

L'Avvocato Risponde

Buongiorno Avvocato Steardo, vorrei un Suo parere.

Ho ristrutturato un rustico in collina che non era raggiungibile da strada carrabile ma solo da un sentiero. Con tutti i regolari permessi il sentiero è diventato una strada al momento non ancora asfaltata ma carrabile che mi ha permesso di portare i materiali necessari per la ristrutturazione. Pago anche il passo carrabile regolato da una catena all'inizio della strada che porta alla mia casa.

Ora il proprietario di una casupola diroccata che sta al di sopra della mia vuole a sua volta procedere alla ristrutturazione e mi chiede il permesso di passare dalla mia strada e di farla proseguire fino alla sua sostenendo le spese necessarie.

Naturalmente sono d'accordo, non fosse altro per buonsenso e buoni rapporti di vicinato, ma vorrei sapere da Lei avvocato, se è un obbligo per me lasciarlo passare, se posso comunque lasciare la catena all'inizio della strada e come regolare il pagamento del passo carrabile e volendo procedere alla pavimentazione o asfaltatura della strada, se devo concordare con lui il tipo di pavimentazione e come procedere all'eventuale divisione della spesa. Tenga conto che per arrivare alla mia casa dalla strada principale ci sono circa 200 metri e altri 100 per arrivare dalla mia alla sua. Grazie!!!

Gentile lettore, da quanto mi scrive mi pare di comprendere che la strada da Lei costruita per raggiungere la Sua abitazione insista su un terreno di Sua esclusiva proprietà e non sia stata autorizzata soltanto come strada di cantiere ma abbia tutti i requisiti ed i permessi dei competenti uffici comunali per essere considerata a tutti gli effetti una strada carrabile privata.

Mi pare altresì di comprendere che il vicino che Le chiede di poter passare e far proseguire la strada non goda attualmente di alcun diritto di passaggio, neppure pedonale, sui terreni di Sua proprietà. In considerazione di tali premesse, ritengo che Lei non abbia alcun obbligo nei confronti di tale soggetto non rientrando la fattispecie tra le ipotesi di servitù coattive previste dalla legge, né esistendo un titolo pregresso in forza del quale sarebbe obbligato a concedere il passaggio. Infatti le servitù, quali quella di passaggio, possono essere costituite coattivamente soltanto quando lo impone la legge oppure per "destinazione del padre di famiglia" o per usucapione - non è questo il caso, considerato che il vicino non è mai passato sul Suo fondo - oppure volontariamente. Se Lei si limiterà a far passar il vicino sulla strada senza prendere alcun accordo in merito, decorso il termine ventennale per l'acquisto mediante usucapione dei diritti, trattandosi di servitù apparente, il vicino acquisterà tale diritto di godimento tramite il possesso continuato. Altrimenti, anche in considerazione del fatto che probabilmente la prosecuzione della strada insisterà parzialmente su altre porzioni di terreno di Sua proprietà, potrà formalizzare l'accordo, così prevedendo che il relativo costo sarà a carico esclusivo della controparte e, nel caso, prevedere il corrispettivo dovuto per la concessione del diritto di passaggio sia sulla parte di strada esistente che su quella da costruire, nonché la suddivisione delle spese successive per la manutenzione e l'eventuale asfaltatura della strada oltre che per gli oneri comunali o provinciali di passo carraio in proporzione ai millesimi di proprietà e di godimento. Rientra tra le facoltà a Lei spettanti decidere in merito all'accesso in prossimità della via pubblica e disciplinarne le modalità, pertanto potrà anche prevedere il mantenimento della catena attualmente esistente, ovviamente rendendo disponibile l'accesso al vicino.

Avv. Fulvia Steardo

Rubrica a cura dello **Studio Steardo** - Via N. Bixio 19/12 - Chiavari

Tel. 0185.325105 - Fax 0185.368392

Invia le tue domande a redazione@ilnuovolevante.it

e riceverai una risposta in questa rubrica

IL NUOVO LEVANTE DEL 2/4/2011

L'Avvocato Risponde

Buongiorno Avvocato, vorrei chiederLe un parere.

