

Affitto/Proprietari

L'automazione del cancello è solo una miglioria, non addebitabile al conduttore

Sono proprietario di un fondo posto in un condominio composto da quattro unità immobiliari, con rispettivi box ed un locale adibito a laboratorio da me dato in locazione. Ora l'assemblea con il mio voto contrario ha deciso di automatizzare il cancello carrabile che attualmente si apre manualmente, e pertanto vorrei sapere se tale automatizzazione possa essere considerata un'innovazione, e se ed in quale misura posso addebitare il suo costo al conduttore del locale adibito a laboratorio.

“ Non credo che si possa parlare di innovazione (che ricorre quando si realizza una novità rispetto alla precedente condizione dell'immobile, prima inesistente), ma di miglioria apportata ad un bene comune già esistente. E comunque, anche se si trattasse di un'innovazione, non potrebbe essere considerata voluttuaria in quanto destinata alla sicurezza dei condomini e delle parti comuni, né eccessivamente gravosa in rapporto tanto al numero dei condomini, quanto alle caratteristiche dell'immobile, con la conseguenza che tutti i condomini sarebbero tenuti a contribuire alla relativa spesa, ove regolarmente approvata. Quanto ai rapporti tra il lettore-locatore ed il suo inquilino, non credo che a quest'ultimo possa es-

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".



sere addebitata anche se in parte, la spesa della automatizzazione in quanto si tratta, è vero, di un miglioramento dell'impianto del quale beneficia anche il conduttore, ma sta di fatto che questo ultimo non ha richiesto il miglioramento, così accettando la condizione dell'immobile locato, del momento del contratto.

Disdetta sei mesi prima ma senza firma

Ho inviato la disdetta ad un inquilino di una mia casa di abitazione, tempestivamente, nel termine di sei mesi prima della scadenza del contratto, con lettera raccomandata e con busta nella quale avevo necessariamente indicato il mittente, ma dimenticando di firmare la lettera. Ora l'inquilino sostiene che la disdetta non è valida e che quindi egli può rimanere nell'abitazione per altri quattro anni. Chiedo di sapere se l'obiezione sia fondata o meno.

“ La questione esposta dal lettore presenta le caratteristiche di numerose questioni giuridi-

che che, in relazione alle circostanze, possono trovare in sede giudiziale diverse possibili soluzioni, a favore o contro gli interessi di una delle parti. La disdetta è certamente atto che ha efficacia se e quando arriva a destinazione e quando non sia dubbia la sua provenienza dal locatore o da persona da lui legittimamente incaricata. A tale scopo la firma è importante perché dà certezza sulla provenienza dell'atto, tuttavia la giurisprudenza ha spesso preso in considerazione casi nei quali la certezza dell'atto era egualmente raggiungibile per effetto di altri elementi della comunicazione, e nel caso esposto dal lettore sembra di poter affermare che l'indicazione del mittente sulla busta, in modo manuale o a stampa se si trattasse di carta intestata, dovrebbe assicurare ragionevole certezza della sua provenienza e quindi in tal modo consentire di superare le eccezioni del inquilino. Tuttavia è evidente che si tratta di questione che può presentare dubbi in sede giudiziale, per cui ritengo consigliabile una soluzione transattiva.

