

L'inquilino ha cambiato la serratura senza permesso: cosa fare

L'inquilino ha cambiato la serratura dell'appartamento senza autorizzazione: cosa dice la normativa, come intervenire e come prevenire situazioni simili.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa dice la normativa sulla sostituzione della serratura da parte dell'inquilino?
2. Perché l'inquilino potrebbe cambiare la serratura?
3. Come comportarsi se l'inquilino cambia la serratura?
4. Cosa fare se l'inquilino esce e lascia la serratura cambiata?
5. Come prevenire il cambio di serratura non autorizzato?

L'inquilino non può cambiare la serratura senza il consenso del proprietario. Se lo fa per motivi di sicurezza deve consegnare una copia delle chiavi. Senza copia, viola gli obblighi contrattuali.

Cosa dice la normativa sulla sostituzione della serratura da parte dell'inquilino?

Il cambio della serratura da parte dell'inquilino è una situazione che può creare tensioni tra proprietario e inquilino. La normativa prevede in genere che l'inquilino possa avere una ragionevole aspettativa di sicurezza nella propria

abitazione, ma questo non dovrebbe tradursi nell'impedire al proprietario di accedere all'immobile per motivi legittimi. L'inquilino non può cambiare la serratura senza il consenso del proprietario, a meno che lo faccia per motivi di sicurezza e consegna una copia delle chiavi.

Perché l'inquilino potrebbe cambiare la serratura?

L'inquilino può cambiare la serratura per vari motivi, non necessariamente conflittuali. Il più comune è la perdita delle chiavi originali o il timore che copie siano in possesso di persone non autorizzate, come precedenti inquilini o persone che hanno avuto accesso all'immobile.

In altri casi, il cambio della serratura può avvenire per un senso di insicurezza: se la porta ha una serratura vecchia o poco sicura, l'inquilino può decidere di sostituirla per sentirsi più protetto. In questi casi, la richiesta è legittima e la soluzione migliore è concordare con l'inquilino la sostituzione, magari con una ripartizione della spesa.

I casi conflittuali si verificano quando l'inquilino cambia la serratura per impedire l'accesso al proprietario, ad esempio perché non vuole far entrare tecnici per manutenzioni o perché teme visite di controllo. In queste situazioni, il problema non è la serratura ma il rapporto tra le parti.

DA SAPERE



Perché l'inquilino potrebbe cambiare la serratura



Perdita delle chiavi originali

Timore che copie siano in possesso di persone non autorizzate



Insicurezza della serratura

Serratura vecchia o poco sicura, richiesta legittima



Motivi conflittuali

Impedire l'accesso al proprietario per manutenzioni o controlli

Come comportarsi se l'inquilino cambia la serratura?

Il primo passo è sempre il dialogo. Chiedere all'inquilino le ragioni del cambio e cercare un accordo per avere una copia delle chiavi. Nella maggior parte dei casi, l'inquilino consegna le chiavi se il proprietario spiega le ragioni per cui ne ha bisogno: manutenzioni programmate, verifiche periodiche, emergenze.

Se il dialogo non porta a un accordo, la comunicazione scritta è il passo successivo. Una raccomandata o una PEC che richiede la consegna delle chiavi e ricorda gli obblighi contrattuali spesso risolve la situazione senza bisogno di ulteriori passi.

Nei casi più gravi, se l'inquilino si rifiuta di consegnare le chiavi e impedisce accessi necessari per manutenzioni urgenti o verifiche obbligatorie per legge, il proprietario può rivolgersi a un legale per valutare le azioni possibili. Il diritto di accesso del proprietario all'immobile ha comunque limiti precisi: vedi quando il proprietario può entrare in casa senza preavviso e come comportarsi se lo fa senza permesso.

CHECKLIST



Se l'inquilino cambia la serratura

- 1 Dialogo diretto**
Chiedi le ragioni e una copia delle chiavi
- 2 Comunicazione scritta**
Raccomandata o PEC che richiede la consegna
- 3 Valutazione legale**
Se l'inquilino impedisce accessi necessari

Cosa fare se l'inquilino esce e lascia la serratura cambiata?

Se l'inquilino lascia l'immobile con la serratura cambiata, la situazione è diversa perché non c'è più un rapporto contrattuale in corso. Il proprietario, rientrando

in possesso dell'immobile, può sostituire la serratura e addebitare il costo all'inquilino uscente.

Il costo della sostituzione della serratura può essere trattenuto dalla caparra, se previsto dal contratto o se concordato con l'inquilino. È importante documentare la spesa con fattura per giustificare la trattenuta. In assenza di caparra sufficiente, il proprietario può richiedere il rimborso all'inquilino per vie formali.

Per evitare situazioni di questo tipo, è utile inserire nel contratto una clausola che obblighi l'inquilino alla riconsegna delle chiavi e, in caso di sostituzione della serratura, alla consegna delle nuove chiavi. Questa previsione contrattuale rende più semplice la gestione della situazione.

Come prevenire il cambio di serratura non autorizzato?

La prevenzione inizia dalla chiarezza contrattuale. Inserire nel contratto di affitto una clausola che regola la sostituzione della serratura aiuta a prevenire problemi: l'inquilino può sostituirla per motivi di sicurezza, ma deve consegnare una copia delle nuove chiavi al proprietario entro un termine stabilito.

Un altro modo per prevenire il problema è offrire all'inquilino una soluzione prima che la sostituzione diventi necessaria. Se la serratura è vecchia o poco sicura, proporre tu stesso la sostituzione come intervento di manutenzione straordinaria toglie all'inquilino ogni motivo per farlo di propria iniziativa.

Mantenere un buon rapporto con l'inquilino è la prevenzione migliore. Un inquilino che si fida del proprietario e che sa di poter contare su una gestione trasparente e tempestiva delle richieste non ha motivo di cambiare la serratura di nascosto.

CHECKLIST



Come prevenire il cambio di serratura non autorizzato

1

Clausola contrattuale chiara

Regola la sostituzione e la consegna delle nuove chiavi entro un termine stabilito

2

Proponi tu la sostituzione

Se la serratura è vecchia o poco sicura, offrila come manutenzione straordinaria

3

Mantieni un buon rapporto

Un inquilino che si fida non ha motivo di agire di nascosto

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

Homeflow è in pre-lancio. Aiutiamo i proprietari a gestire la selezione degli inquilini e le richieste in modo strutturato, prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco →](#)