Quattro anni fa ho stipulato un regolare contratto d'affitto (€ 650,00 mensili) dove era specificato che ogni anno sarebbe stato applicato l'aumento Istat. Purtroppo in questi anni l'aumento è stato notevole, fino ad arrivare a marzo di quest'anno a € 690,00 (lo scorso anno pagavo € 671,00). La mia domanda è la seguente: il proprietario è "obbligato" ad applicare questo aumento? È lecito chiedere al padrone di casa di "bloccare" la rata mensile? Oltretutto ogni anno, contestualmente all'aumento dell'affitto (di solito dal mese di marzo), mi chiede anche il pagamento di una tassa di € 80,00 che "spalmata" nell'anno mi fa arrivare a pagare quasi € 700,00! Grazie.

La scadenza annuale di un contratto di locazione rappresenta sempre per proprietario e inquilino un appuntamento importante. E questo, infatti, il momento nel quale arriva anche la richiesta di adeguamento all'indice Istat, o almeno dovrebbe arrivare in tutti i casi in cui il contratto prevede l'indicizzazione (come è proprio specificato nel suo caso). Preciso che nel contratto potrebbe essere prevista anche la clausola dell'aumento automatico senza richiesta. Dal riferimento temporale indicato nella domanda presumo che il suo sia un contratto "libero" della durata di anni 4 + 4, in cui tutte le condizioni (tranne la durata) sono liberamente contrattabili, aumento compreso. Per questo motivo occorre prestare particolare attenzione alle clausole relative agli aggiornamenti. Quando tra proprietario e inquilino viene stabilito che il canone di locazione verrà adeguato annualmente all'aumento dell'indice Istat, l'inquilino è tenuto a provvedere al pagamento del canone "base" maggiorato dell'aggiornamento.

In particolare, se viene specificato che l'aggiornamento è dovuto "a richiesta" nessun aumento è dovuto se non espressamente chiesto e in caso di dimenticanza da parte del proprietario, il conduttore non deve pagare arretrati, ma solo il canone aggiornato in base agli aumenti scattati a partire dalla data di riferimento. Se il contratto prevede adeguamento automatico, senza richiesta del proprietario, è l'inquilino a doversi fare carico di pagare il canone aumentato a partire dal primo anno successivo alla data di stipula del contratto, senza necessità di richiesta. Nel caso il conduttore non provveda in tal senso, il proprietario ha diritto all'aumento dalla scadenza annuale in poi e a tutti gli arretrati, in quanto l'aggiornamento era contrattualmente dovuto. Al massimo il proprietario potrà richiedere arretrati fino a cinque anni prima, perché per i contratti di locazione la prescrizione è quinquennale.

Le parti contraenti, in questo tipo di contratti, come sopra detto, hanno la facoltà di contrattare liberamente tutte le condizioni eccetto la durata. Pertanto è sua facoltà chiedere al proprietario dell'immobile di rinunciare all'aumento Istat e in tal modo a "bloccare" sostanzialmente il canone di locazione dovuto. Il proprietario è libero di accettare o meno. In caso di accettazione e quindi di perfezionamento dell'accordo è opportuno formulare la concordata modifica del contratto per iscritto, modifica che dovrà essere sottoscritta da entrambi.

L'ulteriore tassa di cui le viene richiesto il pagamento dovrebbe essere l'imposta di registro: sull'importo della locazione annuale si deve pagare l'imposta di registro nella misura del 2%, il pagamento dell'imposta va fatto la prima volta entro 30 giorni dalla data della stipula, il pagamento è dovuto anche per le annualità successive. Dall'importo da Lei indicato evinco che, in base al contratto stipulato, la tassa di registro sia correttamente posta a carico di entrambi (sia del proprietario sia dell'inquilino) nella misura pari al 50% ciascuno.

Anr. Fulvia Steardo

Rubrica a cura dello **Studio Steardo** - Via N. Bixio 19/12 - Chiavari

Tel. 0185.325105 - Fax 0185.368392

Invia le tue domande a redazione@ilnuovolevante.it