



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Incendio al locale preso in affitto: paga il locatore?

Autore: Consulenze | 07/09/2019



***Nel settembre 2018 abbiamo subito un incendio presso i locali adibiti ad autofficina, da noi presi in affitto con regolare contratto. L'incendio è scaturito, come anche accertato dai VV.FF., da un pannello di derivazione dell'impianto elettrico, per altro non più a norma.***

***I locali sono rimasti inagibili per circa due mesi e siamo stati costretti a sospendere la nostra attività lavorativa. Ciò ha creato una notevole perdita economica. Considerando che l'impianto elettrico è del locatore e che non è a norma, è possibile attribuire la responsabilità allo stesso***

## ***e chiedere una riduzione dell'affitto per quel periodo?***

L'articolo di riferimento è il 1578 c.c. secondo il quale, se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è tenuto a risarcire al **conduttore** i **danni** derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

L'impianto elettrico non a norma può, e deve, essere considerato un vizio della cosa, posto che ha scaturito l'incendio che ha provocato i conseguenti danni.

Ovviamente, come hanno correttamente proceduto, i lettori non possono automaticamente ridursi il canone, ma devono ottenere l'autorizzazione del locatore o, in mancanza, del giudice, motivando la richiesta sulla base dell'alterazione dell'equilibrio contrattuale in questione: il godimento del bene è venuto meno per alcuni mesi, con ciò venendo meno il diritto del locatore alla controprestazione economica per quel periodo, oltre che per il danno economico derivato dall'**incendio**.

Se l'impianto elettrico non a norma non dovesse essere considerato come vizio della cosa locata, rimarrebbe, comunque, loro diritto avere un risarcimento del danno derivato da quell'impianto malfunzionante.

Se il locatore dovesse riuscire a dimostrare che quell'impianto era perfettamente funzionante e a norma di legge, allora non resterebbe che agire nei confronti della società che ha fornito l'impianto elettrico.

Ad ogni modo, i lettori non potranno rimanere senza tutela e il danno patito dovrà essere risarcito, o sotto forma di riduzione del canone, o sotto forma di risarcimento del danno patito dall'incendio generatosi.

Pertanto, si consiglia ai lettori di inviare una lettera formale, anche a firma di un legale, al **locatore** con la quale rappresentare la loro volontà di ridurre il canone per i danni subiti dall'incendio.

Se non dovesse sortire l'effetto desiderato, non resterebbe loro che agire in giudizio al fine di ottenere la sentenza di un Tribunale e, quindi, obbligare il

locatore a ridurre il canone.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Salvatore Cirilla***