

Martedì 25/10/2016

Regolamento di condominio e inquilino molesto. Si può risolvere la locazione

A cura di: *Studio Legale Magri*

Il regolamento di condominio è vincolante anche per l'inquilino e, se questi non lo rispetta, è possibile agire giudizialmente per chiedere la risoluzione del contratto di locazione.

È questo, in sintesi, il contenuto di una recente sentenza del Tribunale di Monza, n. 2395/2016 del 7 settembre 2016 (giudice Dott. Caniato), che, prendendo le mosse dalla giurisprudenza prevalente in materia, affronta, tra le altre, proprio le questioni relative alla validità del regolamento di condominio nei confronti dell'inquilino.

Locazione e diligenza del buon padre di famiglia

Tra gli obblighi del conduttore vi è quello di prendere in consegna l'immobile, servendosene per l'uso determinato nel contratto (o che altrimenti può desumersi dalle circostanze) con la "diligenza del buon padre di famiglia".

Con tale espressione si intende la diligenza nell'uso della cosa da parte di un soggetto responsabile, capace di amministrare i propri affari e consapevole dell'importanza della propria posizione nella detenzione della cosa locata e delle proprie azioni, anche in riferimento agli altri condomini.

Ciò significa, che il comportamento del conduttore che provochi molestie di fatto a coinquilini, con rumori eccessivi, schiamazzi, eccetera, costituisce inadempimento contrattuale, per abuso della cosa locata, verso il locatore, il quale, se tollerasse tali molestie, dovrebbe rispondere verso gli altri coinquilini come di fatto proprio (Cass. 6751/1987, Trib. Modena, 1716/2005).

Per questo motivo, verificandosi tale situazione, il locatore può agire per la risoluzione del contratto di affitto ed il rilascio dell'immobile da parte dell'inquilino.

Le clausole del contratto di affitto e il regolamento condominiale

Come si è detto in precedenza, gli obblighi e le prescrizioni derivanti dal regolamento condominiale sono vincolanti anche nei confronti dell'inquilino. Non sempre, però, le norme del regolamento condominiale sono prese in considerazione all'atto della stipula del contratto di affitto. Invece,

è importante inserire nel contratto di locazione una specifica clausola con la quale il conduttore dichiara di accettare il regolamento condominiale.

In questo modo, il locatore potrà agire nei confronti dell'inquilino, senza che questi possa (legittimamente) eccepire la mancata conoscenza del regolamento condominiale.

Fonte: <http://www.studiolegalemagri.it>