

## Affitto/Proprietari

### Il locatario non risponde dei danni fatti dall'inquilino

In occasione di un trasloco dal fabbricato, in uscita, un mio inquilino ha fatto qualche danno alle scale ed all'ascensore, ed ora il condominio pretende da me il costo delle riparazioni.

Io mi sono rifiutato adducendo la ragione che l'inquilino non fa più parte del condominio, ma ora ho ricevuto la lettera di un avvocato che per conto del condominio mi chiede il pagamento, minacciando una azione legale.

Quale posizione mi conviene assumere?

“ Il lettore ha ragione, ma per un motivo diverso da quello che egli ha esposto al condominio. Il locatore-condomino non può certo essere chiamato a rispondere della negligenza o incuria del proprio inquilino, delle cui conseguenze questo solo è chiamato a rispondere. Infatti, il locatore non vanta un potere disciplinare o gerarchico nei confronti del conduttore e tanto meno una responsabilità per averlo scelto, e questa è la ragione per la quale egli non può essere considerato responsabile di questi danni nemmeno indirettamente, e non perché l'inquilino si sia trasferito e non risieda più nell'edificio condominiale.

### Umidità nell'appartamento del seminterrato

Ho affittato qualche anno fa un appartamento posto al seminterrato, in perfette condizioni di manutenzione e che fino a quel momento non aveva dato luogo a critiche o lamentele da parte dei precedenti conduttori.

Ora, e dopo qualche anno dall'inizio della locazione, l'inquilino ha iniziato a lamentarsi per la presenza di muffa in alcune pareti, affermando che un medico ha previsto possibili danni alla salute dei re-

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".*



sidenti nell'appartamento dei quali io sarei responsabile, a meno di non effettuare subito i lavori necessari per eliminare l'umidità. Quale risposta posso dare?

“ In casi di questo genere, il problema che il lettore deve risolvere con l'ausilio di un tecnico, è stabilire la eventuale gravità e le cause dell'eccesso di umidità, e se questa dipenda da difetti o caratteristiche dell'edificio, o dalla cattiva aereazione dei vani, della quale può essere responsabile solo il conduttore.

Nel primo caso, è evidente che il locatore deve provvedere ad eliminare l'inconveniente, perché di un eventuale danno alla salute del conduttore e dei suoi familiari, egli potrebbe essere tenuto a rispondere.

### Verbale redatto adopo l'assemblea

Recentemente ho delegato un mio inquilino a partecipare all'assemblea del condominio dove abita, il quale mi ha riferito che nonostante le sue proteste, l'amministratore non ha redatto il verbale ma si è limitato a prendere appunti, riservandosi di fare il verbale vero e proprio, nel suo ufficio e nei giorni successivi.

“ Sebbene la Corte di Cassazione con la sentenza n. 6552/2015 abbia confermato che il verbale della assemblea possa essere redatto e conseguentemente corretto e modificato anche dopo la riunione condominiale, si trat-

ta di prassi della cui legittimità nutro forti dubbi.

E ciò, a maggior ragione, in quanto la Corte ha precisato che eventuali errori o inesattezze riportate nel verbale non comportano automaticamente la sua nullità e la nullità delle deliberazioni, quando sia possibile - in un momento successivo - ricostruire la regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte nel corso dell'assemblea, e così verificarne successivamente la legittimità, anche sotto l'aspetto formale, di quanto deliberato: prova assai difficile per chi intenda contestare la corrispondenza del verbale a quanto dichiarato e deliberato.

Ciò non toglie, tuttavia, che sia comunque opportuno e corretto che la redazione avvenga contestualmente allo svolgimento dell'assemblea come richiesto proprio dalla funzione del verbale, che anzi venga data lettura del verbale prima della sua chiusura, e che del verbale sia consegnata copia ai presenti se il numero di questi lo consente (se l'assemblea si svolge fuori dell'ufficio dell'amministratore sarà sufficiente disporre di una stampante portatile).

Dico questo perché la prassi di redigere il verbale dopo l'assemblea può essere fonte di gravi inconvenienti soprattutto per i presenti ai quali l'invio, a rigore, non sarebbe necessario, ma per i quali, di conseguenza, il termine di trenta giorni per impugnare eventuali deliberazioni ritenute illegittime, decorre comunque dalla assemblea e non dal ricevimento del verbale e quindi può ridursi notevolmente.