

Affitto/Proprietari

Cavi elettrici, minaccia di rimuovere l'impianto

Sono condomino in un edificio in cui, fin dall'epoca della costruzione, i montanti dell'impianto elettrico, così come l'antenna TV e il citofono, passano all'interno di una proprietà privata. L'attuale proprietario di tale abitazione - dovendo fare dei lavori di ristrutturazione - ritiene un suo diritto rimuovere le canaline elettriche e la cassetta di derivazione e perciò ha chiesto al condominio di intervenire in breve tempo per trovare una sede alternativa ai suddetti impianti, minacciando, in caso negativo, di tagliare i cavi, lasciando l'intero stabile senza illuminazione delle scale, senza TV e senza citofono.

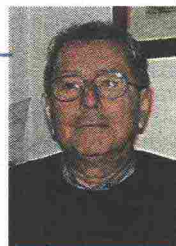
L'inquilino dell'appartamento di mia proprietà, che avevo delegato per l'assemblea nella quale fu discusso di questo problema ma senza adottare alcuna deliberazione, in quella sede è stato d'accordo con lo spostamento, ed ora da un lato i condomini contrari minacciano di chiedermi un risarcimento anche in termini di lavori di spostamento dei cavi elettrici. Dall'altro lato, il condomino che ha effettuato la richiesta di spostamento, vuole coinvolgermi nelle sue iniziative creandomi imbarazzo e difficoltà nei rapporti con gli altri partecipanti al condominio. Si chiede un parere in merito e se vi sia un diritto di servitù a favore del condominio.

“Premesso che, a quanto risulta dal quesito, l'assemblea non ha adottato alcun provvedimento e che il condomino che protesta per il passaggio dei tu-

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I lettori che hanno quesiti da porre in materia di locazioni al nostro esperto possono inviare una lettera alla Piemme Spa via Montello n° 10 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



bi non può farsi giustizia da sé ed anzi l'esercizio arbitrario delle proprie ragioni (ammesso che vi siano) può costituire addirittura reato, mi sembra di poter affermare che il diritto del condominio al passaggio dei cavi elettrici e quindi la relativa servitù di attraversamento di una proprietà individuale, possono essere stati acquisiti o per usucapione e quindi per una situazione protrattasi per più di venti anni, o per destinazione del padre di famiglia quando questa situazione risale alla costruzione dell'edificio (art. 1061 e 1062 del codice civile). In tal caso il proprietario dell'appartamento è obbligato a sopportare il passaggio e può solo proporre al condominio lo spostamento del passaggio a sue spese, in luogo per lui più comodo ed egualmente utile per il condominio, ai sensi dell'art. 1068 del codice civile. Quanto alla posizione dell'inquilino che nella assemblea ha dato parere favorevole probabilmente eccedendo il mandato ricevuto, non credo che tale parere possa avere determinato un onere per il locatore, tenuto conto del fatto che l'assemblea non ha preso alcuna deliberazione, ed il parere non è una manifestazione di volontà vera e propria può essere sempre oggetto di ripensamento e non può generare obblighi a carico del condomino delegante.

Divieto di sublocazione

Vorrei in due parole una risposta al quesito se in un contratto di locazione è previsto il divieto di sublocazione e di cessione anche parziale dell'attività ed il divieto di mutamento di destinazione, è possibile che l'inquilino ceda l'attività ad un dipendente senza il consenso del proprietario.

“La risposta è sì; nel senso che una clausola contrattuale di questo genere sarebbe in contrasto con l'articolo 36 della legge n. 392/1978, quindi limitativa illegittimamente di un diritto del conduttore e di conseguenza, sarebbe nulla.

Pertanto per il locatore l'unica possibilità di opporsi è rappresentata dalla presenza di gravi motivi, necessariamente relativi alle condizioni del nuovo conduttore quali: per esempio pericolo di insolvenza o situazioni simili, ma tenendo sempre presente che, paradossalmente, la cessione d'azienda di contratto di locazione, se non c'è espressa liberazione del conduttore cedente dagli obblighi della locazione, aumenta e non riduce le garanzie del proprietario-locatore, il quale non perderà il suo diritto al pagamento del canone nei confronti del cedente, ed acquisterà analogo diritto nei confronti del cessionario.

