine alla cessione di locali e spazi pastorali per uso diverso.

Nella richiamata circolare si pone l'accento sulla prevalenza del criterio del rispetto delle finalità ecclesiali e pastorali che i beni ecclesiastici debbono assolvere, dovendosi calibrare ogni scelta sull'utilizzo di tali beni assumendo come criterio quello del soddisfacimento – diretto o indiretto - delle indicate finalità.

La prospettiva è capovolta rispetto alla gestione degli ordinari enti civili, per i quali la correttezza della amministrazione si misura sulla maggiore vantaggiosità economica dei beni amministrati. Nella amministrazione degli enti ecclesiastici, invece, l'utilizzo dei beni di proprietà dell'ente è preordinato prioritariamente al soddisfacimento delle finalità ecclesiali e pastorali: in questo senso, assai chiara è la raccomandazione espressa nella richiamata circolare, secondo la quale *"prima di ipotizzare una diversa destinazione di immobili e strutture di proprietà di enti ecclesiastici è necessario compiere una valutazione circa l'uso pastorale – attuale o da programmare – di detti beni, prevalente rispetto ad ogni considerazione di convenienza economica"*.

La cornice entro la quale collocare l'analisi dei contratti di concessione dei locali e spazi a terzi resta, quindi, invariata, seppure questi tredici anni hanno portato a sostanziali modifiche legislative che rendono più che mai attuale la raccomandazione della Circolare ad assumere particolari cautele, in considerazione del pericolo di compiere scelte difficilmente reversibili.

Invero, la irreversibilità della scelta deriva non tanto o soltanto dalla prassi giudiziaria, dovendosi, invero, riscontrare che, nella materia di cui si tratta, il ricorso al rito del lavoro e l'impiego dei procedimenti speciali (convalida di sfratto e decreto ingiuntivo ora nella forma del decreto



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

ingiuntivo telematico) hanno certamente agevolato il relativo contenzioso, quanto da un modello di legislazione che sanziona con la nullità tutti i patti che aggravano la posizione del conduttore.

L'art. 79 della legge 392 del 1978, infatti, stabilisce che *“è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge”*.

La legge 392 del 1978, nella quale è inserita la richiamata disposizione, ha subito in questi anni interventi radicali, specie con riguardo alle locazioni ad uso abitativo, ma continua a contenere il regolamento generale per le locazione ad uso diverso.

Una attenta considerazione della indicata sanzione di nullità svela l'effettiva ragione della *“pericolosità”* della cessione a terzi degli immobili, alla quale fa riferimento la richiamata circolare: invero, le sorprese giuridiche conseguono dalla sostituzione di diritto delle clausole che, nel sistema della legge, sono ritenute illegittime perché attributive di ingiustificati vantaggi al locatore.

In questa prospettiva, è indispensabile che il soggetto che concede a terzi il godimento di un bene immobile – nella specie l'amministratore dell'ente ecclesiastico – conosca approfonditamente i meccanismi giuridici del modello contrattuale che intende adoperare, in quanto tale amministratore potrebbe erroneamente fare affidamento su alcune clausole – ad esempio con riguardo alla durata della locazione, alla misura del canone o alla ripartizione degli interventi di ristrutturazione – che potrebbero, invece, essere ritenute nulle e, quindi, sostituite automaticamente con quelle previste dalla legge.

In questa prospettiva, si può passare all'esame delle **diverse tipologie di concessione a terzi dell'utilizzo dei beni immobili.**

Si deve premettere che, proprio in ragione di quel meccanismo di automatica conversione e sostituzione delle clausole nulle, la scelta del modello negoziale al quale fare ricorso – e segnatamente la scelta tra il comodato e la locazione e, all'interno della locazione, tra i diversi tipi di locazione - non deve derivare dalla comparazione astratta dei vantaggi e degli svantaggi derivanti dall'impegno di tali modelli, bensì considerando la specificità delle singole situazioni e gli equilibri effettivi raggiunti tra le parti del rapporto.

