

L'inquilino ha lasciato l'immobile senza preavviso

Cosa fare se l'inquilino lascia l'appartamento senza preavviso: recupero dell'immobile, gestione della caparra e azioni per limitare i danni economici.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa dice la normativa sull'abbandono dell'immobile senza preavviso?
2. Come accertarsi che l'inquilino abbia effettivamente lasciato l'immobile?
3. Come gestire la caparra in caso di abbandono senza preavviso?
4. Come riaffittare rapidamente l'immobile dopo l'abbandono?
5. Quali azioni legali intraprendere contro l'inquilino?
6. Come prevenire l'abbandono senza preavviso?

L'abbandono dell'immobile senza preavviso è un inadempimento contrattuale. Il proprietario può trattenere la caparra per i canoni del periodo di preavviso non rispettato e chiedere il risarcimento di eventuali danni. **L'inquilino che lascia casa senza preavviso** espone il proprietario a un danno economico immediato: serve tempestività.

Cosa dice la normativa sull'abbandono dell'immobile senza preavviso?

L'abbandono dell'immobile senza preavviso da parte dell'inquilino costituisce una violazione del contratto di affitto. La normativa prevede che l'inquilino deve dare un preavviso prima di lasciare l'immobile, in genere di 3 o 6 mesi in base al tipo di contratto. Come spiegato nella guida su [come uscire da un contratto di affitto prima della scadenza](#), il recesso anticipato è possibile con le modalità corrette. Il proprietario, in questa situazione, in genere può trattenere la caparra a copertura dei canoni non pagati durante il periodo di preavviso non rispettato e valutare la richiesta di risarcimento per eventuali danni.

Come accertarsi che l'inquilino abbia effettivamente lasciato l'immobile?

Prima di agire, è importante accertarsi che l'abbandono sia effettivo e non temporaneo. Segnali di abbandono includono: assenza prolungata, corrispondenza non ritirata, utenze staccate o non pagate, chiavi restituite o lasciate nella cassetta della posta.

DA SAPERE

Segnali di abbandono dell'immobile



! Assenza prolungata	! Corrispondenza non ritirata
! Utenze staccate o non pagate	! Chiavi restituite o lasciate nella cassetta della posta

In alcuni casi, sono i vicini o l'amministratore di condominio a segnalare l'abbandono.

Se l'inquilino ha lasciato le chiavi o ha comunicato per iscritto la volontà di lasciare l'immobile, l'abbandono è certo. Se invece non ci sono comunicazioni, è necessario verificare con attenzione prima di rientrare in possesso dell'immobile. In alcuni casi, può essere utile attendere un periodo ragionevole o inviare una comunicazione formale per avere conferma.

Una volta accertato l'abbandono, è consigliabile redigere un verbale di riconsegna con foto che documenta lo stato in cui l'inquilino ha lasciato l'immobile. Questo verbale serve come prova per eventuali trattenute sulla caparra o azioni legali.

Come gestire la caparra in caso di abbandono senza preavviso?

In caso di abbandono senza preavviso, il proprietario in genere può trattenere la caparra a copertura dei canoni non pagati. Il periodo coperto è quello del preavviso non rispettato, in genere 3 o 6 mensilità. Se il danno supera l'importo della caparra, il proprietario può richiedere la differenza all'inquilino.

Oltre ai canoni non pagati, dalla caparra possono essere trattenuti anche gli importi per eventuali danni all'immobile, per le utenze non pagate e per le spese di ripristino dell'immobile. Tutte le trattenute vanno documentate con fatture e preventivi.

Se l'inquilino ha lasciato beni personali nell'immobile, la normativa prevede che il proprietario deve custodirli per un periodo ragionevole, dandone comunicazione all'inquilino. Dopo questo periodo, può procedere allo smaltimento o alla vendita dei beni, trattenendo il ricavato a copertura dei crediti.

Se l'inquilino abbandona l'immobile

1 Accertare l'abbandono effettivo

2 Gestire la caparra

Copre canoni non pagati e danni documentati

3 Riaffittare rapidamente

Ogni giorno sfritto è un canone perso

4 Valutare le azioni legali

Con il supporto di un professionista

Come riaffittare rapidamente l'immobile dopo l'abbandono?

Una volta accertato l'abbandono, il tempo è denaro. Ogni giorno in cui l'immobile resta sfritto è un canone perso. La priorità è preparare l'immobile per un nuovo affitto e pubblicare l'annuncio il prima possibile. Per ridurre i tempi, segui la [guida su come evitare i mesi di vuoto](#).

Verifica lo stato dell'immobile e valuta se sono necessarie riparazioni o pulizie. Se l'inquilino ha lasciato l'immobile in buono stato, puoi pubblicare l'annuncio subito. Se ci sono danni, valuta se ripararli subito per affittare più velocemente o se posticipare i lavori per non perdere tempo.

L'annuncio per il nuovo affitto va pubblicato appena l'immobile è pronto. Più velocemente trovi un nuovo inquilino, minore è il danno economico causato dall'abbandono. Considera anche un canone leggermente inferiore se questo aiuta a trovare un inquilino più rapidamente.

Quali azioni legali intraprendere contro l'inquilino?

Se l'inquilino ha lasciato l'immobile senza preavviso e senza pagare i canoni dovuti, il proprietario può agire per il recupero delle somme non pagate. La

prima azione è l'invio di una raccomandata o PEC di messa in mora che richiede il pagamento di quanto dovuto entro un termine stabilito.

Se l'inquilino non risponde o non paga, si può procedere con un decreto ingiuntivo per il recupero delle somme. Questo procedimento è più rapido di una causa ordinaria e permette di ottenere un titolo esecutivo per il recupero del credito.

Per l'abbandono dell'immobile, se l'inquilino non ha riconsegnato le chiavi formalmente, può essere necessario un provvedimento di convalida di sfratto. In ogni caso, la consulenza di un legale è consigliata per valutare la strada più appropriata.

CHECKLIST



Quali azioni legali intraprendere

- 1 Messa in mora**
Raccomandata o PEC che richiede il pagamento entro un termine stabilito
- 2 Decreto ingiuntivo**
Più rapido di una causa ordinaria, per ottenere un titolo esecutivo
- 3 Convalida di sfratto**
Se l'inquilino non ha riconsegnato le chiavi formalmente

Come prevenire l'abbandono senza preavviso?

La prevenzione inizia dalla selezione dell'inquilino. Un inquilino con una situazione lavorativa stabile, referenze verificabili e un legame con il territorio ha meno probabilità di abbandonare l'immobile improvvisamente.

Mantenere un buon rapporto con l'inquilino durante tutto il contratto aiuta a prevenire l'abbandono. Un inquilino che si sente in comunicazione con il proprietario tende a comunicare eventuali problemi prima di arrivare all'abbandono. Se l'inquilino ha difficoltà economiche, un accordo per ridurre

temporaneamente il canone può essere meglio di un abbandono che lascia l'immobile sfitto per mesi.

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](#) →