

Danni all'immobile: quando trattenerli dalla caparra?

Danni all'immobile in affitto: quali danni giustificano una trattenuta sulla caparra, come documentarli e come procedere senza rischiare contestazioni.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa dice la normativa sulla caparra in caso di danni?
2. Quali danni giustificano una trattenuta sulla caparra?
3. Come documentare i danni per trattenere la caparra?
4. Come procedere per trattenere la caparra?
5. Quali errori evitare nella gestione della caparra?
6. Come prevenire i danni all'immobile?

La caparra confirmatoria garantisce gli obblighi contrattuali dell'inquilino, ma non è una penale automatica. **Trattenere la caparra per danni** è possibile solo con danni effettivi, documentati e quantificabili, non per il normale logorio dell'immobile.

Cosa dice la normativa sulla caparra in caso di danni?

La caparra confirmatoria è la somma che l'inquilino versa al momento della firma del contratto a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi

contrattuali. In caso di danni all'immobile, il proprietario può trattenere dalla caparra l'importo necessario a coprire i danni. La normativa prevede che la caparra serve a garantire eventuali inadempimenti dell'inquilino. Il proprietario può trattenerla solo se ci sono danni effettivi, documentati e quantificabili. La differenza tra danno risarcibile e normale usura è il punto più delicato.

Quali danni giustificano una trattenuta sulla caparra?

I danni che giustificano una trattenuta sono quelli che vanno oltre il normale deterioramento dovuto all'uso dell'immobile. Rientrano in questa categoria: buchi o macchie permanenti su muri e pavimenti, rottura di infissi o vetri, danni agli impianti causati da uso improprio, arredi danneggiati o mancanti se l'immobile è arredato.

Altri danni che possono giustificare trattenute sono: macchie su pavimenti non rimovibili con pulizia ordinaria, fori su pareti non tappati, danni a sanitari o rubinetti, porte o ante di armadio danneggiate, impianti non funzionanti per mancata manutenzione. In generale, tutto ciò che richiede una riparazione o sostituzione per riportare l'immobile allo stato iniziale.

La normale usura è invece rappresentata da: piccole scoloriture della vernice, segni di usura sui pavimenti, leggere ammaccature sugli angoli delle pareti, usura normale degli elettrodomestici.

DA SAPERE



Cosa è normale usura e non si può trattenere



Piccole scoloriture della vernice



Segni di usura sui pavimenti



Leggere ammaccature sugli angoli delle pareti



Usura normale degli elettrodomestici

Questi sono considerati costi di gestione dell'immobile e non possono essere addebitati all'inquilino.

DA SAPERE

Homeflow

Danni che giustificano una trattenuta

! Buchi o macchie permanenti
Su muri e pavimenti

! Infissi o vetri rotti
Rottura non dovuta a normale utilizzo

! Danni agli impianti
Causati da uso improprio

! Arredi danneggiati o mancanti
Se l'immobile è arredato

! Sanitari o rubinetti danneggiati
Oltre la normale usura

Come documentare i danni per trattenere la caparra?

La documentazione è fondamentale per poter trattenere legittimamente la caparra. Senza prove, qualsiasi trattenuta può essere contestata dall'inquilino. Il primo strumento è il verbale di consegna dell'immobile, firmato da entrambe le parti all'inizio del contratto, che descrive lo stato dell'immobile con foto.

Alla riconsegna, va redatto un nuovo verbale con foto che documenta lo stato attuale dell'immobile. Il confronto tra i due verbali mostra chiaramente quali danni sono stati causati durante l'occupazione dell'inquilino. Le foto sono la prova più efficace.

Per ogni danno, è utile avere un preventivo di riparazione. Il costo indicato nel preventivo è la base per la trattenuta. Se la riparazione viene effettuata, conservare la fattura come prova della spesa sostenuta.

Come procedere per trattenere la caparra?

Il procedimento inizia con la comunicazione scritta all'inquilino. Una raccomandata o PEC che elenca i danni riscontrati, mostra la documentazione

fotografica e indica l'importo che si intende trattenere. In questa comunicazione, è opportuno concedere all'inquilino la possibilità di contestare.

L'inquilino può in genere contestare la trattenuta. Se non c'è accordo, la disputa sulla caparra può essere risolta in via stragiudiziale o giudiziale. In molti casi, la mediazione porta a un accordo: l'inquilino accetta una trattenuta parziale per evitare lungaggini, il proprietario rinuncia a parte del danno per evitare una causa.

Se l'inquilino contesta e la questione arriva in sede legale, in genere sarà il proprietario a dover dimostrare che i danni vanno oltre la normale usura e che l'importo trattenuto è proporzionato al danno effettivo.

Quali errori evitare nella gestione della caparra?

Il primo errore è non fare il verbale di consegna.

CHECKLIST



Quali errori evitare nella gestione della caparra

- 1 Non fare il verbale di consegna**
Senza un documento che attesta lo stato iniziale, la trattenuta è difficilmente dimostrabile
- 2 Trattenere per il normale logorio**
L'inquilino non è responsabile dell'usura normale dell'immobile
- 3 Non rispettare i tempi di restituzione**
Un ritardo ingiustificato può far scattare sanzioni a carico del proprietario

Senza un documento che attesta lo stato iniziale dell'immobile, qualsiasi trattenuta è difficilmente dimostrabile. Il verbale di consegna con foto dettagliate è la migliore difesa per il proprietario.

Il secondo errore è trattenere la caparra per il normale logorio dell'immobile. L'inquilino non è responsabile dell'usura normale. Trattenere quote per questo

motivo espone il proprietario al rischio di dover restituire l'intera caparra più gli interessi in caso di contestazione.

Il terzo errore è non rispettare i tempi di restituzione. La caparra va restituita entro un termine ragionevole dopo la riconsegna dell'immobile, al netto delle trattenute giustificate. Un ritardo ingiustificato nella restituzione può far scattare sanzioni a carico del proprietario.

Come prevenire i danni all'immobile?

La prevenzione inizia da un contratto chiaro che descrive le responsabilità dell'inquilino per la manutenzione ordinaria e la cura dell'immobile. Un inquilino informato sui propri doveri tende a essere più attento.

La selezione accurata dell'inquilino è la migliore prevenzione. Un inquilino con referenze positive e una situazione lavorativa stabile ha più probabilità di prendersi cura dell'immobile. Le visite periodiche concordate aiutano a mantenere il rapporto e a verificare lo stato dell'immobile senza conflitti.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Homeflow aiuta i proprietari a ricevere richieste già complete di documenti e informazioni. Meno tempo a chiedere, più tempo a valutare. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →