

# Una caduta sulla soglia di casa

Se un oggetto locato presenta difetti importanti in materia di sicurezza, il locatore deve porvi rimedio e farsene carico. Altrimenti in caso di incidente può essere chiamato in causa.

TESTO ODILE RECORDON

**U**n mattino, mentre andavo a prendere il giornale, sono scivolato sulle ripide scale d'entrata della nostra abitazione in affitto e mi sono così rotto una costola. Già mesi prima avevo invitato il proprietario a far posare un corrimano lungo i ripidi gradini. Posso ora chiamarlo in causa per questo mio incidente?

La responsabilità civile del locatore per difetti dell'oggetto locato è regolata dal diritto delle obbligazioni. In particolare il locatore è tenuto a consegnare e mantenere la cosa

in uno stato idoneo all'uso a cui è destinata (art. 256 cpv. 1 CO). Se egli consegna un oggetto che presenta difetti oppure se questi emergono durante il periodo di locazione, senza che l'inquilino possa esserne ritenuto responsabile, allora quest'ultimo può esigere che il locatore vi ponga rimedio (art. 259a cpv. 1 let. a CO). Se l'inquilino subisce un danno a causa del difetto, il locatore gli deve un risarcimento, a

meno che dimostri di non aver alcuna colpa (art. 259e CO).

## Responsabilità del locatore

Queste norme si traducono, in sintesi, nel fatto che il locatore può essere tenuto responsabile di un infortunio, se tra le cause vi è un difetto della cosa locata ed egli non può dimostrare di non averne colpa. In ogni caso, l'idoneità all'uso presuppone che l'oggetto locato non costituisca alcun pericolo per l'integrità fisica o la vita degli utilizzatori. Vanno in particolare rispettate le norme di sicurezza vigenti. Ogni superficie che presenti un pericolo di caduta deve essere munita di elementi di sicurezza. Le scale rappresentano un luogo fra i più pericolosi in casa. Cause frequenti di infortunio sono rivestimenti scivolosi oppure l'assenza di corrimani. Nel caso citato quindi si tratterebbe di un difetto. La re-

sponsabilità civile del locatore è presunta. Nel suo caso non potrà sottrarsi adducendo che non è stato informato del difetto, poiché lei glielo ha precedentemente notificato.

Per questo motivo sarebbe obbligato a risarcire i danni. Tra questi non figurano soltanto i costi di cura, ma anche il mancato guadagno o qualsiasi altro aggravio a carico della situazione economica della vittima. ♦

## CONSIGLI

- 1 Annunciare i difetti al locatore. Se non reagisce, intimargli di intervenire tramite lettera raccomandata assegnandogli un termine.
- 2 In aggiunta è possibile comunicare al locatore che in caso di mancato intervento si procederà al deposito delle pignoni scadute.
- 3 Entro 30 giorni dalla scadenza della prima pignone depositata, inoltrare un'istanza di riparazione del difetto all'autorità di conciliazione competente.

### ODILE RECORDON

Funzione: giurista della protezione giuridica e responsabile gruppo esperti Diritto del lavoro, della locazione e dei consumatori, Svizzera romanda

Per la consulenza giuridica il TCS è al vostro fianco. Informazioni su: [www.diritto.tcs.ch](http://www.diritto.tcs.ch)



**Sicurezza prima di tutto**  
L'inquilino può domandare al locatore di rendere le scale di casa sicure.