

18 agosto 2016 0:00

Problemi casa in affitto

La mia ragazza ed io abbiamo firmato un contratto di affitto annuale per un appartamento ammobiliato, con inizio ufficiale a partire dal 1° settembre 2016, avvalendoci dell'intermediazione di un'agenzia immobiliare. In giugno siamo andati a visionare l'appartamento con uno degli agenti: esso era stato da poco ristrutturato ed era in ordine. Curiosamente abbiamo notato che, oltre al frigorifero ad incasso nella cucina, ve ne era un altro posizionato nel salotto. Abbiamo firmato il contratto il 17 giugno in agenzia, alla presenza dei due agenti e della padrona di casa, che vive a Roma: neanche lei sapeva dell'esistenza dei due frigo, lasciandoci liberi di disfarcì di quello del salotto. Nell'incontro era anche emerso che, in precedenza, erano stati eseguiti dei lavori di impianto antenna TV, in quanto la casa ne era sprovvista: ho allora espresso preoccupazioni in merito alla linea telefonica, ricevendo però rassicurazioni da parte degli agenti. Nel contratto di affitto è comunque riportato che l'appartamento è stato trovato in ordine e vivibile. Abbiamo pagato 400€ di commissione. Iniziando da qualche settimana i primi lavori in casa, sono saltati fuori i problemi. In primis, il frigo incassato non funziona. Abbiamo repentinamente avvertito gli agenti, che non ne sapevano nulla. Per tutta risposta, ci hanno detto che le spese di manutenzione sono a carico del locatario e la sostituzione a carico del locatore, nonostante il nostro ingresso ufficiale a settembre. Facendo loro notare che, tra uscita del tecnico, costo dell'eventuale pezzo e la manodopera, non sarebbe valsa la pena di far aggiustare un frigo del 2006 e che l'altro frigo non è incassabile, i due si sono impegnati ad informare repentinamente la signora; d'altro canto, noi ci saremmo impegnati a venirle incontro cercando di vendere l'altro frigo (del 2014) e di scalare il ricavato dal costo del frigo nuovo. Nonostante ciò, i due agenti continuano a tergiversare e a non chiamare la padrona (non sappiamo bene il perché), a dispetto dei nostri continui solleciti. Altro problema riguarda la questione della luce. Premesso che nessuno sa se il precedente inquilino sia ancora in vita, al momento la fornitura elettrica risulta ancora allacciata. Quelli dell'agenzia ovviamente non sanno che pesci prendere, demandando a noi l'incombente di rintracciare la società fornitrice e di fare a questo punto la voltura. Tramite il codice cliente del contatore, l'ENEL ci ha detto che l'intestataria era la padrona stessa. Problema quindi (forse) risolto. Ma mi pare assurdo che l'agenzia non lo sapesse prima. Terza questione: la linea telefonica, nonostante fosse presente il cassetto e la centralina, non risulta allacciata alla rete. Abbiamo stipulato un contratto ADSL con Fastweb che non prevedeva, per fortuna, costi di attivazione: oggi i tecnici ci hanno sistemato gli allacci e stiamo attendendo il corretto funzionamento dell'impianto. Mi chiedo quale siano le responsabilità dell'agenzia in tutto questo.

Francesco, da Genova (GE)

Risposta:

in questi casi vale primariamente il contratto, che nel caso di casa ammobiliata potrebbe contenere una lista dei beni mobili presenti. In tal caso la sostituzione del frigo spetterebbe alla proprietaria, mentre in caso contrario spetterebbe a lei. Per quanto riguarda i problemi con le utenze (telefono, energia elettrica, gas) tutti i controlli spettavano a lei prima di firmare, a meno che gli agenti immobiliari non si fossero presi l'impegno (scritto) di effettuarli per suo conto. Per farla breve e per farle capire il punto: l'agente immobiliare è un intermediario che riveste importanza per l'incontro tra le parti, la conoscenza dell'"affare". Per tutto il resto contano gli eventuali impegni contrattuali scritti, sia con l'agente stesso e sia, soprattutto, con la controparte.