Si tratta, quindi, di seguire un procedimento inverso a quello che si potrebbe essere tentati a fare: non bisogna scegliere nel supermarket dei contratti quello che presenta più vantaggi o minori rischi (anche dal punto di vista fiscale), bensì bisogna compiere una analisi realistica di quali sono gli



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

interessi coinvolti e dell'equilibrio raggiunto dalle parti – ovviamente nella consapevolezza del perimetro concesso all'autonomia contrattuale delle parti - ponendosi solo in una fase successiva il problema di trovare la veste giuridica più confacente all'accordo raggiunto.

Alcuni esempi:

- se il terzo al quale viene ceduto l'utilizzo di un bene si assume gli oneri per la ristrutturazione del bene stesso al fine di renderlo idoneo alla sua destinazione, non si può fare ricorso al contratto di comodato, in quanto l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione è un vero e proprio corrispettivo, che sostanzialmente riequilibra il canone non percepito dal concedente.
- se l'ente concedente ha necessità di riavere il bene dopo un numero di anni inferiore a quello previsto per legge, è inutile (e pericoloso) che vada a qualificare il rapporto facendo riferimento ad un contratto atipico (ad esempio una convenzione), in quanto, in caso di mancata riconsegna spontanea del bene, la durata convenzionale sarebbe automaticamente sostituita con quella legale.

Si tratta, quindi, di verificare quali siano gli elementi effettivi e reali che possano essere assunti per la qualificazione del rapporto: se vi è l'onerosità del godimento, non può che stipularsi una locazione, mentre l'impiego del comodato deve corrispondere realmente ed effettivamente ad un utilizzo essenzialmente gratuito del bene, potendosi tollerare nello schema negoziale del comodato solo oneri accessori e marginali (cd. comodato modale), insuscettibili però di divenire una controprestazione per l'utilizzo.

Dal contratto di locazione, che ha ad oggetto un bene immobile, differisce l'affitto, il quale ha ad oggetto un bene produttivo, quale è l'azienda.

Diversa dal contratto di locazione è anche la convenzione (o contratto di servizi), assai frequente nelle prassi degli enti ecclesiastici, per tale intendendosi quel contratto che ha ad oggetto una serie di servizi (ad esempio utenze, portierato, pulizie, segreteria, ecc.), all'interno dei quali il godimento dell'immobile non assume carattere preminente.

Sia per l'affitto che per il contratto di convenzione non operano i rigidi paletti (ad esempio con riguardo al canone, alla durata, alla prelazione o alle indennità di avviamento) previsti per la locazione di immobili.

Vi è anche da precisare, per completezza espositiva, che per i contratti di locazione di immobili relativi ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche non trovano applicazione, ai sensi



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

dell'art. 42 della l. n. 392 del 1978, le disposizioni relative alla sublocazione e cessione del contratto, alla indennità per la perdita di avviamento e alla prelazione in caso di vendita o nuova locazione.

Il locatore Venendo all'esame degli elementi essenziali del contratto, si deve innanzitutto sottolineare che il contratto di locazione e di comodato deve essere sottoscritto, previo il conseguimento delle necessarie autorizzazioni canoniche (v. delibera 38 della CEI), dal soggetto che ha la legale rappresentanza dell'ente ecclesiastico proprietario del bene o che, comunque, ha il potere di disporre del bene stesso.

Non occorre, per il diritto civile, che colui che sottoscrive il contratto sia necessariamente proprietario del bene concesso in locazione o in comodato, né che sia titolare di un diritto reale di godimento sul bene stesso, essendo sufficiente che l'ente abbia il potere di disporre del bene concedendolo in uso a terzi. Questo rilievo semplifica molte situazioni, in quanto esonera il locatore/concedente da quell'onere di dimostrare la sussistenza di un diritto reale sul bene che spesso costringe a difficili e incerte ricostruzioni storiche e giuridiche.

Pertanto, in questa prospettiva anche il comproprietario può legittimamente concedere a terzi l'intero bene, dovendosi presumere – in assenza di elementi di segno diverso – il consenso tacito da parte degli altri comproprietari.

