



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## **Locazione: se non rispetto il preavviso e lascio la casa posso riavere indietro la caparra?**

Autore: Redazione | 14/10/2017



*Ho affittato un appartamento ma era freddo e mal riscaldato (i termosifoni erano piccoli rispetto alla grandezza della casa e le porte e le finestre non si chiudevano bene). Pertanto, a gennaio successivo ho*

***avvisato il proprietario della mia volontà di lasciare l'abitazione nel marzo, ma questi ha mandato un tecnico per sistemare il problema. La temperatura della casa si è però alzata di solo un grado, perciò a febbraio ho di nuovo contattato il proprietario che mi ha risposto di potermi restituire la garanzia solo se rimanevo nella casa altri 3 mesi perché nel contratto era scritto che il preavviso era di tre mesi oppure che potevo andare via subito se trovavo altri inquilini. Non avendone trovato, ho dato con sms al proprietario un appuntamento per la consegna delle chiavi della casa, ma lo stesso mi ha risposto di risolvere la questione con l'agente immobiliare. Ho pertanto restituito le chiavi a quest'ultimo.***

***Posso ricevere ugualmente la garanzia indietro o una parte di essa, nonostante in contratto fosse scritto del preavviso dei tre mesi ed io ho l'ho dato di solo un mese? Il proprietario non ha verificato di persona lo stato dell'appartamento.***

Il **padrone** di **casa** ha mandato una persona, nello specifico un'**impiegata** dell'**agenzia** immobiliare, in quanto, presumibilmente, ha avuto l'**incarico** di gestire gli **inquilini** e il **contratto** di **affitto**. Quindi il fatto che non si sia presentato personalmente ma sia stato sostituito da questa ragazza è perfettamente normale perché l'**agenzia** immobiliare ha il compito di agire nel suo **interesse**.

Ai sensi dell'art. 1571 c.c., la **locazione** è il **contratto** col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa **mobile** o **immobile** per un dato tempo, verso un determinato **corrispettivo**. In sostanza, il **proprietario**, o il **locatore**, si impegna a far godere all'**inquilino** o **conduttore**, un **bene** mobile o immobile, per un determinato periodo di tempo, stabilito dal contratto, dietro il **versamento** di una **somma** di **denaro**, ossia il **canone** di locazione.

Da una parte, il locatore, nello specifico il padrone di casa, mette a disposizione il bene e trae un **arricchimento** mediante la **riscossione** del canone, e dall'altra parte, l'inquilino, ossia la lettrice, gode del bene nel limite pattuito o dato dalle circostanze.

**Diritti** dell'inquilino:

- - l'inquilino, ai sensi dell'art. 1590 c.c., ha diritto di ricevere il bene in

buono stato di **manutenzione**;

- - l'inquilino ha **diritto** che il locatore mantenga l'immobile in stato tale da servire all'**uso** convenuto dalle **parti**, pertanto deve assicurarsi che gli **impianti** siano perfettamente funzionanti e a **norma**, che gli **infissi** siano efficienti, che gli eventuali complementi d'**arredo** presenti siano utilizzabili al meglio, in sostanza che ogni parte dell'immobile sia idonea ad esplicare la propria **funzione**.
- - La perfetta funzionalità di ogni **componente** relativo all'immobile, preliminarmente, deve essere verificata dall'inquilino, unitamente al locatore, redigendo un apposito **verbale di inventario** che descrive in maniera dettagliata ogni aspetto.
- - Con riferimento alle **riparazioni**, l'inquilino ha diritto che il locatore provveda ad effettuare tutte le riparazioni necessarie, ossia quelle derivanti ad esempio dall'**usura** del tempo, ai sensi dell'art. 1576 c.c., con esclusione della piccola manutenzione che resta a carico dell'inquilino.
- - Ai sensi dell'art. 1578 c.c., se al momento della **consegna** la cosa locata è affetta da **vizi** che ne riducono l'idoneità all'uso pattuito, l'**affittuario** avrà diritto a richiedere la **risoluzione** del contratto o, in alternativa, la **riduzione** del canone stabilito, a meno che si tratti di vizi di cui non avrebbe potuto essere al corrente.

La **Cassazione**, con la **sentenza** n. 11189/2007 ha definito i vizi come *"quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone la integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale... un'alterazione dell'equilibrio delle prestazioni reciproche delle parti, che incide sull'idoneità all'uso del bene"*.

- - L'inquilino ha diritto a che il locatore non effettui sull'immobile **innovazioni** che riducano il **godimento** dello stesso, ai sensi dell'art. 1582 c.c.
- - Nell'eventualità che vi siano riparazioni urgenti, che riducano il godimento, l'affittuario è tenuto a tollerarle se non è possibile rinviarle alla scadenza del contratto di locazione, anche se ciò comporterebbe la **privazione** del godimento di una parte della cosa locata. Se le riparazioni superano di un sesto la **durata** del contratto, o comunque il periodo di tempo di venti giorni, l'affittuario ha diritto, ai sensi degli artt. 1583 e 1584 c.c., ad una riduzione del canone proporzionata all'intera durata delle

riparazioni e all'entità del mancato godimento.

- - Ai sensi dell'art. 1585 c.c., l'inquilino ha diritto ad un pacifico godimento della cosa, garantito dal locatore, anche da eventuali **molestie** altrui, come ad esempio da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa.

Indipendentemente da quanto pattuito in contratto, l'affittuario può sempre recedere, in presenza di gravi e certificati motivi, con **preavviso** di almeno sei mesi, mediante **comunicazione** via lettera raccomandata. Nel caso specifico, il contratto che la lettrice ha sottoscritto prevedeva un preavviso di 3 mesi, che, per i motivi che ha indicato, non ha potuto rispettare, dando un preavviso di un solo mese.

Come specificato sopra, prima di sottoscrivere un contratto di locazione bisogna verificare che tutto sia in regola: infissi, riscaldamenti, mobili ecc., onde evitare di trovarsi in situazioni spiacevoli, come quella ad esempio di trovare un casa troppo fredda, con infissi vecchi e non funzionali. Firmando si accettano le condizioni della casa così come viene presentata.

Alla luce di quanto detto, a parere dello scrivente, il preavviso di un solo mese rende difficile la restituzione dell'intera **caparra**. Si suggerisce pertanto di trovare un inquilino che possa subentrare nel contratto di affitto o, in alternativa, cercare di trovare insieme al padrone di casa un punto di incontro che possa essere vantaggioso per entrambi. La lettrice potrebbe fare ciò chiedendo un **incontro** o formulando le sue proposte anche con una lettera raccomandata.

Il sito la Legge per Tutti potrebbe aiutarla, scrivendo una lettera per suo conto da inviare al padrone di casa.

Il servizio può essere prenotato a questo [link](#).

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Rossella Blaiotta***