

8 maggio 2002 0:00

8 Mag 2002

Tipo\_Form.....CONSIGLI

**RICHIESTA.....**Cara Aduc, in seguito ai lavori di riparazione del tetto del mio palazzo, avvenuti nel mese di giugno 2001, la mansarda in cui vivo in affitto è stata allagata. I danni sono stati notevoli ed hanno coinvolto sia le strutture dell'appartamento (pareti, finestre, cartongesso, moquette) sia i mobili ed i miei beni personali. La proprietaria vive negli stati uniti e si è completamente disinteressata della cosa, sostenendo che sia mio compito provvedere alle riparazioni e chiedere il rimborso all'assicurazione. Nel frattempo l'inverno incalzava e mentre l'assicurazione perdeva tempo e la proprietaria rimandava, io continuavo a rimanere con dei buchi nel soffitto da cui entrava aria fredda e in caso di pioggia anche acqua e detriti! Questa situazione si è protratta per diversi mesi, per cui esasperato ormai nel mese di novembre raggiungevo un compromesso in cui la proprietaria mi inviava la somma di 2500000 e mi autorizzava a non pagare le mensilità di novembre e dicembre per poter procedere alle riparazioni. Così iniziai le riparazioni, contattando diversi fornitori e cercando di risparmiare il più possibile ma i costi erano ben più alti dell'anticipo inviati dalla proprietaria, così non avendo la possibilità di anticiparli di mia tasca, prolungai nel tempo le riparazioni, trattenendo i costi dagli affitti dei mesi seguenti ed avvisando verbalmente la proprietaria e conservando le fatture delle riparazioni. Adesso mi contatta il figlio della proprietaria, sostenendo che non è loro compito pagare i lavori di riparazione e che devo pagare immediatamente i mesi di affitto arretrati in quanto non ho mai avuto nessuna autorizzazione scritta a non pagarli. Cosa devo fare? Secondo voi è normale che una proprietaria lasci l'inquilino al freddo e alla pioggia rifiutandosi di intervenire nelle riparazioni e poi stabilendo una cifra del tutto arbitraria per le riparazioni senza nessun preventivo scritto che le confermi? Nonostante la mansarda sia stata ridotta per 7 mesi ad un pantano e non erano presenti i requisiti minimi di abitabilità sono tenuto lo stesso a pagare l'affitto? Vi ringrazio per la disponibilità  
Leandro

**Risposta:**

il danno lo ha causato il condominio e non la proprietaria. La quale avrebbe dovuto tuttavia agire sul condominio. Vero e', comunque, che poteva agire direttamente lei medesimo, in quanto questa non e' una questione condominiale bensì una causa per danni da promuovere nei confronti del responsabile -il condominio. Allo stesso tempo, e' vero anche che quello stato di fatto costituirebbe una legittima ragione per risolvere il contratto -essendo l'appartamento invivibile, pur se non per responsabilita' della proprieta'.

Consigliamo di formalizzare -per raccomandata A/R- sia l'accordo intercorso che l'intimazione (nei confronti del proprietario) di adoperarsi per la definitiva risoluzione dei danni -avvisando che in difetto si riserva di chiedere la risoluzione del contratto medesimo.

Si rivolga poi al giudice di pace.