

# 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.

