



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Inquilino inadempiente: quando ne risponde il proprietario?

Autore: Carlos Arija Garcia | 08/11/2019



Che succede se il conduttore fa un danno nelle parti comuni dell'edificio o non paga le spese condominiali?

Chi è abituato a mettere una casa in affitto sa che ogni volta che cambia l'inquilino deve raccomandarsi ai santi in Paradiso: il mondo è pieno di gente brava ma c'è

sempre qualcuno pronto a diventare l'eccezione che conferma la regola. Si presenta decentemente bene ma poi comincia a non essere puntuale con i pagamenti, ad «allargarsi» troppo tenendo la musica forte in casa, a non curare l'appartamento perché sa che tanto non è suo, a non rispettare le regole della convivenza civile con i vicini, ecc. È una questione di tempo: se uno non ha imparato la buona educazione, prima o poi diventa un **inquilino inadempiente**. Ma **quando ne risponde il proprietario** davanti al condominio?

Finché il problema rimane il mancato pagamento del canone, resta una questione tra lui ed il padrone di casa, che è, comunque, tutelato dalla legge. Diventa un incubo, però, quando inizia a dare fastidio al vicinato, butta la cicca della sigaretta sulle scale o la carta delle caramelle in ascensore, lascia la bici nell'androne nonostante sia vietato dal regolamento, lascia che il cane si metta ad abbaiare tutta la notte. Insomma, quando i dirimpettai ne hanno abbastanza di lui e si lamentano con l'amministratore, il quale non mancherà di far presente la situazione al padrone di casa. Che qualcosa dovrà fare per risolverla e per evitare di finire davanti ad un giudice. Ma che cosa? **Quando risponde il proprietario delle inadempienze dell'inquilino?** Anzi: la normativa lo obbliga a rispondere delle azioni del conduttore? Vediamo.

Inquilino inadempiente: la custodia dei beni

La normativa in vigore impone che la **custodia dei beni** di una casa data in locazione resta in mano al **proprietario**. Nello specifico, il Codice civile dice che «ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito» **[1]**. Pertanto, tale responsabilità ricade sul padrone di casa, in quanto è la persona che ha il potere di vigilanza e di controllo sul bene. Basti pensare ad un impianto elettrico non a norma che possa provocare un cortocircuito o un incendio. Oppure ad una caldaia difettosa e non sostituita. Certo, il proprietario può sempre contestare all'inquilino di non avere fatto – come sarebbe il suo compito – la manutenzione ordinaria o di non averlo avvisato quando si è accorto che non funzionava regolarmente. Ma, ad ogni modo, di fronte al condominio, risponde il proprietario dell'**inadempienza del locatario**. Poi se la vedranno tra i due.

Altro discorso è che il **danno** ai vicini sia **provocato direttamente**

dall'inquilino, come nel caso in cui di notte faccia troppo rumore e non lasci dormire gli altri oppure riempra il wc di carta igienica, allaghi il bagno e faccia finire l'acqua dal vicino di sotto. Ma anche se, per negligenza o in mala fede, faccia un danno al muro delle scale o rompa un vetro del portone d'ingresso.

Inquilino inadempiente: il mancato pagamento delle spese

Un tasto che diventa spesso davvero dolente è quello che interessa (guarda caso) i soldi. Non tanto il canone di affitto quanto le **spese condominiali**. Se l'**inquilino è inadempiente, ne risponde il proprietario?**

Ebbene sì. Il padrone di casa, o locatore che dir si voglia, resta l'unico interlocutore del condominio. L'amministratore, in altre parole, vede nella figura del proprietario e non del conduttore l'unico soggetto a cui chiedere conto quando le spese non sono state pagate (o vengano puntualmente pagate in ritardo) dall'inquilino. Sarà il locatore a rivalersi sul locatario per fargli rispettare il contratto o, nei casi più gravi, per risolverlo.

E che cosa dice il contratto di affitto a questo proposito? Nelle locazioni più lunghe (la tipica 4+4, ad esempio), a meno che le parti non abbiano stipulato qualcosa in contrario, al proprietario spetta pagare la **manutenzione straordinaria**, come ad esempio:

- sostituzione della caldaia;
- abbattimento di barriere architettoniche con la costruzione di scivoli;
- imbiancatura della facciata;
- rifacimento del tetto.

All'inquilino spettano, invece, le spese di **manutenzione ordinaria**, come ad esempio:

- il controllo periodico della caldaia;
- la tinteggiatura interna della casa;
- la manutenzione dell'ascensore (mentre la sostituzione di un motore guasto spetterebbe al proprietario);
- la pulizia delle scale.

Per quanto riguarda il custode, nei palazzi in cui è presente, la relativa spesa è a carico dell'inquilino nella misura del 90%, sempre se le parti non hanno deciso (per iscritto) diversamente.

Inquilino inadempiente: chi risponde negli affitti brevi?

Nel caso in cui ci sia un contratto di **locazione breve**, come quelli per poche notti o nell'ambito di un'attività di **bed & breakfast** (sempre che sia accettata dal regolamento condominiale), avere tra i piedi un **inquilino inadempiente** (vale a dire un cliente che disturba il vicinato) può rappresentare un vero problema. Il condominio potrebbe, infatti, cambiare il regolamento ed approvare all'unanimità il **divieto di esercitare** tale attività all'interno dell'edificio. Oppure, secondo altri pareri giuridici, potrebbe adottare questa decisione senza modificare il regolamento, con una delibera dell'assemblea adottata all'unanimità e registrata presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Inquilino inadempiente: lo si può sfrattare?

Il conduttore che paga regolarmente l'affitto ma **non versa le spese condominiali** (e per questo si rende **inquilino inadempiente**) può ricevere un avviso di **sfratto per morosità**. Tuttavia, per arrivare a tanto, ci vuole che il locatario non abbia pagato le spese per almeno 2 mesi e che l'importo dovuto sia superiore ad almeno due mensilità del canone. In questo modo si evita di cacciare via di casa una persona per un debito di poche decine di euro.

Il problema (per il padrone di casa) è che l'amministratore di condominio non può rivolgersi all'inquilino, in quanto non si tratta di uno dei proprietari degli alloggi. Andrà, invece, a bussare alla porta del locatore. Sarà lui ad **anticipare le spese condominiali** non corrisposte e, eventualmente, ad agire successivamente contro l'inquilino.

Note

[1] Art. 2051 cod. civ.