Risarcimento per danni immobile in affitto



Risarcimento per danni immobile in affitto

Non è sempre una piacevole e irripetibile esperienza quella di dare in affitto un proprio immobile.

Si sa, le locazioni sono un argomento da sempre causa di innumerevoli diatribe. Dentro e fuori le aule dei tribunali.

Quando scade il contratto di affitto, non sempre il proprietario ritrova l'immobile nelle condizioni originarie.

Risarcimento per danni immobile in affitto



È possibile chiedere un risarcimento per danni immobile in affitto? La prassi per chi prende in affitto un appartamento, o un'intera casa, è abbastanza semplice.

Quando giunge il momento di restituire le chiavi al proprietario di casa la casa stessa dovrebbe essere riconsegnata nelle condizioni trovate al momento del proprio

arrivo. In molti casi però tale prassi non viene rispettata.

Che si tratti di parete più o meno lesionate, di sanitari scheggiati, porte o finestre ammalorate da un cattivo uso i danni possibili sono inimmaginabili.

Eppure, per rimettere in affitto la proprietà o tornarne in possesso per viverci direttamente, il proprietario dell'immobile dovrà sostenere non poche spese per ripristinare il tutto. Ma dunque come stabilire l'entità del risarcimento per danni all'immobile in affitto?



Risarcimento per danni immobile in affitto: la sentenza

Con la sentenza numero 6596/19 del 7 marzo 2019 la Corte di Cassazione si è espressa a riguardo.

È bene però fare alcune precisazioni per non dare adito ad errori nella valutazione del risarcimento danni.

Quando si firma un contratto di locazione, tra il locatore (il proprietario dell'immobile) e il conduttore (l'affittuario) insorgono una serie di diritti e doveri. Al momento della firma del contratto, l'affittuario versa al proprietario una somma in cauzione.

Tale somma di denaro dovrà coprire eventuali morosità, ovvero i canoni d'affitto non versati alla scadenza del contratto.

È opportuno fare questa precisazione perché molti proprietari di appartamenti dati in affitto, nel momento in cui scoprono i danni presenti nella proprietà locata, trattengono la cauzione

per compensare i danni subiti.

Risarcimento per danni immobile in affitto: la cauzione



Tuttavia, la cauzione è un valore stabilito alla firma del contratto ed è relativo alla mensilità d'affitto.

L'importo, invece, del risarcimento per danni all'immobile in affitto ha un valore che verrà determinato da altre variabili.

Si dovrà tener conto, oltre che delle spese sostenute per pagare la ditta scelta per i lavori di ripristino, anche dei materiali utilizzati, dell'urgenza dei lavori etc…

Inoltre, secondo la legge, è possibile tener conto anche del danno economico cagionato dall'impossibilità di rimettere subito in locazione la proprietà.

Secondo la sentenza sopracitata, il conduttore è tenuto a versare le mensilità di affitto per il tempo necessario al ripristino delle condizioni originarie.



Risarcimento per danni immobile in affitto: le tempistiche

Per quanto riguarda il risarcimento per danni a un immobile in affitto, il termine per richiedere un congruo indennizzo è

stato stabilito nei dieci anni.

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 un immobile in affitto, è quello di rivolgersi a un avvocato per poter far valere al meglio i propri diritti.

Dott. Claudio Bonato www.alassistenzalegale.it

Risarcimento per danni immobile in affitto