

Affitto/Proprietari

Lavori, canone ridotto all'inquilino per la durata delle riparazioni

In un condominio dalla scorsa primavera sono in corso lavori di straordinaria manutenzione riguardanti, tra l'altro, anche il lastrico solare a copertura dell'edificio e di pertinenza esclusiva di un appartamento di mia proprietà che ho dato in locazione da qualche anno. La conseguenza è stata che l'inquilino, che non ha potuto e non potrà utilizzare la terrazza per diversi mesi, per questo mi chiede una riduzione del canone. Vorrei sapere se la richiesta è giustificata almeno?

“ Se il contratto di locazione non prevede diversamente, l'articolo 1584 del codice civile (diritti del conduttore nel caso di riparazioni) dispone che se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un terzo della durata della locazione ed in ogni caso per oltre 20 giorni, l'inquilino ha diritto ad una riduzione del canone proporzionata alla intera durata delle riparazioni ed all'entità del mancato godimento. Poiché, come risulta dal quesito, i lavori sono durati certamente più di 20 giorni, la richiesta del inquilino è giustificata tenendo presente che la durata della mancata utilizzazione della terrazza va commisurata all'intera durata del contratto e quindi non inferiore a quattro anni, e che inoltre si dovrà tener conto della utilizzazione accessoria e non direttamente abitativa della terrazza rispetto al resto dell'appartamento, per quanto si tratti di parte utile e godibile proprio nella sta-

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".



gione estiva. Sulla base di questi elementi non dovrebbe essere difficile un accordo tra le parti.

Ai condomini facoltà di convocare l'assemblea

In un condominio abitato in parte, per circa la metà, da condomini e nell'altra metà da inquilini di altri condomini, un gruppo dei primi dei quali faccio parte ed ai quali si è associato anche un gruppo di inquilini in quanto si trattava di discutere di servizi di loro interesse, ha chiesto all'amministratore di procedere alla convocazione di assemblea straordinaria, attivando la procedura prevista dal codice civile all'art. 66 disp. att. Poiché l'amministratore si rifiuta di convocare l'assemblea ed essendo trascorsi dieci giorni dalla richiesta, gli interessati vorrebbero provvedere all'autoconvocazione della stessa, ma non hanno i nominativi e i recapiti di tutta la compagine condominiale, in quanto l'amministratore si è pure rifiutato di fornire loro tali dati. Cosa possiamo fare?

“ In primo luogo, gli inquilini per quanto interessati e con facoltà di voto all'assemblea quando si tratta di stabilire le modalità di

funzionamento di determinati servizi (articolo 10 della legge n. 392/1978), non hanno facoltà di partecipare alla richiesta di convocazione della assemblea, la quale è riservata ai condomini (almeno due, rappresentanti di un sesto dei valori millesimali generali). Se nonostante questa richiesta di convocazione l'amministratore non provvede entro 10 giorni (nel senso che la convocazione e non l'assemblea deve avvenire in quel termine), gli stessi condomini hanno facoltà di provvedere alla convocazione. La mancanza di nominativi e degli indirizzi degli altri condomini può costituire una difficoltà, ma l'anagrafe condominiale dalla quale tali dati risultano, deve essere aperta e consultabile da tutti i condomini. In difetto, non c'è altra strada se non quella di ricorrere al tribunale con istanza di un provvedimento urgente perché all'amministratore sia ordinato di mettere a disposizione quanto richiesto e quanto utile per la convocazione dell'assemblea. Comunque, trattandosi di una grave irregolarità di comportamento i condomini potrebbero anche ricorrere al tribunale ai sensi dell'articolo 1129 con una 11, per la revoca dell'amministratore

