

Locazioni: la guida completa alle regole generali

Il codice civile definisce la locazione ([art. 1571 c.c.](#)) come il contratto con cui una parte, detta **locatore**, si obbliga a far godere all'altra parte, ossia al **conduttore** o **locatario** o **inquilino**, una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo (il **canone locatizio**).

Il contratto di locazione può classificarsi diversamente a seconda del suo oggetto (beni mobili o immobili) o della destinazione dei beni (beni immobili ad uso abitativo o commerciale), della tipologia di immobili, urbani e non (si pensi agli immobili rurali) o del periodo di tempo (contratti transitori) o della tipologia di canone (a canone libero o convenzionato).

Sommario

Le regole generali

- [Soggetti](#)
 - [Inquadramento dogmatico](#)
 - [Locazione e affitto: differenze](#)
 - [Riferimenti normativi](#)
 - [Regole generali](#)
-
- [durata](#)
 - [obblighi del locatore](#)
 - [obblighi del conduttore](#)
 - [riparazioni e manutenzione](#)
 - [mancato godimento per riparazioni urgenti](#)
 - [vizi della cosa locata](#)
 - [la locazione e i terzi](#)
 - [migliorie e addizioni](#)
 - [deterioramento del bene locato](#)
 - [restituzione del bene locato e rifiuto del locatore](#)
 - [vendita del bene locato](#)
 - [locazione di un bene in comproprietà](#)
 - [sublocazione e cessione del contratto](#)
 - [l'inquilino e l'assemblea dei condomini](#)

Tipologie di contratto di locazione

- a) [Contratto di locazione ad uso abitativo](#)
- b) [Contratto di locazione ad uso commerciale](#)

Soggetti

1) Il **locatore** è colui che concede il bene in locazione; solitamente, coincide con il **proprietario** della cosa, ma può anche essere titolare del diritto che consente di trasferire il godimento e la detenzione del bene, si pensi all'usufruttuario. Il bene può rientrare nella **comunione legale tra coniugi**, in questo caso, la locazione può essere disposta da ambedue i coniugi (art. 180 c. 2 c.c.); si tratta, infatti, della concessione di un diritto personale di godimento per il quale è necessaria la cosiddetta "amministrazione congiunta", in difetto, l'atto, pur restando valido, è annullabile da parte del coniuge che non ha prestato il consenso o non ha convalidato il contratto (art. 184 c. 1 c.c.). Il bene può appartenere in **comproprietà a più soggetti**, questa fattispecie verrà esaminata in un paragrafo *ad hoc*.

2) Il **conduttore** o **locatario** o **inquilino** è la controparte contrattuale a cui viene concesso il bene in locazione. Con il contratto, egli diventa titolare di un **diritto personale di godimento**, trattasi di un diritto personale e relativo, non opponibile ai terzi; in buona sostanza, è il diritto di una persona (il conduttore) verso un'altra persona (il locatore) e non può essere fatto valere nei confronti di terzi estranei al rapporto, salvi i casi stabiliti dalla legge. Questo aspetto verrà approfondito nei paragrafi dedicati alle molestie e alla vendita del bene locato. Infine, si ricorda che il conduttore, in quanto titolare di un diritto personale di godimento, non è possessore del bene, ma mero **detentore**.

Inquadramento dogmatico

Sotto il profilo della classificazione giuridica, la locazione è un contratto:

- consensuale, perché si perfeziona con il consenso delle parti e non postula la consegna del bene (come, invece, accade nei contratti reali),
- ad effetti obbligatori, in quanto genera debiti e crediti, ossia obblighi di comportamento e correlativi diritti, senza trasferire diritti reali,
- a prestazioni corrispettive,
- essenzialmente oneroso, infatti, non esiste una locazione gratuita (un simile contratto rientrerebbe nello schema del comodato).

Locazione e affitto: differenze

Nel linguaggio comune, si utilizzano i termini “locazione” e “affitto” come sinonimi. Invero, si tratta di due fattispecie contrattuali distinte. Analizziamole brevemente.