Per completezza, si deve aggiungere che una delle principali modifiche legislative successive alla circolare n. 32 riguarda il regime della forma alla quale sono sottoposti le locazioni e i comodati: al regime della libertà delle forme si è sostituito, con riguardo alle locazioni ad uso abitativo, la necessità della forma scritta *ad substantiam*. La radicale innovazione, non direttamente applicabile alle locazioni per uso diverso, trova comunque rimbalzo in norme finalizzate a reprimere l'elusione fiscale, che sanzionano con la nullità i contratti di locazione e di comodato non registrati, nonché i patti contenenti accordi diversi rispetto a quelli registrati: è evidente che, pure potendo in ipotesi ancora procedersi alla registrazione di un contratto verbale, il requisito della forma scritta viene ad assumere un ruolo determinante nell'ambito della materia di cui si tratta.

La scelta del **conduttore** costituisce uno degli elementi sui quali maggiormente richiamare l'attenzione, perché spesso le qualità o i rapporti personali con il conduttore possono portare ad una sotto-considerazione dell'importanza del contratto, importanza codesta che si manifesta improvvisamente in caso di cessione del contratto (ovvero di modifica dell'amministratore o dei soci della società o associazione conduttrice) o nella fase patologica del rapporto.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

Una indagine preliminare sul soggetto al quale si affida un bene ecclesiastico dovrebbe essere sempre condotta.

Se si tratta di una persona fisica, bisognerebbe verificarne la capacità reddituale (nel libero mercato è prassi commerciale richiedere la dichiarazione dei redditi), essendo anche agevole riscontrare la titolarità di diritti di proprietà sul territorio nazionale, l'insussistenza di protesti e il mancato coinvolgimento in procedure concorsuali.

Se si tratta di un cittadino straniero, occorre considerare che il cd. "decreto sicurezza" stabilisce che, *"salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio a uno straniero, privo di titolo di soggiorno, in un immobile di cui abbia disponibilità, ovvero lo cede allo stesso anche in locazione, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni"*.

La condanna per il reato in questione *"comporta la confisca dell'immobile salvo che appartenga a persona estranea al reato"*.

Se si tratta di persona giuridica, alle ordinarie visure presso la camera di commercio di iscrizione o nel registro delle persone giuridiche – che spesso non sono sufficienti a fare emergere elementi di allarme - dovrebbe anche accompagnarsi una indagine sulla persona fisica del legale rappresentante ed, eventualmente, dei soci o associati.

Particolare attenzione dovrà essere prestata nel caso di concessione dei beni ad associazioni non riconosciute, in quanto, mancando un sistema di pubblicità per tali enti, si dovrebbe richiedere l'esibizione di copia dello statuto e imporre un onere di aggiornamento delle modifiche statutarie, specie con riguardo alla rappresentanza dell'ente, ferma la valorizzazione all'interno del contratto della responsabilità patrimoniale personale della persona fisica che agisce per conto dell'ente (art. 38 cod. civ.).

Come già anticipato, uno degli elementi negoziali fondamentali rispetto al quale è limitata l'autonomia contrattuale delle parti è il **canone**.

Invero, se la misura del canone può essere liberamente stabilita, i limiti riguardano sia la non automaticità dell'aggiornamento – sotto il profilo della necessità di una previsione negoziale e della richiesta periodica di adeguamento in corso di rapporto - che la misura dell'aggiornamento stesso, contenuto entro il 75% della variazione ISTAT.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

Convegno Nazionale degli economisti e direttori degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane

L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

Non infrequenti, in primo luogo, appaiono somme che vengono richieste come “buonaentrata” o corrisposte come “buonuscita”: si tratta di pattuizioni che sono ritenute generalmente nulle in quanto finalizzate ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le norme della legge.

Più complessa è la previsione del cd. canone a scalare, il quale è certamente nulla se finalizzata ad eludere le norme che parametrano l'adeguamento del canone al costo della vita.

