



**Federazione Autonomi Lavoratori Banca d'Italia**  
**SINDACATO NAZIONALE BANCA CENTRALE E AUTORITA'**

Prot. n.:1257 / 11-A del 17/10/2017



Rif. a nota n. .... del .....

Al Direttore Generale  
Dr. Salvatore Rossi  
BANCA D'ITALIA

**Oggetto: SIDIEF-richiesta pagamento oneri accessori al canone di locazione.**

Tra le complessive criticità che sono già state segnalate, assume particolare attualità ed urgenza la richiesta di pagamento avanzata dalla SIDIEF a carico degli inquilini per spese condominiali non pagate.

Tale richiesta riguarda archi temporali anche lontani risalenti all'esercizio 2010 (e successivi) e comunque antecedenti al conferimento degli immobili avvenuto in data 1° gennaio 2014.

Di recente viene qui segnalato che la SIDIEF in alcuni casi ha deciso di passare alle "vie di fatto" dando mandato a professionisti di fiducia che, immediatamente, hanno manifestato la volontà di avviare procedimenti giudiziari.

Un'iniziativa e una pretesa viziata sia sul piano della logica che della legittimità, che parrebbe assumere il valore della minaccia e dell'intimidazione.

Nello specifico, si deve considerare che l'inquilino deve corrispondere, ogni anno, anticipatamente a titolo di acconto, una somma che viene stabilita in preventivo "sulla base delle spese effettivamente sostenute nell'anno precedente; d'altro canto, diversamente non si comprenderebbe su quale parametro e riferimento potrebbe essere fissato l'anticipo in questione. È, quindi, evidente e pacifico che la quantificazione dell'acconto avviene necessariamente dopo la chiusura contabile dell'anno precedente ed è in quel momento che si determinano eventuali differenze a credito e/o a debito, e i **conguagli che possono essere rivendicati.**

Ciò stante, anche sul piano giuridico emergono rilevanti perplessità che fanno ritenere le iniziative legali annunciate quasi come "azioni temerarie"; a tal proposito si sottolinea che la consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione sostiene che il diritto al pagamento delle spese di condominio, ossia degli oneri accessori collaterali al canone di locazione, si prescrive in 2 anni (Sent. CASS n.7184/2003; CASS ord. N.3947/2015) nella fattispecie in cui l'edificio, nel quale è ubicata l'abitazione, sia di proprietà di un unico locatore la decorrenza è quella della data di chiusura della gestione del singolo esercizio annuale (SENT: CASSn.8609/2006).

In tale contesto è ovvio che se la SIDIEF dovesse perseverare nelle proprie pretese si avvierebbe un diffuso contenzioso legale.

Tutto ciò premesso, si chiede di intervenire presso la Società controllata al fine di ricondurre i comportamenti a principi di correttezza e legalità.

In attesa di riscontro, di inviano distinti saluti.

Roma, 17 ottobre 2017

LA SEGRETERIA GENERALE  
FALBI

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'L' followed by 'mg'. The signature on the right is a cursive 'Amre'.