- La locazione ([art. 1571 c.c.](#)) ha ad oggetto un bene, mobile o immobile. Leggi di più sulle [Locazioni ad uso abitativo e pertinenze](#), la guida completa di Marcella Ferrari
- L'affitto ([art. 1615 c.c.](#)) ha ad oggetto un **bene produttivo**, mobile o immobile.

Le parti sono il locatore e l'affittuario, il quale deve curare la gestione del bene locato in conformità con la sua destinazione economica e può goderne i frutti.

La produttività non è insita nel bene; ad esempio, la concessione in godimento di un macchinario rientra nella locazione (non nell'affitto), in quanto il bene è già di per sé produttivo; lo stesso dicasi per il godimento di un capannone industriale, anche in questo caso si ricade nella locazione e non nell'affitto (Cass. 3738/1996). La **produttività**, quindi, richiede un'attività specifica da parte dell'affittuario che, quasi sempre, riveste la qualifica di **imprenditore**. Esempi tipici sono: l'affitto d'azienda (art. 2562 c.c.) ossia dei beni organizzati dell'imprenditore e l'affitto di fondo rustico.

La locazione ad uso commerciale si distingue dall'affitto d'azienda in quanto:

- la locazione commerciale ha ad oggetto un bene immobile,
- l'affitto d'azienda ha ad oggetto il complesso unitario dei beni necessari all'esercizio dell'attività d'impresa, beni tra i quali può rientrare anche il bene immobile.

Riferimenti normativi

Come abbiamo visto, la definizione di locazione è contenuta nel codice civile, all'art. 1571 c.c. e seguenti. Tra le altre fonti normative, degne di rilievo si citano:

- la legge 27 luglio 1978 n. 392 (cosiddetta “*legge sull'equo canone*”),
- la [legge 9 dicembre 1998 n. 431](#),
- il D.M. Infrastrutture e Trasporti 16 gennaio 2017 (recante “*Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, c. 3, legge 431/1998, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, c. 1, 2 e 3 della stessa legge*”). Leggi di più sulle [Locazioni ad uso abitativo e pertinenze](#), la guida completa di Marcella Ferrari

A prescindere dalle varie discipline speciali, il codice civile contiene una normativa di carattere generale a cui si rinvia, ove nel contratto non sia disposto diversamente. Per questa ragione, analizziamo brevemente le regole generali in ambito locatizio, per poi soffermarci su quelle speciali.

Regole generali

Durata della locazione

La locazione può essere:

- un contratto a tempo determinato:

- in questo caso **non deve avere una durata superiore a 30 anni** ([art. 1573 c.c.](#));
- se ha durata **superiore ai 9 anni**, deve essere trascritta, qualora abbia ad oggetto beni immobili ([art. 1572](#), 2643 n. 8 c.c.);

- un contratto senza determinazione di tempo ([art. 1574 c.c.](#)), in tale ipotesi è la legge stessa a stabilire il limite di durata, a seconda del bene che ne costituisce oggetto.

Le **leggi speciali prevedono una durata prestabilita**, non derogabile dalle parti, per i contratti ad uso abitativo e ad uso commerciale.

Obblighi del locatore

In estrema sintesi, la legge ([art. 1575 c.c.](#)) pone in capo al locatore tre obbligazioni principali:

- 1) **la consegna del bene**, al conduttore, in buono stato di manutenzione,
- 2) **il mantenimento** del bene in stato da servire all'uso convenuto,
- 3) **la garanzia** del suo pacifico godimento durante la locazione.

Obblighi del conduttore

Parimenti, la legge ([art. 1587 c.c.](#)) pone in capo al conduttore degli obblighi, in particolare:

- 1) prendere in consegna la cosa, osservare la **diligenza del buon padre di famiglia** nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze,
- 2) dare il **corrispettivo** nei termini convenuti.

Riparazioni e manutenzione

Come abbiamo visto, tra le obbligazioni del locatore v'è quella di mantenere il bene in buono stato manutentivo e sul conduttore grava l'obbligo di mantenere e conservare l'immobile ([art. 1576 c.c.](#)); quindi:

- A. il locatore deve eseguire tutte **le riparazioni che si rendono necessarie** (*straordinaria manutenzione*);
- B. il conduttore deve occuparsi della **piccola manutenzione** (*ordinaria manutenzione*).