Secondo parte della giurisprudenza, il canone inizialmente ridotto per fare fronte alle necessità di avviamento da parte del conduttore sarebbe valido, seppure debbono registrarsi sentenze di segno opposto.

Una delle questioni che vede maggiormente interessati gli enti ecclesiastici è la ripartizione degli **oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Per le locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, poiché non trova applicazione l'art. 23 l. 392/1978, che disciplina le riparazioni straordinarie per gli immobili ad uso di abitazione, né è stabilito per legge alcun limite massimo del canone, non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 l. 392/1978 la pattuizione che pone a carico del conduttore sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria.

Già emerge, tuttavia, dalle considerazioni in precedenza svolte la problematicità di addossare oneri iniziali di ristrutturazione dell'immobile al conduttore a fronte di una riduzione iniziale del canone: vi è il rischio che tale meccanismo venga ricondotto ad una buonaentrata, come tale nulla, ovvero che l'esecuzione dei lavori sia equiparata al pagamento del canone, con ogni ripercussioni negative anche dal punto di vista fiscale, potendosi configurare una evasione delle imposte indirette (registro) e dirette (IRPEG sul canone non versato).

Diversamente, invece, si pone la questione con riferimento al comodato, essendosi già sottolineato che tale modello contrattuale non tollera l'assunzione di obbligazioni a carico del comodatario che incidano sulla natura essenzialmente gratuita del contratto.

E' bene precisare che la responsabilità del soggetto obbligato alla manutenzione non è esclusa nel caso in cui abbia concesso in comodato l'immobile, posto che l'art. 1808 c.c. pone a carico del comodatario solamente le spese necessarie per l'uso della cosa e l'anticipo delle spese straordinarie, necessarie e urgenti sostenute per la conservazione della stessa, ma non elide l'obbligo del proprietario di garantire i terzi dai danni che dalla cosa derivino.

Per completare l'analisi, sembra opportuno richiamare l'attenzione su alcune **clausole** a tutela del locatore:



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

- a) la prima clausola da esaminare è la clausola risolutiva espressa, che spesso è collegata al mancato pagamento del canone. Qualora una clausola di un contratto di locazione preveda che il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone determini ai sensi dell'art. 1456 c.c. la risoluzione di diritto del contratto, si opera una predeterminazione convenzionale della importanza dell'inadempimento, che assolve anche alla qualificazione della "gravità" prevista dall'art. 1455 c.c. Nelle locazioni ad uso diverso, nelle quali – a differenza delle locazioni abitative (anche un solo canone dopo venti giorni di ritardo) - manca una predeterminazione legale della importanza dell'inadempimento, la funzione della clausola risolutiva espressa appare assolutamente centrale, perché elide alla radice la controversia circa l'importanza o meno dell'inadempimento. Vi è da aggiungere che tutte le obbligazioni negoziali possono essere rafforzate con la previsione di una specifica clausola risolutiva espressa, la quale è, tuttavia, inefficace se indistintamente riferita –come spesso si legge nei formulari - a tutte le obbligazioni previste nel contratto;
- b) altra clausola importante è quella che limita la proponibilità delle eccezioni da parte del conduttore. Secondo la regola generale (art. 1460 c.c.), nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione se l'altro contraente non adempie contemporaneamente la propria. Tale meccanismo, denominato eccezione d'inadempimento, è spesso utilizzato dal conduttore per giustificare il mancato pagamento del canone, adducendosi – spesso in maniera pretestuosa – l'inadempimento del locatore rispetto all'obbligo di consegnare il bene nelle condizioni – strutturali o giuridiche - idonee a consentirne l'utilizzo previsto in contratto; al fine di prevenire tali possibili eccezioni, è buona norma inserire una clausola che non consenta al conduttore di sospendere il pagamento del canone a fronte dell'inadempimento del locatore, ovvero che condizioni la proponibilità di eccezioni verso il locatore all'avvenuto esatto pagamento del canone stesso;
- c) le clausole penali sono uno strumento assai poco utilizzato di locazione, perché presuppongono un forte potere negoziale in capo al locatore. L'imposizione di specifiche penali – indipendentemente dal loro ammontare – è spesso avvertita dal conduttore con insofferenza, essendovi la generale indisponibilità ad assumersi responsabilità di natura patrimoniale derivanti dal proprio inadempimento. Con la necessaria prudenza e in casi particolari, la previsione di una penale, che contiene la predeterminazione convenzionale del



