



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Locazione: come farsi risarcire dall'inquilino per danni alla casa

Autore: Consulenze | 07/12/2018



***Dopo 12 mesi di affitto non pagato, sono riuscito ad allontanare dall'immobile gli inquilini tramite ufficiale giudiziario. Hanno consegnato le chiavi al mio avvocato, ma lo stato dell'immobile è indecente: sporco, WC e rubinetteria rimossi, stipiti e porte divelti, piastrelle estirpate, cucina da riparare e disinfettare. L'inquilino che ha firmato il contratto è uscito oltre un anno fa ed ha lasciato a moglie e suoceri (abusivi in quanto non previsti dal contratto) l'uso dell'appartamento. Posso citare entrambi (inquilino e suoceri) in***

***giudizio per i danni causati, oltre che per l'impossibilità di riutilizzare gli spazi fino al restauro totale? Quali passi devo intraprendere? Quale altra possibilità avrei in caso?***

Alla luce del quesito posto, è opportuno esporre sinteticamente quanto segue:

**-La responsabilità dell'inquilino per danni alla cosa locata**

In base alla legge **[1]**, l'**inquilino** deve restituire la cosa locata nello stato in cui si trovava al momento del sorgere della **locazione**, fatto salvo il normale deterioramento dell'**appartamento** in affitto, dovuto al decorso del tempo.

Rispetto a quest'obbligo predetto, la descrizione dell'immobile contenuta nel contratto firmato e alla data del medesimo, rappresenta senz'altro un punto di riferimento. Se dovesse mancare questa descrizione, si presume comunque che la cosa locata era in buono stato.

Ebbene, alla luce di quanto premesso, appare consequenziale, l'altro articolo di legge **[2]**, secondo il quale il conduttore/inquilino, al momento della restituzione, deve risarcire i **danni** riscontrati nell'appartamento affittato e:

- non corrispondenti al normale deterioramento della cosa locata;
- in contrasto con il buono stato dell'appartamento al momento della consegna, avvenuta all'inizio del contratto.

Pertanto, nel malaugurato quanto non infrequente caso, che il conduttore consegni o lasci l'immobile in pessime condizioni, cioè con danni evidenti alla cosa locata, egli è tenuto al risarcimento dei danni, a meno che non provi che i medesimi siano stati provocati per caso fortuito o comunque non siano imputabili a sua responsabilità (cosiddetta prova liberatoria, molto improbabile e difficile da dimostrare).

Molteplici sono le pronunce giurisprudenziali a sostegno di questa interpretazione/applicazione delle norme appena richiamate in nota **[3]**.

Pertanto, appare evidente che il primo responsabile da citare in giudizio per i danni ricevuti alla cosa locata e di proprietà del locatore, è l'inquilino/titolare/intestatario del contratto.

## CASO CONCRETO

Appare evidente la responsabilità dell' inquilino del lettore per i danni riscontrati e da questi descritti in quesito. La presenza di un regolare contratto di locazione ha consentito al lettore lo sfratto per morosità e gli consentirà di agire in giudizio nei confronti dell'inquilino, per i danni ricevuti.

Appare, inoltre, legittimo citare in giudizio anche i cosiddetti occupanti successivi l'immobile: i danni in esame, infatti, per caratteristiche e tipologie sembrerebbero inequivocabilmente imputabili ad un'azione dolosa/intenzionale, eseguita in prossimità del rilascio (non è verosimile che i suoceri e la moglie occupassero un immobile senza pavimenti, con gli stipiti divelti, senza rubinetti, ecc) e pertanto attribuibile anche, se non solo, ai detti occupanti.

Quindi, la prima iniziativa per il lettore da assumere, potrebbe essere quella di richiedere formalmente ai predetti soggetti (titolare del contratto e occupanti successivi) il predetto risarcimento.

In mancanza di ogni riscontro, le alternative sono:

- la tipica azione legale civile nei riguardi dei medesimi responsabili, basata sulle norme già citate e dove, alla luce del contratto di locazione e dei danni maturati a seguito dello stesso, l'obiettivo sarà quello di ottenere una sentenza di condanna al risarcimento;

- l'azione legale fondata sulla recente normativa **[4]** che ha depenalizzato il reato di danneggiamento in un caso come quello esaminato, ma che consente al danneggiato di fare causa ai responsabili per ottenere una condanna al risarcimento e per sanzionare i danneggianti con una sanzione pecuniaria che andrebbe da un minimo di 100,00 euro ad un massimo di 8000,00 **[5]**.

Si noti che, la causa avrà dei costi, rappresentati da quelli dovuti allo stato (contributo unificato, bolli, spese di notifica) e dall'onorario del legale, a cui il lettore dovrà conferire mandato.

Ebbene, i predetti esborsi, anche al buon esito dell'azione legale, potrebbero risultare vanamente affrontati se, come spesso avviene in questi casi, i soggetti responsabili non avranno molto da perdere (ad esempio, se si tratta di soggetti disoccupati o percettori di redditi esigui o persino di fatto impignorabili, quali ad

esempio le cosiddette pensioni minime).

Pertanto, prima di avviare ogni iniziativa successiva a quella di una formale richiesta di risarcimento (ad esempio a mezzo raccomandata a.r.), il lettore è bene che valuti attentamente costi e benefici della medesima.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Marco Borriello***

### **Note**

**[1]** Art. 1590 cod. civ. **[2]** Art. 1588 cod. civ. **[3]** Cass. civ. sent. n. 2619/2014 - 22272/2012 - 6977/2012 - 20434/2008. **[4]** Dl. n. 7/2016. **[5]** Art. 4 co. 1 Dl. n. 7/2016.