A) Le riparazioni a carico del locatore riguardano la struttura dell'immobile, come gli impianti (elettrico, idrico, termico), la sostituzione degli infissi (*Cass. 8191/1995*), o quella della caldaia o del boiler che abbiano cessato di funzionare ([art. 1621 c.c.](#)). Nondimeno, se la rottura o il guasto dipendono dalla carenza di manutenzione ordinaria, ne risponde il conduttore, ma l'onere della prova grava sul proprietario (*Cass. 11289/2005*).

B) Le riparazioni a carico dell'inquilino, invece, sono quelle dipendenti **dal deterioramento prodotto dall'uso** (e non dalla vetustà o dal caso fortuito, [art. 1609 c.c.](#)). Ad esempio, il conduttore deve provvedere alle piccole rotture della pavimentazione, alla riparazione di

serrature, maniglie, rubinetti (per rottura o guasti), degli **elementi esterni agli impianti** per la cui sostituzione non occorre intervenire nelle opere murarie (Cass. 24737/2007), come saracinesche, contatori divisionali, valvole, pompe di circolazione, manometri, manopole, intasatura delle condotte di scarico dei sifoni o delle braghe, la tinteggiatura dei muri, dei soffitti e la sostituzione delle tappezzerie. Nel caso in cui nel contratto non sia specificato cosa s'intenda per "piccola manutenzione", si ricorre agli usi locali (art. 1609 c. 2 c.c.).

Tutto ciò premesso, se l'immobile abbisogna di una riparazione straordinaria, come bisogna comportarsi?

L'inquilino deve avvisare il locatore quando il bene necessita di riparazioni ed è legittimato a provvedervi personalmente in caso di urgenza. In tale circostanza, ha diritto al **rimborso** per le spese sostenute (art. 1577 c.c.).

Mancato godimento per riparazioni urgenti

Nel caso in cui si rendano necessarie delle riparazioni **urgenti** nel corso della locazione, il conduttore non può opporvisi, anche se comportano il mancato godimento del bene ([art. 1583 c.c.](#)). Tuttavia:

-esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre 1/6 della durata della locazione o per oltre 20 giorni, il conduttore ha diritto ad una riduzione del corrispettivo.

La **riduzione del canone** locatizio si calcola in proporzione:

- intera durata della locazione,
- entità del mancato godimento.

Il caso scolastico è quello delle infiltrazioni di umidità derivanti da tubature fatiscenti che rendono inagibile l'appartamento (Cass. 3991/2004).

Inoltre, se le riparazioni rendono **inabitabile** l'immobile, il conduttore può ottenere lo scioglimento del contratto (art. 1584 c. 2 c.c.).

Nondimeno, il **conduttore non può astenersi dalla corresponsione del canone o ridurlo unilateralmente**; infatti, tra le obbligazioni del conduttore, v'è quella di versare il corrispettivo (art. 1587 n. 2 c.c.); egli pertanto può legittimamente astenersi dal farlo solo nell'ipotesi in cui la controprestazione del locatore venga completamente a mancare. Quindi, se il conduttore ha continuato a godere dell'immobile, seppure con dei vizi sopravvenuti, non ha titolo per sospendere la sua prestazione, consistente nel pagamento del canone (Cass. 14739/2005; Cass. 261/2008)

Vizi della cosa locata

Ricordiamo brevemente cosa si intende con l'espressione "vizi della cosa".

Secondo la giurisprudenza, sono tali quelli che investono la struttura materiale del bene e ne alterano l'integrità, in modo tale da impedirne o ridurne grandemente il godimento. Ad esempio, sono tali le **infiltrazioni** d'acqua, l'eccessiva **umidità** che rende insalubre l'ambiente, la **rumorosità** degli impianti e via discorrendo. È considerato vizio anche la **manca** **za dell'autorizzazione amministrativa** per l'uso pattuito, si pensi al certificato di agibilità nelle locazioni abitative (*Cass. 16677/2002*). Invece, non sono vizi i guasti o deterioramenti dovuti alla normale usura del tempo (*Cass. 24459/2011*; *Cass. 11514/2008*).

