

24 febbraio 2021 13:30

Casa. Diritti e Doveri dell'inquilino

di [Sara Astorino](#)

Il tema delle locazioni è un argomento che crea sempre un gran dibattito essendo difficile schierarsi dalla parte dell'inquilino o dalla parte del locatore. Accade spesso che si pensi che tutti gli inquilini abbiano la recondita volontà di smettere di pagare oppure di non prestare cura ed attenzione ad un immobile di cui non sono proprietari; allo stesso modo si pensa che tutti i locatori siano persone possidenti che vogliono accanirsi contro l'inquilino. Spesso nessuna delle due affermazioni è vera, o semplicemente completamente vera poiché ogni inquilino e ogni proprietario sono soggetti a se stanti e non catalogabili. Unica circostanza inconfutabile è che la maggior parte delle vertenze sorgono in relazione alla ripartizione delle spese ma quali sono i diritti e i doveri degli inquilini?

Eccoli elencati.

Diritti dell'inquilino.

1) Il primo diritto, spesso non preso in adeguata considerazione, è che l'immobile al momento della consegna si trovi in buono stato di manutenzione.

Tuttavia, fin troppo spesso, al momento della sottoscrizione del contratto, il più delle volte un formulario, l'inquilino non si preoccupa di leggere la descrizione dello stato dell'immobile e firma la clausola con la quale accetta l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Ebbene si tratta di un errore che potrebbe rivelarsi gravissimo.

Se l'immobile, infatti, presenta vizi o difformità come magari la presenza di crepe, di mattonelle rotte oppure di elettrodomestici in condizioni non ottimali va detto e va inserito nel contratto!

Al momento della risoluzione del contratto, infatti, all'inquilino potrebbero essere contestate problematiche pregresse ma dallo stesso mai indicate.

2) Il secondo diritto è quello di abitare in un immobile della cui manutenzione i locatori si occupino della manutenzione allo stesso spettante.

Esiste un criterio per il quale le piccole riparazioni che attengono l'uso quotidiano spettano all'inquilino mentre quelle riparazioni che non dipendono dall'uso quotidiano spettano al locatore.

E' opportuno, quindi, che il locatore a fronte della segnalazione di un problema, quale l'infiltrazione proveniente dal tetto o dall'appartamento sovrastante, si attivi immediatamente al fine di fare godere dell'immobile il proprio inquilino.

E', altresì, necessario effettuare queste comunicazioni per iscritto perché solo così potrà essere provata l'inadempienza del locatore e la risoluzione del contratto, qualora fosse desiderata, potrebbe verificarsi senza intoppi.

Troppe volte accade di ascoltare lagnanze legate alla condotta del locatore che, ad esempio non ha messo a disposizione la cantina nei tempi indicati, che non ha provveduto all'eliminazione della muffa o altro, non sono in alcun modo provabili o almeno non è possibile provare che l'inquilino effettivamente si sia lagnato.

3) Il terzo diritto, che in parte abbiamo già accennato, è quello di godere liberamente dell'immobile.

Con tale affermazione si intende che se durante il contratto l'immobile è inagibile allora l'inquilino ha diritto alla sospensione del canone.

Se si verifica un problema di pertinenza del locatore allora questi dovrà attivarsi immediatamente poiché anche l'errato funzionamento dell'impianto di riscaldamento impedisce il libero godimento dell'immobile.

4) Il quarto diritto è quello di ottenere il risarcimento del danno che deriva dalla presenza di vizi, tipo la muffa. Attenzione però!

Si può chiedere questo risarcimento solo se si è in grado di provare che al momento dell'immissione del possesso l'inquilino non era a conoscenza, né poteva esserlo prestando l'ordinaria diligenza, della presenza del vizio.

5) Il quinto diritto è costituito dall'ottenimento della riduzione del canone di locazione che si verifica quando l'appartamento necessita di riparazioni.

Riparazioni che abbiano una durata pari ad oltre un sesto della durata della locazione, devono comunque essere superiori a venti giorni.

6) Il sesto diritto è quello connesso alla cessazione delle molestie che diminuiscano il godimento. Di cosa si tratta?

Noi prendiamo in affitto una casa con posto auto o garage.

Paghiamo, pertanto, un canone incluso della possibilità di utilizzare il posto auto o il garage.

Ebbene il locatore dovrà garantire che il posto auto non sia occupato, perché magari ceduto, da un soggetto terzo o dovrà garantire che il garage non contenga beni di sua proprietà o di proprietà di terzi.

Doveri dell'inquilino.

1) Il primo dovere è ovvio: pagare il canone di locazione.

2) Il secondo è quello di tollerare il mancato godimento se le riparazioni sono necessarie e si concludano entro il termine di venti giorni.

3) Il terzo è quello di avvertire immediatamente il locatore delle eventuali pretese sull'immobile, o sulle sue pertinenze, avanzate da terzi.

4) Il quarto è quello di mantenere l'immobile in ottime condizioni.

5) Il mancato rispetto del precedente obbligo è connesso all'insorgere del quinto obbligo ovvero quello di risarcire i danni provocati nel corso della locazione.

6) Ultimo obbligo, che si connette al primo diritto, è quello di restituire l'immobile nel medesimo stato in cui è stato consegnato.

Cerchiamo di fare chiarezza l'immobile non deve essere precisamente identico allo stato in cui è stato locato poiché sarebbe impossibile stante il deperimento dovuto all'uso.

Di certo se il parquet fosse leggermente graffiato nulla dovrebbe essere pagato ma se sul parquet venisse trovata una macchia enorme allora quella andrebbe pagata.

Una menzione a parte meritano alcune situazioni che sono solite verificarsi ma che non rientrano nei diritti e nei doveri dell'inquilino.

Il caso delle migliorie.

Un inquilino, previo accordo scritto con il locatore, può applicare le migliorie di cui, a suo parere, l'immobile necessita.

Egli, tuttavia, non potrà applicare migliorie che si trasformino in un danno per l'immobile o che alterino l'uso oppure il decoro.

Precisiamo che alla fine della locazione il proprietario ha il diritto di chiedere la rimozione delle migliorie anche se queste effettivamente hanno dotato di maggiore funzionalità l'immobile.

Il caso della morte del locatore o della vendita all'asta della casa.

In ambo i casi l'inquilino potrà porre fine al rapporto non essendo più legato ai vincoli contrattuali.

Il caso delle riunioni di condominio.

Può accadere che l'immobile si trovi all'interno di un condominio.

L'inquilino ha il diritto di partecipare alle riunioni e ha il diritto di impugnare le delibere che riguardino esclusivamente la determinazione delle spese per l'ordinaria manutenzione e la gestione dei servizi di riscaldamento e dell'aria condizionata.

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)