

## Affitto/Proprietari

### Danni in casa del portiere: risponde il condominio

In un condominio del quale fa parte un appartamento di mia proprietà, qualche tempo fa è stato assunto un nuovo portiere con alloggio, e poiché il condominio non dispone di un alloggio con questa destinazione, io ho dato in locazione al condominio l'appartamento di mia proprietà perché fosse destinato all'uso del portiere. Questo tuttavia dopo qualche anno ha lasciato il suo lavoro, e l'appartamento, purtroppo si trova in pessime condizioni rispetto a quelle dell'inizio del rapporto, ed è insorta controversia tra me ed il condominio su chi debba provvedere alle riparazioni e sostenere la spesa. Vorrei sapere se posso affermare che tale spesa compete esclusivamente al condominio.

“ Premesso che l'alloggio deve avere le caratteristiche previste dall'art. 20 del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato da **Confedilizia** e **Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uiltuucs** il 12 novembre 2012, delle cattive condizioni nelle quali l'appartamento è stato lasciato risponde in primo luogo l'ex portiere, nei confronti del condominio e del proprietario. Infatti il portiere pur non potendosi considerare un inquilino in senso proprio in quanto l'alloggio fa parte della sua retribuzione, è egualmente tenuto al mantenimento dell'appartamento ove risiede secondo normali principi di diligenza ed a restituirlo nelle condizioni nelle quali l'ha ricevuto a suo tempo. Per contro nei confronti del lettore che ha locato l'appartamento al condominio che quindi deve essere considerato conduttore, ri-

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

*I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a:*

***messaggero.proprieta@libero.it**, oppure possono indirizzare una lettera alla **Piemme Spa**, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".*



sponde il condominio stesso che, egualmente, deve restituire l'appartamento nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuto salvo il deterioramento dovuto all'uso (articolo 1590 del codice civile). Alla relativa spesa non parteciperà il condomino-locatore in quanto, in questa situazione egli è controparte del condominio e quindi non deve, nemmeno in parte, contribuire al pagamento del risarcimento che gli è dovuto.

### Intonaco dal balcone: paga il proprietario

L'appartamento di mia proprietà che ho dato in locazione ha un balcone con un oggetto sulla pubblica strada e dalla cui parte inferiore è caduto un pezzo d'intonaco che ha rischiato di danneggiare un passante, il quale chiede il risarcimento del danno morale avendo egli temuto per la sua incolumità. Ammesso che questa richiesta sia giustificata, vorrei sapere chi potrebbe essere obbligato al risarcimento, io, il condominio oppure l'inquilino.

“ Il balcone, in ogni sua parte (calpestio soletta, parapetto), è di competenza dell'unità immobiliare di cui costituisce pertinenza ed appartiene al proprietario di questa, e con la sola eccezione dei

decori delle parti esterne, se rilevanti per l'estetica dell'intero edificio, che in tal caso possono costituire proprietà condominiale o, comunque, parte del balcone da cui manutenzione spetta al condominio. Quanto al quesito, osservo che di regola la paura di subire un danno non rappresenta un danno vero e proprio, salvo che, per le circostanze nel quale il fatto si è verificato (gravità del danno, sorpresa, condizione e situazione che non richiedevano alcuna particolare cautela da parte di coloro che hanno rischiato il danno), il pericolo abbia determinato un sensibile turbamento della persona soggetta al rischio (scampato), al punto da dovere considerare tale turbamento e sconvolgimento, come situazione patologica e non meramente soggettiva, non cessata anche dopo che la situazione pericolosa è venuta meno. In tal caso, l'appartenenza del balcone ad una determinata unità immobiliare, fa sì che il condomino proprietario di questa unità sia tenuto al risarcimento, che non può quindi essere imputato nemmeno in parte al condominio. Infine, trattandosi di parte inferiore del balcone, mi sembra difficile poter imputare una percentuale di colpa al conduttore, il quale non poteva certo essere a conoscenza di questa causa di pericolo.