Le immissioni rumorose o olfattive non costituiscono vizio, in quanto sono ascrivibili alla condotta di un terzo; si pensi all'odore proveniente da un ristorante sottostante all'appartamento o agli schiamazzi degli avventori di un *club*. In particolare, «**le immissioni non integrano vizi** della cosa locata, in quanto non attengono né alla intrinseca struttura della medesima né all'interazione della medesima con l'ambiente che ordinariamente la circonda, ma **dipendono dal fatto del terzo**, sicché si pone la seguente alternativa: se intollerabili, sono interamente ascrivibili alla condotta di quest'ultimo; se tollerabili, non determinano alcun danno suscettibile di risarcimento» (*Cass. 23447/2014*).

Il locatore deve fornire il bene locato in modo da servire all'uso convenuto; pertanto, se la cosa locata, al momento della consegna, risulta affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito (ad esempio, l'inidoneità di una casa ad essere abitata) il conduttore può domandare:

- la **risoluzione del contratto**, oppure
- la **riduzione del corrispettivo**.

Tuttavia, per ricorrere ai due rimedi di cui sopra, occorre che i vizi non fossero da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, usando l'ordinaria diligenza.

Oltre ai due rimedi alternativi (la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo), il conduttore ha diritto anche al **risarcimento** del danno subito a causa dei vizi della cosa, fatto salvo il caso in cui il locatore dimostri di avere, senza colpa, ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

La locazione e i terzi

Il contratto di locazione attribuisce al conduttore un diritto personale di godimento, ossia un diritto di carattere patrimoniale, che non è assoluto – in quanto non si tratta di un diritto reale – ma relativo, ossia non opponibile ai terzi (estranei al rapporto contrattuale). Per questa ragione, in caso di molestie, occorre distinguere due ipotesi:

1) **Molestie di fatto** ([art. 1585 c. 2 c.c.](#)): si tratta di comportamenti posti in essere da terzi che non vantano diritti sul bene (si pensi agli schiamazzi, alle immissioni olfattive, alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore e così via); come abbiamo visto, le molestie di fatto non costituiscono un vizio, pertanto, il locatore non è gravato da un obbligo di garanzia e il **conduttore ha titolo per difendersi da sé**. Ad esempio, può esperire azioni cautelari e risarcitorie verso il responsabile.

2) **Molestie di diritto** (art. 1585 c. 1 c.c.): si tratta di pretese di terzi che sostengono di vantare diritti sul bene locato (ad esempio, un soggetto sostiene di essere l'usufruttuario dell'immobile). In tali circostanze, essendo il diritto del conduttore relativo, egli non può

opporlo ai terzi, **spetta al locatore garantirlo**. Il conduttore deve avvisare il locatore e, nel caso di lite giudiziale, il locatore deve assumere la lite in luogo dell'inquilino (art. 1586 c.c.).

Migliorie e addizioni

Durante la locazione, può accadere che il conduttore apporti dei miglioramenti al bene locato. Per miglioramenti s'intendono le trasformazioni o sistemazioni che comportano un aumento di valore, ne accrescono il godimento e la produttività e si incorporano nel bene (Cass. 13070/2004; Cass. 4871/1998). La regola generale dispone che il conduttore **non abbia diritto ad una indennità per le migliorie effettuate**. Il principio di cui sopra incontra una deroga, qualora i suddetti miglioramenti abbiano ottenuto il *placet* del locatore, allora il conduttore ha diritto ad un importo pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna ([art. 1592 c.c.](#)). In ogni caso, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore (art. 1592 c. 2 c.c.).

Lo stesso discorso vale per le **addizioni** ([art. 1593 c.c.](#)), che vanno distinte a seconda che siano autonome, ossia **separabili** dalla cosa locata (come le tende da sole sul terrazzo) o costituiscano un tutt'uno, vale a dire siano **inseparabili** (ad esempio, i doppi vetri installati nella vetrina di un negozio o un armadio a muro creato in una stanza o un impianto di aria condizionata). Ebbene:

- se sono separabili dalla cosa locata, il conduttore può portarle con sé;
- se il locatore intende trattenerle, deve corrispondere al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna;
- se non sono separabili, se costituiscono un miglioramento e se il conduttore le ha effettuate **senza il consenso** del locatore, non ha diritto ad alcuna indennità;
- se non sono separabili, se costituiscono un miglioramento e se il conduttore le ha effettuate **con il consenso** del locatore, ha diritto a un'indennità pari alla minor somma *inter expensum et meliorandum* (ossia tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna).

