

Finalmente equiparato il termine di prescrizione quinquennale delle spese condominiali tra locatore/conduuttore e condomino/condominio

Norma in esame Il provvedimento normativo, così detto “Taglia-leggi” (d.l. 25.06.08 n. 112 art. 24 convertito con legge 6.08.08 n. 133), ha definitivamente abrogato la vecchia disposizione, riguardante ancora il regime di proroga dei contratti di locazione (ante equo canone), consistente nella legge 22.12.1973 n. 841 art. 6.

Ne dà notizia, Nunzio Izzo, in un Suo articolo apparso il 21.01.09 sulla rivista *on-line* “dirittoegiustizia” (su www.dirittoegiustizia.it, edita da Giuffrè).

Come molti ricorderanno, infatti, il citato art. 6 della L. 841/73 (che riguardava la proroga dei contratti di locazione), al comma 4 introduceva la seguente disposizione:

“Il diritto al rimborso delle spese sostenute dal locatore per la fornitura di servizio a carico, per contratti del conduuttore si prescrive nel termine di due anni.”

La norma, trattandosi di disposizione relativa a proroga di contratti di locazione, era stata, ovviamente, superata ed abrogata salvo, per unanime e costante interpretazione giurisprudenziale, il citato comma IV°. Sosteneva, infatti, la Suprema Corte (da ultimo, Cass. 12.04.06 n. 8610 e 18.11.03 n. 17424) con principio che ha retto anche difronte ai dubbi di costituzionalità (Cass. 12.05.03 n. 7184), che:

“L'art. 6 l. 22 dicembre 1973 n. 841, introduce una deroga al principio codicistico della prescrizione quinquennale del canone di locazione e di ogni altro corrispettivo di locazione fissato dall'art. 2948 n. 3, c.c., rispondendo ad un'esigenza di rapida definizione di quell'accessorio rapporto giuridico, comune ad ogni locazione, ed è, pertanto, applicabile anche agli oneri accessori dovuti dal conduuttore in base all'art. 9 l. 27 luglio 1978 n. 392, senza che a ciò osti l'art. 84 di quest'ultima legge che, disponendo l'abrogazione di tutte le norme incompatibili con la legge sull'equo canone, non può essere riferita anche alla disposizione in materia di prescrizione dell'art. 6, cit., trascendendo quest'ultima il mero regime vincolistico ...”

In pratica, e di qui le ricorrenti eccezioni di incostituzionalità, avveniva che, nel rapporto di locazione tra locatore e conduuttore, il termine prescrizione per il pagamento degli oneri condominiali era limitato a due anni mentre, nel rapporto condominiale, tra singolo condomino ed amministrazione condominiale applicandosi l'articolo 2948 n. 4 c.c. (“ ... Si prescrivono in 5 anni: ... n. 4) gli interessi e, in generale, tutto ciò che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi; ... ”. Cass. 04.10.05 n. 19348 e 28.08.02 n. 12596), il termine prescrizione era quello ordinario di 5 anni.

Altro elemento di interesse, in ordine alla presente questione - ancorché lo stesso sia estraneo alla norma qui considerata tanto da rimanere principio tutt'ora in vigore - era ed è, indubbiamente, quello della decorrenza del termine di prescrizione. Anche quest'ultimo problema ha trovato soluzione nell'elaborazione giurisprudenziale. Proseguiva, infatti, la massima sopra riportata (Cass. 8610/06) distinguendo, opportunamente, tra l'ipotesi di “locatore unico proprietario” e “condominio”, affermando che:

“ ... la prescrizione decorre dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere, per cui nell'ipotesi di locatore unico proprietario la data di decorrenza deve essere individuata - a differenza dei rapporti locatizi relativi ad immobili posti in un edificio in condominio - in relazione a quella di chiusura della gestione annuale dei servizi accessori, secondo la cadenza con cui questa si svolge nell'ambito del rapporto di locazione, e non dall'approvazione del bilancio che è regolata da una norma concernente l'organizzazione interna dell'ente ai fini contabili, la cui osservanza o meno non

può incidere sul rapporto privatistico di locazione dal quale nasce il credito per gli oneri accessori.”

Il principio, in tema condominiale, era ripreso dall'altra citata massima (Cass. 17424/03):

“... e decorre, ai sensi dell'art. 2935 c.c., dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere che, per il locatore-condomino, è costituito dalla data della delibera condominiale che, approvando il consuntivo ed il relativo piano di ripartizione, fa sorgere il debito a carico del condomino e correlativamente il credito del medesimo nei confronti del conduttore, mentre per il locatore-unico proprietario dalla data di chiusura della gestione annuale dei servizi accessori che rende, così, possibile la determinazione quantitativa del credito nei confronti del singolo conduttore.”

Data di entrata in vigore della norma. Chiarito, pertanto, che, finalmente, è stata ripristinata la “equiparazione” dei due termini prescrizionali (*condomino/condominio* e *locatore/conduttore* in relazione agli oneri condominiali di rispettiva competenza), va considerato che, la norma “*taglia - leggi*”, qui in esame, dispone che, la sua entrata in vigore, sia fissata:

“A far data dal 180° giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto ...”.

I provvedimenti normativi costituiti dai “*decreti legge*” (potere legislativo che compete al governo in casi di urgenza e che, entro il termine di gg. 60, pena la decadenza, devono essere approvati dal parlamento con legge di conversione):

“... entrano in vigore con la pubblicazione dei decreti stessi e mantengono il loro vigore senza soluzione di continuità quando si trovino nella legge di conversione ...” (Cass. 6962/08, TAR, Sicilia Palermo, 12.09.83 n. 712).

La disposizione che qui interessa, pertanto, ha avuto applicazione a decorrere dal 22.12.08 considerato che il decreto L. 112/08 è stato pubblicato nella G.U. 25.06.08 n. 147 e che, ex art. 85 della stessa norma, il d.l. entrava in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione e, inoltre, in quanto, detta disposizione non è stata modificata con la legge di conversione (cosa che, al contrario, avrebbe fatto decorrere la stessa dalla data, appunto, di entrata in vigore della legge di conversione).

da C.S.G. UPPI
a cura degli avv.ti L. Kowalski e M.L. Aiani