

Affitto/Proprietari

Inquilino con handicap, ma l'ascensore non c'è

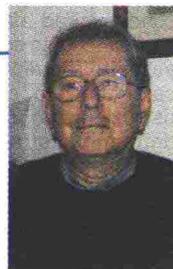
Due appartamenti situati in un condominio sono stati fusi in uno che è stato concesso in locazione. L'unità immobiliare che ne è derivata non è servita dall'ascensore poiché il proprietario degli appartamenti accorpati ha chiuso l'accesso dal vano scale dell'immobile con ascensore, utilizzando come unico accesso quello dell'immobile non servito da questo impianto. Ciò posto, si chiede se il conduttore di quest'appartamento, che è affetto da handicap motorio, possa pretendere nei confronti del locatore e/o del condominio, l'apertura della porta allo scopo di poter utilizzare l'ascensore sopportando, *pro quota*, le relative spese di gestione, trattandosi in questo modo di eliminazione di una barriera architettonica che la legge consente.

“ Nonostante che la chiusura della porta dell'appartamento prossimo all'ascensore non valga certamente come rinuncia alla comproprietà di questo poiché, *oltrretutto*, l'articolo 1118 del codice civile dispone che il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, se il conduttore ha accettato l'oggetto della locazione (appartamento, in una determinata conformazione e collegamento con i servizi), ora non può pretendere dal suo locatore che sia modificato il bene locato, e ciò nonostante il suo incontestabile diritto al superamento o alla attenuazione se il superamento non fosse possibile, delle barriere architettoniche. In questo caso il conduttore ha diritto di chiedere all'assemblea la facoltà di installare a sue spese un servoscala che è destinato a rimanere di sua esclusiva proprietà e del quale egli deve sostenere la manutenzione anche straordinaria, assumendo ogni responsabilità del suo funzionamento. Infatti l'articolo 2 della legge n. 13/1989 consente ai portatori di handicap di installare un servosca-

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".



la a proprie spese in difetto di delibera condominiale trascorsi tre mesi dalla richiesta. Il limite all'installazione, che certamente riduce il passaggio delle scale, è rappresentato dalla eventualità di una grave limitazione all'uso di queste in danno di qualche condomino ovvero da problemi statici delle scale, perché in questo caso il servoscala non potrebbe essere installato.

La Tosap è a carico del conduttore

Ho affittato un fondo di mia proprietà ad un carrozziere il quale, necessariamente, dispone di un accesso sulla pubblica via con passo carrabile, per cui chiedo di sapere come vada ripartita la tassa per l'occupazione suolo pubblico (Tosap) gravante sull'androne carraio e sulle griglie di areazione delle sottostanti cantine.

“ Secondo la convenzione **Confedilizia-Sunia** del 2014, la tassa per occupazione suolo pubblico per passo carrabile è a carico del conduttore, salvo ovviamente diverso accordo nel contratto di locazione. La ragione è che la realizzazione di un passaggio dal marciapiede per ingresso nell'edificio per mezzo del cosiddetto "smusso" e cioè dall'assottigliamento del marciapiede per consentire il transito di un autoveicolo, è considerata, chissà perché, come forma di occupazione del suolo pubblico e precisamente della parte di minore spessore del marciapiede (che peraltro non è certo sottratto in questo modo all'uso pubblico; ma tant'è). Per tale ragione questa tassa è stata

concordemente posta a carico del conduttore che utilizzando il passaggio, di fatto realizza direttamente ed a suo vantaggio l'occupazione del bene demaniale (suolo). Per quanto riguarda le griglie di areazione, svolgendo una funzione ad esclusivo servizio delle cantine, la Tosap deve essere pagata dai proprietari di queste ultime, in proporzione ai millesimi di proprietà.

Anche la verifica caldaie è a carico del conduttore

Sono l'amministratore di un condominio la cui assemblea ha deciso di incaricare una sola ditta per la verifica delle caldaie private di tutti i condomini. In ragione di ciò, chiedo come vada ripartita la relativa spesa tra conduttore e proprietario per le unità immobiliari concesse in locazione.

“ Ho preliminarmente qualche dubbio che l'assemblea sia legittimata a disporre verifiche o lavori nell'ambito di beni e di impianti appartenenti in proprietà esclusiva ai condomini, salvo che non vi sia accorto di tutti come sembra essersi verificato in questo caso. Tuttavia l'amministratore non ha motivo di avere rapporti con i conduttori nei confronti dei quali egli non può avanzare alcuna richiesta e questo anche se espressamente delegato, ma solo coi condomini ai quali deve imputare tutte le spese senza distinzione. La ripartizione tra inquilino e locatore riguarda i loro rapporti interni e non il condominio né l'amministratore, e secondo la convenzione **Confedilizia-Sunia** del 2014 la spesa è a carico dell'inquilino in quanto strettamente connessa con l'uso dell'impianto.