Deterioramento del bene locato

Tra le obbligazioni del conduttore, figura l'osservanza della diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi del bene locato. Egli, dunque, in virtù del suo obbligo di custodia, è responsabile nel caso di deterioramento o perdita del bene stesso ([art. 1588 c.c.](#)). Con deterioramento non s'intende la normale usura determinata dal tempo, ma una situazione di fatto per cui sia impossibile, anche parzialmente, il godimento del bene senza l'intervento di riparazioni. Viceversa, con perdita si fa riferimento alla rovina totale del bene, tale da renderne impossibile il godimento senza limiti di tempo.

Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa se:

- avvengono nel corso della locazione (anche in caso di **incendio**),
- sono cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa,
- non prova che siano dipesi da causa a lui non imputabile.

In buona sostanza, vige una **presunzione di responsabilità** in capo al conduttore, dalla quale può liberarsi solo tramite la prova della non imputabilità dell'evento alla sua condotta.

Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento del bene dovuto a vetustà (art. 1590 c. 3 c.c.)

Restituzione del bene locato e rifiuto del locatore

Tra le obbligazioni del conduttore, figura la restituzione del bene nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. Si presume che il bene sia stato ricevuto in buono stato di manutenzione, a tal proposito è utile verificare quanto riportato nel verbale di consegna (*amplius infra*), se presente. L'obbligo di restituzione sussiste alla fine della locazione, sia per decorso del termine, sia per diniego di rinnovazione da parte del locatore, che recesso del conduttore o risoluzione del contratto.

Il conduttore che ritardi a restituire la cosa – quindi il conduttore che sia in mora – è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno ([art. 1591 c.c.](#)). In altre parole, il pagamento del canone locatizio viene corrisposto a titolo di **indennità di occupazione**.

Se il conduttore rifiuta di restituire il bene, il locatore può agire in giudizio per ottenerne il rilascio.

Anche il locatore può rifiutare di accettare la restituzione, allorché il bene non sia in buono stato di manutenzione; in particolare, se «l'esecuzione delle opere di ripristino implica il compimento di un'attività straordinaria e gravosa, il locatore può legittimamente rifiutare la restituzione della cosa locata nello stato in cui essa viene offerta» (*Cass. 12977/2013*). In tali circostanze, il proprietario ha diritto di percepire il canone, oltre al risarcimento per il maggior danno. Pertanto, se l'inquilino ha cagionato gravi danni (si pensi alla rottura delle finestre o delle tapparelle) oppure ha realizzato innovazioni non consentite (ad esempio, l'abbattimento di un muro divisorio) e per sistemare l'immobile occorrono degli esborsi significativi, il proprietario può rifiutare la restituzione sino a che il conduttore non abbia anticipato tali somme.

Nel caso in cui non ricorrano i gravi motivi di cui sopra, se il locatore rifiuta immotivatamente di ricevere la restituzione del bene, il conduttore può:

1) formulare **un'offerta formale** (artt. 1209, 1216 c.c.); in buona sostanza, si tratta di un'intimazione rivolta al creditore di ricevere il bene, fatta mediante atto notificato nelle forme dell'atto di citazione. In tal modo, è il debitore a costituire in mora il creditore (art. 1207 c.c.), tuttavia egli verrà liberato dalle proprie obbligazioni solo con la nomina di un sequestratario (art. 1216 c.c.);

2) formulare **un'offerta non formale** (art. 1220 c.c.) purché tempestiva, seria e concreta; in tal caso, se il rifiuto del locatore è immotivato, il conduttore è liberato da ogni obbligazione, compresa quella di pagamento del canone (*Cass. 7639/2016*). In linea generale, è considerata un'offerta seria quella effettuata a mezzo raccomandata (*Cass. 15433/2013*).

Vendita del bene locato

Cosa accade se il locatore vende il bene locato durante la vigenza del contratto?

