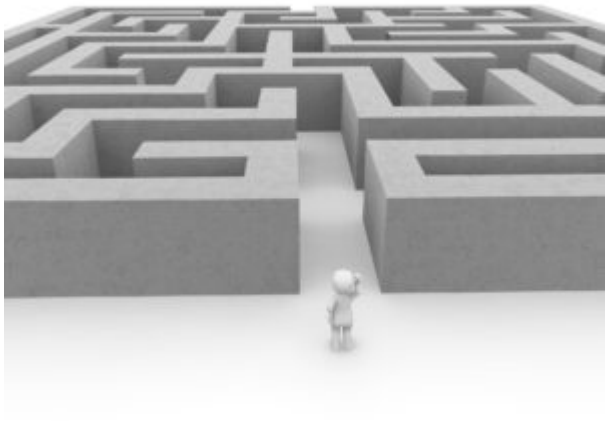
Risarcimento gravi danni dopo affitto immobile

Risarcimento gravi danni dopo affitto immobile



Non è raro che, al termine del contratto di locazione, l’immobile venga restituito in pessime condizioni. Come può tutelarsi in queste occasioni il proprietario dell’immobile? Che si tratti di una intera casa o di un appartamento, dare in affitto una proprietà non sempre si rivela un guadagno.

È possibile ottenere un risarcimento per gravi danni dopo aver messo in affitto un immobile? Quali sono le regole da seguire per non veder compromesso il proprio appartamento dopo averlo dato in affitto?

Risarcimento gravi danni dopo affitto immobile: come procedere



Quando arriva il momento in cui l’affittuario riconsegna le

chiavi al proprietario si spera sempre che le condizioni dell'immobile siano simili alla consegna. Non sempre è così purtroppo.

Sono molti i casi infatti nei quali i danni lasciati all'immobile siano considerevoli al punto da richiedere una ristrutturazione. Serramenti danneggiati, pavimenti rovinati, rubinetti e sanitari gravemente compromessi, pareti sporche, danneggiate e bucate. Chiamare un'impresa edile per ripristinare il tutto è l'unica soluzione che si presenta al proprietario.



Risarcimento gravi danni dopo affitto immobile: la legge

È bene ricordare però che l'inquilino è tenuto, per legge, a svolgere la manutenzione ordinaria dell'immobile in cui vive in affitto. Questo, al fine di conservare l'appartamento in buono stato nonostante non sia di sua proprietà.

Ma, una volta scoperta la situazione in cui versa l'appartamento, come può agire il proprietario vittima dei gravi danni all'immobile?

Nel momento in cui si firma un contratto di locazione, il conduttore (ovvero l'inquilino) è tenuto a versare al locatore (il proprietario dell'immobile) una caparra.

Risarcimento gravi danni dopo affitto immobile: la caparra



La caparra è solitamente un anticipo di alcune mensilità versate al proprietario dell'immobile. Questa cifra viene versata per garantire al proprietario la cifra pattuita nel caso sopravvenisse un'eventuale morosità da parte dell'inquilino.

In molti casi, la caparra può essere usata anche per risarcire i danni scoperti nell'immobile al momento della conclusione del contratto d'affitto. Questo, se locatore e conduttore si trovano d'accoro nella quantificazione economica della cifra.

È bene precisare però che non sempre i lavori di ripristino si svolgono in breve tempo.



Risarcimento gravi danni dopo affitto immobile: il mancato guadagno

Entra quindi in gioco un elemento molto importante per il locatore: il tempo, ovvero il mancato guadagno.

Cosa si intende? Nel momento in cui il proprietario affida a un'impresa edile la sistemazione dell'appartamento danneggiato dopo l'affitto, è evidente che lo stesso appartamento non è più affittabile in quel periodo.

Il proprietario dunque perde la possibilità di guadagno a causa della cattiva manutenzione posta in essere dal precedente affittuario.

È possibile allora chiedere un risarcimento per gravi danni dopo aver messo in affitto immobile?

Risarcimento gravi danni dopo affitto immobile: la sentenza



Sì, è possibile. Inoltre, una recente sentenza della Corte di Cassazione ha stabilito come quantificare al meglio i danni lasciati dall'inquilino.

Secondo la sentenza numero 6596/19 del 7 marzo 2019 il conduttore che riconsegna l'appartamento o la casa con gravi danni è obbligato a versare il canone d'affitto anche per il periodo in cui l'appartamento è in ristrutturazione, per i danni da lui cagionati.

Quando si ha diritto a un risarcimento danni?

Per poter chiedere risarcimento danni devono sussistere questi punti imprescindibili:

- Si deve aver subito un danno.
- Vi deve essere un comportamento scorretto o illegittimo di qualcuno.

- Deve esistere un nesso causale tra il comportamento scorretto e il danno subito.
- Si deve poter provare che il nesso causale tra comportamento e danno sia effettivo.

Il consiglio, per chi abbia subito danni a causa di danni immobile in locazione, è quello di rivolgersi a un avvocato per poter far valere al meglio i propri diritti.

Dott. Claudio Bonato www.alassistenzalegale.it

Risarcimento gravi danni dopo affitto immobile

Hanno parlato di noi

CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi

Libero Quotidiano.it

fanpage.it

PANORAMA

TGCOM24

TG5

Rai News 24

Rai 1

Rai 2

Rai 3

Rai Radio 1

CORRIERE DELLA SERA

la Repubblica

Il Sole 24 ORE

il Giornale

ItaliaOggi

Libero Quotidiano.it

fanpage.it

















Contattaci

- Orari

Lunedì – Venerdì: 9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

Lunedì – Venerdì:
9.00 – 13.00 / 14.30 – 19.00

- Email

info@alassistenzalegale.it

- Telefono

+39 02 5450823

Chiamaci
Contattaci
□
□
□
□
□ Ho letto e accetto i termini dell'Informativa sulla Privacy
Invia