

Affitto ridotto se l'ingresso del box è bloccato

Tribunale Pisa

Il condominio non è terzo rispetto alla parte locatrice che ha dato assenso ai lavori

Eugenia Parisi

In presenza di ponteggi condominiali che impediscano il passaggio, può essere prevista la riduzione del canone

di locazione. Emerge dalla pronuncia 1458/2022 del Tribunale di Pisa.

Un conduttore conveniva in giudizio il proprio locatore per ottenere, previo accertamento del minor godimento dell'immobile, la riduzione del canone di locazione e il rimborso dei maggiori importi corrisposti, oltre al risarcimento dei danni.

L'affittuario specificava di aver stipulato un contratto di locazione a uso abitativo per un immobile con cantina, garage e un posto auto scoperto.

Tuttavia, fin dall'inizio della locazione, non aveva potuto utilizzare il

vano cantina a causa del mancato funzionamento della pompa d'acqua che non garantiva il dovuto approvvigionamento idrico. Quanto al vano garage era rimasto inaccessibile per circa cinque mesi a causa del posizionamento di un ponteggio davanti alla porta di accesso.

Grava sul conduttore l'onere di individuare e dimostrare l'esistenza del vizio che diminuisce in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso pattuito (Cassazione, 3548/2017). Nel caso di specie, il ricorrente non aveva dimostrato il pregiudizio al diritto di

godimento del vano cantina.

È stata, invece, ritenuta meritevole di accoglimento la domanda di riduzione del canone in relazione all'impossibilità di fruire del garage, a causa dell'impedimento all'accesso costituito dalle impalcature per il restauro della facciata.

Il condominio, infatti, non è terzo rispetto alla parte locatrice, che nella propria qualità non può esonerarsi del pregiudizio derivante dal fatto lecito posto in essere dall'ente di gestione di appartenenza.