Preliminarmente, occorre valutare le ipotesi in cui il conduttore gode del **diritto di prelazione** (si rinvia ai paragrafi dedicati al diritto di prelazione nelle locazioni abitative e commerciali).

Veniamo ora alla vendita.

L'alienazione non incide sul contratto di locazione, infatti, come recita un brocardo latino *emptio non tollit locatum*, ossia la vendita non elimina la locazione. In particolare, il **contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, purché abbia una data certa, anteriore alla vendita** ([art. 1599 c.c.](#)). Invero, la norma è applicabile sia ai contratti a titolo

oneroso (come la compravendita) che a quelli a titolo gratuito (si pensi alla donazione), non a caso la rubrica della norma fa riferimento ai trasferimenti a titolo particolare. Pertanto, è nulla la clausola che preveda la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata (art. 7 legge 392/1978).

Locazione di un bene in comproprietà

Può accadere che il bene concesso in locazione appartenga in comproprietà a più soggetti. Cosa accade se **uno solo dei comproprietari** lo concede in locazione?

La questione può risolversi utilizzando le regole generali in materia di comunione. L'art. 1105 c.c. dispone che tutti i comunisti abbiano diritto di concorrere nell'amministrazione del bene comune, quindi, ogni comunista gode di pari poteri gestori (Cass. 480/2009; Cass.549/2012) rispetto agli altri e ha titolo per concedere in locazione il bene.

Pertanto, **la locazione conclusa da uno solo dei comproprietari è valida ed efficace** verso:

1. gli altri comproprietari,
2. l'inquilino.

Nascono due tipologie di rapporti:

- A. il rapporto tra comproprietario-firmatario del contratto di locazione e gli altri comproprietari-non firmatari;
- B. il rapporto tra i proprietari-non firmatari e l'inquilino.

A) La condotta del comproprietario-locatore si inquadra nella gestione di affari altrui (Cass. S.U. 11136/2012): se non v'è espresso divieto da parte degli altri, il contratto concluso è volto all'arricchimento del patrimonio di tutti i comproprietari. I proprietari non-firmatari del contratto di locazione cosa possono fare?

- i. Possono **ratificare** la condotta del *gestor* (ossia del comproprietario-firmatario) e, ai sensi dell'art. 2032 c.c., si producono gli stessi effetti scaturenti dal mandato; trova quindi applicazione l'art. 1705 c. 2 c.c., che consente al mandante di riscuotere direttamente i propri crediti dal debitore: ossia, il canone *pro quota*. Inoltre, ai sensi dell'art. 2031 c.c., gli interessati devono adempiere alle obbligazioni che il gestore ha assunto: nel caso della locazione, dunque, in capo ai comproprietari vi sono le obbligazioni di consegnare la cosa locata in buono stato di manutenzione, di garantirne il pacifico godimento e via discorrendo (art. 1575 c.c.).
- ii. In caso di **mancata ratifica** dell'operato del *gestor*, i comproprietari non hanno titolo, nei confronti del conduttore, per vantare la corresponsione del canone locatizio, in quanto sono soggetti terzi rispetto al contratto.

B) In caso di ratifica del contratto, i comproprietari-non firmatari possono pretendere la corresponsione del canone *pro quota*; il conduttore può agire anche nei loro confronti per l'adempimento delle obbligazioni scaturenti dalla locazione (come la manutenzione straordinaria).

In caso di mancata ratifica, i comproprietari non hanno titolo per vantare il diritto alla corresponsione del canone locatizio, in quanto sono soggetti terzi rispetto al contratto.

Sublocazione e cessione della locazione

Il conduttore non può sublocare il bene.

L'inquilino e l'assemblea dei condomini

L'inquilino di un immobile sito in condominio può partecipare all'assemblea dei condomini?

La legge (artt. 10, 41 legge 392/1978) dispone quanto segue:

1. il conduttore ha **diritto di voto**, in luogo del proprietario dell'immobile locatogli – sia ad uso abitativo che commerciale – nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria;
2. il conduttore ha **diritto di intervenire, senza diritto di voto**, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Per il resto, si applicano le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.