

# Condizionatori, il locatore deve fermarli

**MOLESTIE**

**Il proprietario in giudizio per il rumore dell'impianto installato dal conduttore**

**Paolo Accoti**

È legittima la domanda rivolta al proprietario dell'immobile di rimozione del condizionatore installato dall'inquilino.

Il condomino che si ritiene leso dalle immissioni di rumore e calore provenienti dalla unità esterna del

condizionatore collocato nel cortile condominiale interno può agire in giudizio direttamente nei confronti del proprietario dell'appartamento al cui servizio è posto l'impianto, anche se lo stesso è stato installato dal conduttore e anche se quest'ultimo ha diritto di toglierle alla fine della locazione.

Questi i principi espressi dal Tribunale di Roma, V sezione civile, nella sentenza pubblicata il 6 maggio 2019.

I proprietari dell'abitazione locata, infatti, eccepivano in rito la loro carenza di legittimazione attiva, in quanto l'impianto di condiziona-

mento sarebbe stato realizzato dagli inquilini. Ma il Tribunale di Roma ha ritenuto che «legittima è la proposizione della domanda direttamente contro il proprietario dell'unità immobiliare al cui servizio è posto l'impianto di condizionamento dell'aria (e non già contro la conduttrice - o ex conduttrice - alla quale ne sarebbe imputabile l'installazione e che ne sarebbe proprietaria)». Per il Tribunale, infatti, i condizionatori d'aria non rientrano tra gli interventi di miglioria per i quali è necessario il consenso del proprietario ma rappresentano delle "addizioni", in quanto opere o impianti che mantengono

una loro autonomia rispetto all'immobile e che per questo possono essere smontati al termine della locazione. Tuttavia «il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee (...) a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione».

RIPRODUZIONE RISERVATA