L'amministrazione dei beni immobili

Salerno, 23-25 febbraio 2015

danno, può, tuttavia, essere lo strumento per dare effettività di tutela agli interessi del locatore, dovendosi prendere atto che i rimedi all'inadempimento che si risolvono all'interno del rapporto, fino alle conseguenze della azione di risoluzione o della azione risarcitoria, spesso non costituiscono una effettiva sicurezza per il locatore, in quanto il pregiudizio connesso al ritardo nella riconsegna del bene non sempre trova adeguato ristoro ed essendo assai difficile riuscire a dimostrare la sussistenza di danni risarcibili.

Diverso dovrebbe essere l'approccio nei contratti di comodato, dove il beneficio della gratuità dell'utilizzo del bene concesso dovrebbe disporre il comodatario a farsi carico con una penale delle conseguenze derivanti dal proprio inadempimento sia con riguardo alle obbligazioni tipiche del contratto di comodato - ad esempio in tema di utilizzazione del bene o di riconsegna del bene stesso alla cessazione del contratto - sia in riferimento ad interessi del comodante relativi alla specificità della situazione concreta (ad esempio un uso determinato del bene concesso in comodato che sia rispondente ad un interesse, anche non strettamente giuridico, del comodante).

- d) Da ultimo, strumento certamente importante è quello della clausola con la quale si stabilisce convenzionalmente la forma scritta per gli accordi modificativi o integrativi. Si è già detto della rilevanza giuridica sempre maggiore della forma scritta, divenuta essenziale nei contratti ad uso abitativo e, nella prassi, costante per tutti gli altri contratti. In questa prospettiva, una clausola certamente utile per prevenire contrasti ed equivoci è quella che sottopone la validità di ogni patto modificativo o integrativo del rapporto alla forma scritta (ricordandosi, peraltro, di registrare eventuali accordi incidenti sulla misura del canone).
- e) La clausola compromissoria, con la quale le parti devolvono ad uno o più arbitri la composizione delle controversie, è possibile ad eccezione delle controversie che riguardano la misura del canone. Vi è da osservare, tuttavia, che l'onerosità delle procedure arbitrali e il buon funzionamento della giustizia ordinaria portano a sconsigliare l'utilizzazione di tali clausole. Un uso residuale della clausola compromissoria può solo individuarsi con riferimento a particolari rapporti tra enti ecclesiastici che, con riguardo a situazioni eccezionali, porti a ritenere preferibile che la composizione delle liti venga affidata a soggetto diverso dal giudice civile.

Garanzie: ai fini della corretta esecuzione del contratto di locazione, il locatore può richiedere la prestazione di garanzie da parte del conduttore.



CONFERENZA
EPISCOPALE
ITALIANA
ECONOMATO E
AMMINISTRAZIONE
UFFICIO NAZIONALE
PER I PROBLEMI
GIURIDICI
OSSERVATORIO
GIURIDICO-
LEGISLATIVO

**Convegno Nazionale
degli economisti e direttori
degli Uffici amministrativi delle diocesi italiane**

**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

La garanzia tipica è costituita dal deposito cauzionale, che nelle locazioni non può essere superiore a tre mensilità del canone. Il deposito cauzionale è per legge produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno. L'obbligo del locatore di corrispondere al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale, previsto dall'art. 11 l. n. 392 del 1978, ha natura imperativa, in quanto persegue finalità di ordine generale, tutelando il contraente più debole ed impedendo che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un surrettizio incremento del corrispettivo della locazione, e, conseguentemente, sono nulle le clausole contrattuali che stabiliscono una disciplina della restituzione difforme da quella contenuta in detta norma.

