

Contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari. È valido il contratto di locazione tra un solo comproprietario ed il conduttore?

Avv. Roberto Mattoni

Il contratto di locazione è perfettamente valido anche se stipulato da un solo comproprietario, come statuito anche dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza del 4 luglio 2012 n. 11136.

Per quanto attiene il rapporto tra il comproprietario firmatario e gli altri comproprietari la giurisprudenza dominante ravvisa i caratteri della gestione di affari altrui, disciplinata dall'art. 2028 e ss. del Codice Civile: fattispecie che ricorre quando un soggetto, pur non essendovi obbligato, compie atti di gestione di affari di cui è titolare altro soggetto, procurando a quest'ultimo un vantaggio. Gli altri comproprietari potranno anche ratificare, a norma dell'art. 2032 c.c., l'atto compiuto essendo così legittimati a riscuotere il canone di locazione pro quota. Con la ratifica, i medesimi saranno altresì tenuti nei confronti del conduttore ad adempiere alle obbligazioni del locatore previste dall'art. 1575 c.c. (es. consegnare la cosa locata in buono stato manutentivo, garantire il pacifico godimento ecc.).