



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Quante copie di chiavi bisogna consegnare all'acquirente?

Autore: Redazione | 14/11/2019



*Consegna chiavi immobile ad acquirente: quando vanno consegnate e quante copie devono essere? Ecco cosa dice la legge a riguardo.*

Hai deciso di mettere in vendita la tua casa perché, per motivi di lavoro, devi trasferirti. Hai dunque adempiuto a tutte le necessità burocratiche del caso per

poter raggiungere tale scopo. Alla fine, hai trovato una coppia interessata all'acquisto. Hanno visitato la casa un paio di volte e hanno presentato un'offerta che hai giudicato buona. A questo punto, non ti rimane altro che mettere nero su bianco il vostro accordo.

Tutto sembra procedere per il meglio, ma, parlando con gli amici, uno di loro ti fa una domanda che ti coglie impreparato: «Quando gli consegnerai le chiavi?». E' un problema che non ti eri posto. Avevi dato per scontato che la consegna andasse fatta una volta firmato l'atto di compravendita. Ma è davvero così? D'improvviso, ti sei fatto prendere anche da altri dubbi. **Quante copie di chiavi bisogna consegnare all'acquirente?** C'è una normativa a riguardo? E cosa succede se non viene rispettata? In questa guida, vedrò di affrontare proprio questi interrogativi che sembrano banali, ma in realtà non lo sono. Esistono molti venditori che si «incartano» sulla questione. Del resto, la legge a riguardo non è chiara. Diciamo che più che di una norma legislativa, qui parleremo di una tematica consuetudinaria e di sicurezza personale. Vediamo di spiegarci meglio.

## **E' giusto consegnare le chiavi prima del rogito?**

Uno degli errori più comuni che vengono fatti in fase di **compravendita** è quello di **consegnare le chiavi all'acquirente prima del rogito**. Anche se l'appartamento è vuoto, e dunque non ci vivi, è una cosa da evitare assolutamente. Magari chi compra può dirti che vuole far venire un tecnico per capire quali lavori fare oppure che vuole portare un po' di roba in quel che sarà la sua futura abitazione. Il problema è proprio quello. Prima della data del rogito, la casa ti appartiene ancora. Quindi, il compratore non ha alcun diritto legale per possedere una cosa che è tua.

Facciamo un esempio.

*Giovanni sta vendendo a Michele la sua casa. Michele gli chiede se può avere le chiavi in modo da iniziare i lavori di ampliamento per costruire una seconda camera. Giovanni si sente sicuro del fatto che la trattativa si chiuderà. Gli è stato garantito che non ci sono problemi per il mutuo. Acconsente, quindi, alla richiesta. Prima del rogito, a lavori già iniziati, Michele chiama Giovanni e gli dice che la banca non gli concederà il mutuo perché ha riscontrato problemi di*

*insolvenza su un vecchio pagamento. Anche altre richieste con altre banche hanno esito negativo. Di conseguenza, Michele, che ha già iniziato i lavori, è costretto a rinunciare all'acquisto e blocca, ovviamente, la costruzione della seconda camera. Giovanni, invece, si ritrova con una casa invenduta e semidistrutta.*

L'esempio sopra illustrato avrebbe avuto esito diverso se tra i due vi fosse stato un **contratto preliminare** con tanto di **versamento** di **caparra confirmatoria**. In quel caso, si sarebbe avuto diritto al **risarcimento del danno** e a trattenere quanto versato dall'acquirente. A stabilirlo è stata la Corte di Cassazione con una recente sentenza **[1]** .

La causa riguardava un acquirente e un venditore che avevano stipulato un contratto preliminare per un immobile con tanto di caparra come garanzia. In seguito a questo atto, la parte venditrice aveva consegnato le chiavi prima del rogito. L'acquirente, però, non aveva completato l'acquisto. Il **proprietario dell'immobile** aveva, quindi, esercitato il **diritto di recesso** e chiesto il risarcimento dei danni. La Suprema Corte ha dato ragione al ricorrente affermando che la **trattenuta della caparra** non è di ostacolo alla liquidazione di ulteriori danni subiti per la protratta occupazione dell'immobile. Ciò significa che la caparra ha la sola funzione di risarcimento del danno per il mancato accordo. Il dolo per l'occupazione abusiva (perché non è stato firmato l'atto di compravendita) è un fatto del tutto distinto. Per questo motivo la richiesta di risarcimento danni era legittima. Infatti, la decadenza del contratto ha effetti retroattivi e, di conseguenza, l'acquirente non aveva alcun titolo per occupare la casa.

Da questa sentenza, si può dedurre che, se si ha intenzione di **consegnare le chiavi** prima di firmare il contratto di compravendita, è sempre meglio stipulare un accordo in tal senso, meglio se un contratto preliminare. Diversamente, non avresti alcun tipo di garanzia nel caso in cui l'affare saltasse.

## **E' giusto consegnare le chiavi subito dopo il rogito?**

Un altro errore che si commette spesso è quello di **consegnare le chiavi** subito dopo il rogito. Sono molti gli acquirenti che, una volta firmato il contratto davanti al

notaio, pretendono che siano loro date le chiavi. Se ci rifletti bene, capirai che questa è una mossa controproducente per chi vende. Il primo motivo è evidente: non hai ancora incassato i soldi. Se tu fossi un commerciante, daresti un oggetto prima di aver ricevuto il tuo compenso? Ovviamente, no.