Nella prassi contrattuale viene richiesta al conduttore la garanzia costituita da fideiussioni bancarie o assicurative. E' evidente che una fideiussione bancaria – specie se a prima richiesta e senza eccezioni – attribuisce al locatore una effettiva garanzia, diversamente dalla fideiussione assicurativa, la quale, a volte, copre solo il rischio dell'inadempimento derivante da elementi imprevedibili a carico del conduttore e, altre volte, presenta comunque un grado di sicurezza assai inferiore rispetto alla fideiussione bancaria, sia per la maggiore resistenza delle società assicurative ad adempiere, sia per la presenza di condizioni generali di polizza che fortemente condizionano l'effettività della tutela, sia perché, infine, sono tutt'altro che infrequenti situazioni nelle quali le società assicurative diventano difficilmente solvibili a seguito di loro vicende societarie (fusioni, trasformazioni, trasferimenti di sedi all'estero, ecc.). La clausola che impone al conduttore l'obbligo di fornire una fideiussione non va incontro alla sanzione di nullità posta dall'art. 79 l. 27 luglio 1978, n.392, in quanto la garanzia fideiussoria non assolve le funzioni tipiche del deposito cauzionale, ma tende a garantire più di una obbligazione del conduttore.

In caso di mancata prestazione della fideiussione è pertanto ammissibile la risoluzione del contratto per inadempimento, in forza della clausola risolutiva espressa specificamente prevista dalle parti.

L'ultima forma di garanzia è costituita dalla garanzia personale prestata da una persona fisica. Nel caso di contratto di locazione stipulato da persona fisica, la garanzia può essere concessa da altro soggetto che assicura maggiori aspettative di solvibilità (ad esempio, il datore di lavoro o un genitore). Nel caso di contratto di locazione sottoscritto da persona giuridica, la richiesta della garanzia personale dell'amministratore e/o dei soci è spesso vista con ostilità, in quanto tali soggetto sono ovviamente restii ad assumersi obbligazioni in proprio. Vi è da osservare, tuttavia, che non si comprende perché il locatore debba fidarsi del rispetto delle obbligazioni da parte di un



**L'amministrazione
dei beni immobili**

Salerno, 23-25 febbraio 2015

ente, che potrebbe dimostrarsi una scatola vuota, e tale fiducia non debba anche avere il soggetto che rappresenta l'ente stesso.

Peraltro, in alcuni rapporti commerciali – si pensi alla apertura di un fido bancario o all'acquisto di un bene in leasing – la garanzia personale degli amministratori e/o dei soci è condizione ormai ricorrente.

Per la concessione di una garanzia personale, avente ad oggetto tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, è sufficiente inserire una postilla al contratto sottoscritta dal garante.

*

Il **decalogo** per chi concede a terzi un immobile

- 1) consegnare le chiavi solo dopo la sottoscrizione del contratto;
- 2) svolgere indagini sulla solvibilità del conduttore/comodatario;
- 3) registrare sempre il contratto;
- 4) prescindere nella stesura del contratto dai rapporti personali tra le parti (tenendo conto che il contratto può essere ceduto e possono cambiare gli amministratori o i soci della società conduttrice);
- 5) evitare di compensare i canoni con lavori di ristrutturazione o adeguamento dell'immobile;
- 6) richiedere sempre una garanzia: fideiussione bancaria o assicurativa o, quantomeno, il deposito cauzionale; in alternativa, garanzia personale del legale rappresentante dell'ente o di altra persona solvibile: l'indisponibilità a concedere garanzie può essere segno di scarsa serietà contrattuale da parte del conduttore;
- 7) le utenze debbono sempre essere intestate al conduttore/comodatario;
- 8) richiedere la stipulazione di una polizza copertura assicurativa per danni a terzi;
- 9) Verificare prima di sottoscrivere il contratto la compatibilità della attività del conduttore con la destinazione urbanistica dell'immobile e con le sue caratteristiche strutturali;
- 10) nei casi più problematici, richiedere il parere all'ufficio giuridico della CEI.