

2 settembre 2015 0:00

Rimborso deposito cauzionale

Salve, il 15 Aprile 2014 ho preso in affitto un monolocale di 28 mq (con divano-letto, cucinino e bagno nel sottoscala), da un'agenzia immobiliare, la cui titolare ho scoperto dopo essere anche la proprietaria. Vado in ordine di oggetto.

1)CALDAIA: All'atto della consegna dell'immobile, l'agenzia immobiliare, consegnandomi il libretto d'impianto (a metano), mi assicura che la pulizia è stata eseguita a Novembre 2013, e che sarà necessario farla intorno a Marzo 2015. Solo successivamente scopro che l'ultimo controllo fumi risaliva al 2010 e l'ultima manutenzione al 2011. Ho così esposto il problema alla propr/agenzia, mettendo in risalto il problema della sicurezza. Lei mi ha rimborsato il costo del controllo dei fumi, ma la cessione/affitto di un immobile non a norma, non è punibile in qualche modo?

2)LETTURE e SUBENTRI: L'agenzia a riguardo, mi dice che si occuperà dei subentri, inviando le letture (acqua, luce, gas e TARI) alle rispettive società di gestione. Tuttavia il subentro dell'energia elettrica è avvenuto un mese dopo la mia uscita. A chi posso richiedere il rimborso delle somme riferite al periodo non di mia competenza? Io ho firmato una manleva, in cui la propr. mi solleva da oneri e responsabilità sull'immobile a partire dal 6 luglio 2015. Posso fare valere quella per il rimborso?

Nei primi giorni di luglio 2015 l'agenzia mi chiede disponibilità per un'uscita anticipata dal mono, il 5 Luglio 2015 (e non più il 15). Accetto. Negli stessi giorni mi richiede, con urgenza via mail e via telefono, la consegna delle chiavi venerdì 3 Luglio. Poiché non mi è possibile, concordiamo la consegna delle chiavi il 6 Luglio 2015 (lunedì) ore 9, all'apertura dell'agenzia. Per vari impedimenti ho richiesto lo spostamento della consegna delle chiavi nel pomeriggio, nonché il rimborso del deposito, previa verifica dello stato dell'immobile, provocando in lei una forte indisposizione, la quale reagisce con minacce via telefono. Alle ore 17 del lunedì 6 luglio 2015, in pieno stato di sopraffazione, firmo il verbale di verifica dell'immobile. Il verbale riportava che: la pulizia non andava bene, che mancavano 4 lampadine, che l'imbiancatura non andava bene e che il divano letto andava sostituito. Non avendo più diritti sull'immobile, solo il 30 Luglio 2015, ricevo una mail in cui l'agenzia mi dice che l'intera caparra (1050€) è stata trattenuta (allegandomi preventivi di spesa e scontrini generici, oltre che il verbale firmato in sede di verifica che non ho ricevuto in copia al momento e che posso dubitare sia stato modificato).

3)DIVANO LETTO: soggetto ad usura, per cause non soggettive, mi imputa il costo dell'acquisto di un nuovo divano letto, allegandomi preventivo (IKEA 499€) e a penna mi aggiunge il costo del trasporto, montaggio e inoltre lo smaltimento del precedente (59€, 50€, 69€). Posso richiedere le fatture, invece che i preventivi, qualora non ci sia modo di riavere nemmeno una parte di deposito? Grazie anticipate
Tiziana, da Forza D'agrò (ME)

Risposta:

in merito alle utenze, deve chiedere il rimborso alla proprietaria, che l'ha manlevata da eventuali ritardi nei subentri. Per quanto concerne la caldaia, no, non ci sono profili di punibilità che la tocchino. Il mancato controllo biennale dei fumi è soggetto a sanzione amministrativa da parte del Comune in sede di verifica del libretto della caldaia.

Da ultimo, qual che ha firmato nel verbale (di cui avrebbe dovuto chiedere una copia subito, la chieda comunque ora) fa fede fra voi. Per cui se ha sottoscritto che mancavano lampadine e che la casa non era pulita correttamente la proprietaria le addebita i relativi costi, a fronte della consegna a lei di fattura dettagliata.

In merito al divano, avrebbe a nostro avviso dovuto indicare nel verbale che le condizioni del divano non dipendevano da lei ma da normale usura.