

La casa si affitta senza consenso del comproprietario

Domanda

Due coeredi possiedono quote diverse di un appartamento che è sfritto e inutilizzato. Il titolare della quota inferiore al 50% può obbligare l'altro, che ha la quota maggiore, ad affittare l'immobile? In caso di rifiuto, invece, può citarlo per il mancato godimento del bene?

Risposta

Trattandosi di bene in comproprietà, trova applicazione l'articolo 1105 del Codice civile che stabilisce come ciascuno dei titolari abbia diritto a concorrere all'amministrazione del bene comune.

Il contratto di locazione, costituendo un atto di ordinaria amministrazione, potrà pertanto essere validamente concluso da uno solo dei comproprietari anche senza espresso consenso dell'altro, come confermato da giurisprudenza e dottrina pressoché totalitarie.

Naturalmente, in caso di dissenso di uno dei contitolari, costui potrà agire nei confronti dell'altro per ottenere il risarcimento del danno cagionato, mentre non avrà alcuna azione verso il conduttore per invalidare il contratto di locazione regolarmente concluso.