Inoltre, è anche possibile che tu abbia bisogno di alcuni giorni per sgomberare l'appartamento. Per questo motivo, è consuetudinario che la suddetta azione non avvenga contestualmente alla stipula dell'atto, ma in una data differita. Questa verrà, comunque, riportata nel **contratto di compravendita** dal notaio. Solitamente, l'acquirente chiede che sia inserita una penale (di norma di 100 euro) per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di consegna dell'immobile. In aggiunta a ciò, è anche probabile che l'acquirente chieda di trattenere una parte del saldo in attesa che le chiavi siano consegnate. Infine, è buona norma che vengano scritti anche eventuali **accordi verbali** intercorsi tra le parti. Le suddette clausole sono necessarie per garantire l'acquirente in caso qualche aspettativa venga disattesa.

Torniamo all'esempio di prima e formuliamo un'altra ipotesi.

*Michele acquista casa e raggiunge un accordo verbale con Giovanni perché quest'ultimo lasci al suo interno alcuni mobili. Niente viene scritto a riguardo nel rogito notarile. Michele lascia a Giovanni alcuni giorni di tempo per poter sgomberare l'immobile dalle sue cose. Quando le chiavi gli sono consegnate e l'acquirente entra nel suo nuovo appartamento, scopre che il venditore ha portato via con sé i mobili che gli aveva promesso. In questo caso, dato che i patti erano solo verbali, non c'è alcun modo per rivalersi sulla parte inadempiente.*

## Quante chiavi è necessario consegnare

Stabilito quando è necessario che l'acquirente **consegna le chiavi al venditore**, vediamo quante copie è necessario dare. Non vi è nessuna legge o norma in merito. Il buon senso imporrebbe che il venditore consegni tutte le chiavi in suo possesso, compresa quella della cassetta delle lettere. In quel caso, se l'ex proprietario ricevesse posta ancora al vecchio indirizzo, spetterebbe al nuovo intestatario dell'immobile fargliela avere. Ovviamente, non vi è motivo per cui il venditore non debba dare tutte le **chiavi** in suo possesso. Se, infatti, entrasse con esse nel suo ex appartamento, incorrerebbe nel reato di violazione di domicilio. Chi

commette tale reato è condannato ad una pena dai tre ai sei mesi, se compiuta senza violenza. Come vedi, non vale la pena fare i «furbetti» a riguardo.

## Quante chiavi si devono consegnare in caso di locazione

Fin qui, abbiamo parlato esclusivamente della situazione in cui l'immobile sia messo in vendita. Ma come ci si deve comportare in caso di locazione? Qui, la questione è diversa. Sono molti i locatori che si sentono in diritto di trattenere una **copia delle chiavi** quando affittano un appartamento. In realtà, la legge non obbliga il proprietario a consegnare tutte le chiavi, ma neanche glielo vieta. Tra i suoi obblighi vi è quello generico di garantire il pacifico godimento dell'immobile locato con tutte le sue cose e le sue pertinenze. Ciò fa dedurre che devono essere date tutte le **chiavi in possesso del proprietario**.

A supporto di queste tesi, è intervenuta una sentenza della Cassazione [2]. Essa ha specificato che il proprietario di un immobile locato può conservare le chiavi solo in seguito ad un accordo con il conduttore specificato nel contratto. In tutti gli altri casi, questo atto è un'**appropriazione illegittima**. Inoltre, anche se il suddetto accordo fosse stato stipulato, il locatore non avrebbe diritto di **entrare nell'appartamento** quando più gli aggrada. Le visite devono essere regolate anch'esse da patti trascritti nel contratto di locazione. Senza queste clausole, in caso di «visita indesiderata» si andrebbe incontro al reato di violazione di domicilio di cui abbiamo già parlato in precedenza.

C'è anche un altro aspetto da sottolineare: nessuna norma vieta al conduttore di **cambiare la serratura dell'appartamento**. Egli è ancora più legittimato a farlo se ha il sospetto che il locatore possa accedere all'immobile senza il suo consenso.

## Con la riconsegna delle chiavi termina la locazione?

Chiudiamo questa guida con un altro argomento spinoso. Nel momento in cui **il conduttore riconsegna le chiavi** dell'immobile, la locazione ha concretamente termine? Per la Corte di Cassazione, non è così [3]. Tale condotta è idonea alla **chiusura del contratto**, ma da sola non basta. Occorre anche vedere se il

conduttore ha adempiuto ai suoi obblighi. Egli deve riconsegnare l'immobile in modo che il proprietario ne possa godere appieno. Spieghiamo meglio: se l'[inquilino](#) lascia delle bollette da pagare o una finestra rotta, il suo contratto non può dirsi concluso. Per terminarlo, è necessario che metta mano al portafogli e paghi quanto dovuto in termini di spese o danni.

Abbiamo visto, dunque, tutte le casistiche inerenti a **quando è lecito consegnare le chiavi dell'immobile e quante copie vanno date all'acquirente**. Ora, sai esattamente come agire in questi casi. Ti consiglio, comunque, di farti sempre consigliare da un professionista su tematiche di questo tipo. Lui saprà guidarti attraverso la fase finale della vendita e ti dirà anche come specificare in maniera chiara le clausole di cui abbiamo parlato.

## Note

**[1]** Cass. Sez. III, sent. n. 19403/2016. **[2]** Cass., sent. n. 10066/2005. **[3]** Cass. Civ. Sez. III, sent. n. 6467/2017.