

L'inquilino e i difetti della casa

Come comportarsi se nell'alloggio subentrano dei difetti, ad esempio se:

- si rompe il frigorifero
- la vecchia moquette è da cambiare
- il tinteggio è da rifare
- ci sono infiltrazioni di umidità
- ci sono degli spifferi esagerati dalle finestre
- ci sono rumori assordanti

Se l'alloggio presenta dei difetti che non sono stati causati dalla tua incuria, la legge ti permette:

- di pretenderne l'eliminazione
- di pretenderne un'adeguata riduzione del canone fino all'eliminazione del difetto
- di pretendere il risarcimento dei danni causati dal difetto
- di farlo eliminare a spese del padrone di casa
- nei casi gravi, di rompere il contratto

Per far valere i tuoi diritti è però indispensabile seguire la procedura prevista dalla legge, senza seguire modalità "inventate" o al di fuori delle regole ufficiali.

Attenzione: l'eliminazione dei piccoli difetti dovuti alla normale manutenzione e pulizia è a tuo carico.

Cosa bisogna fare? Essere sicuri di trovarsi dinanzi ad un difetto di cui non sei responsabile.

Per la legge sono difetti tutti gli eventi che diminuiscono oggettivamente il valore dei locali, in base all'uso concordato con il proprietario. Il difetto non deve essere imputabile ad una tua colpa o incuria e non deve essere di lieve entità: i danni da te causati ed i piccoli difetti dovuti alla normale manutenzione e pulizia sono a tuo carico.

Avvertire per iscritto il locatore

Se nell'alloggio compare un difetto hai il dovere di avvertire il proprietario o l'amministratore. Diversamente potresti anche essere chiamato a risarcire il danno causato dal suo peggioramento. Per sicurezza in questi casi è sempre meglio scrivere una lettera invece di telefonare.

Per ottenere l'eliminazione del difetto

Devi comunicare per iscritto al padrone di casa l'esistenza del difetto, dargli un termine appropriato per ripararlo e avvertirlo che, in caso di mancato intervento entro tale termine, depositerai le prossime pigioni all'Ufficio di conciliazione. Il deposito è valido solo se le pigioni depositate non sono scadute; ciò significa che per i contratti che prevedono il pagamento anticipato del canone mensile, il deposito deve avvenire entro l'ultimo giorno del mese precedente (meglio farlo tra il 25° e il 28° giorno del mese precedente). Entro 30 giorni dal deposito della pigione devi scrivere all'Ufficio di

conciliazione riassumendo il problema e chiedendo che ordini al padrone di casa di eliminare il difetto al più presto. E' importante avere delle prove dell'esistenza del difetto (fotografie, dichiarazioni di testimoni, verbale del perito comunale ecc.).

Per ottenere la riduzione della pigione e/o il risarcimento dei danni

Il diritto alla riduzione della pigione e/o al risarcimento dei danni può essere fatto valere con la richiesta di eliminazione del difetto. In questo caso devi menzionare queste richieste aggiuntive nella lettera che scriverai all'Ufficio di conciliazione dopo aver depositato la pigione.

Per far eliminare il difetto a spese del locatore

Se il difetto non è grave, in alternativa al deposito della pigione e dopo aver comunicato per iscritto il difetto al locatore, puoi dargli un termine e avvertirlo che, scaduto tale termine, procederai tu stesso a farlo riparare a sue spese. Se il proprietario non vuol sentire ragioni, potrai poi chiedergli il rimborso delle spese sostenute chiamandolo dinanzi all'Ufficio di conciliazione. Questo modo di procedere è piuttosto complicato per cui in genere è meglio scegliere il sistema del deposito delle pigioni.

Per rompere il contratto

Puoi rompere il contratto con effetto immediato solo se il difetto è molto grave (ad esempio in presenza di importante umidità che rende insalubre l'alloggio o se ci sono problemi seri e duraturi all'impianto di riscaldamento durante l'inverno). Devi comunque avvertire il proprietario del difetto (raccomandiamo di farlo per iscritto), dargli un termine per eliminarlo e, se non succede nulla, scrivergli nuovamente comunicandogli la rottura immediata del contratto. Questo diritto implica dei rischi non indifferenti: **PRIMA DI FARVI RICORSO È QUINDI MEGLIO CHE CONSULTI UN ESPERTO.**

Cosa non bisogna fare?

Non fidarti delle sole parole

Se hai un difetto segnalalo sempre per iscritto. Evita di fare valere le tue pretese solo a parole. Se hai dei colloqui diretti o telefonici con il locatore o l'amministratore e trovi degli accordi, devi pretendere la conferma di questi patti per iscritto.

Non sospendere il pagamento dell'affitto

In caso di difetti è sempre sbagliato sospendere il pagamento della pigione. Così facendo non solo non contribuisce a risolvere il problema, ma arrischi pure di ritrovarti con una disdetta straordinaria del contratto e di dover lasciare l'alloggio in tempi brevi.

Evita il "fai da te"

Se hai un difetto che deve essere riparato dal proprietario, evita di ripararlo autonomamente mettendo il locatore di fronte al fatto compiuto e pretendendo il rimborso delle spese sostenute solo a cose fatte. Questo modo di fare, che si giustifica solo per alcuni difetti che devono essere riparati urgentemente, complica inutilmente le cose.

Da ricordare assolutamente

- Per denunciare un difetto non telefonare: scrivi!
- Se vuoi che il proprietario lo elimini, dagli per iscritto un termine adeguato per farlo (per esempio 30 giorni) e, se il termine scade senza successo, deposita l'affitto all'Ufficio di conciliazione
- Le pigioni da depositare all'Ufficio di conciliazione non devono essere scadute

- Entro 30 giorni dal primo deposito della pigione devi scrivere all'Ufficio di conciliazione facendo valere i tuoi diritti

Ogni caso ha la sua storia. In questi esempi sono riassunte le informazioni essenziali sui diritti e doveri dell'inquilino che si trova confrontato con un difetto dell'alloggio locato, ma non possono essere descritti tutti i dettagli. Per una consulenza approfondita rivolgetevi ad uno degli uffici dell'Associazione Svizzera Inquilini (ASI).