

Il proprietario entra in casa senza preavviso: cosa dice la legge?

Il proprietario può entrare in casa senza preavviso? Diritti dell'inquilino, visite per manutenzione e controlli, e cosa fare in caso di abuso.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Il proprietario può entrare in casa senza preavviso?
2. Quando il proprietario può entrare con preavviso?
3. Cosa fare se il proprietario entra senza permesso?
4. Il proprietario ha diritto a fare visite periodiche di controllo?
5. Come gestire la consegna delle chiavi?
6. Come scrivere una comunicazione formale al proprietario?
7. Chi può entrare in casa oltre al proprietario?

Il **proprietario non può entrare in casa** senza preavviso, salvo emergenze documentate. Una volta affittato, l'inquilino ha il diritto esclusivo di godere dell'immobile: un ingresso senza autorizzazione viola il diritto alla privacy e al domicilio.

Il proprietario può entrare in casa senza preavviso?

In genere, il proprietario non dovrebbe poter entrare nell'appartamento affittato senza preavviso, salvo casi di urgenza previsti dal contratto o dalla normativa. Una volta stipulato il contratto di affitto, l'inquilino ha in genere il

diritto di godere dell'immobile in via esclusiva. La normativa tutela il domicilio come inviolabile. Anche se il proprietario ha le chiavi di riserva, in genere non dovrebbe usarle senza il permesso dell'inquilino.

Quando il proprietario può entrare con preavviso?

Il proprietario ha diritto di accedere all'immobile per specifiche esigenze: effettuare riparazioni straordinarie di sua competenza, verificare lo stato dell'immobile (con limiti e modalità definite), mostrare l'appartamento a potenziali nuovi inquilini in caso di disdetta, o a potenziali acquirenti se l'immobile è in vendita. In tutti questi casi, serve un preavviso adeguato e il consenso dell'inquilino.

DA SAPERE

Quando il proprietario può entrare con preavviso

 Riparazioni straordinarie Di competenza del proprietario	 Verifica dello stato dell'immobile Con limiti e modalità definite
 Visite a nuovi inquilini In caso di disdetta del contratto	 Visite a potenziali acquirenti Se l'immobile è in vendita

La normativa non specifica un numero di giorni di preavviso, ma la prassi consolidata indica 24-48 ore di anticipo come ragionevole. Il preavviso deve essere comunicato per iscritto (email, messaggio, raccomandata) e deve specificare il motivo della visita, la data e l'orario proposti. L'inquilino può rifiutare o proporre un orario alternativo, ma non può opporsi sistematicamente senza motivo.

Cosa fare se il proprietario entra senza permesso?

Se il proprietario entra in casa senza preavviso o senza il tuo consenso, la prima cosa da fare è documentare l'accaduto: messaggi, email, testimoni se presenti. Poi comunica per iscritto che l'ingresso non autorizzato non è accettabile e

richiedi che in futuro venga rispettato il preavviso. Nella maggior parte dei casi, una comunicazione chiara risolve il problema.

Se il comportamento si ripete, invia una raccomandata o PEC con la richiesta formale di rispettare la privacy. Se il proprietario continua a entrare senza permesso nonostante le diffide, è consigliabile rivolgersi a un legale per valutare le azioni possibili, che potrebbero includere una segnalazione alle autorità competenti. In casi estremi, si può valutare la richiesta di risoluzione del contratto per violazione del diritto al godimento dell'immobile, sempre con il supporto di un professionista.

CHECKLIST



Cosa fare se il proprietario entra senza permesso

- 1 Documenta l'accaduto**
Messaggi, email, testimoni se presenti
- 2 Comunica per iscritto**
Richiedi che venga rispettato il preavviso in futuro
- 3 Invia una raccomandata o PEC**
Se il comportamento si ripete
- 4 Rivolgiti a un legale**
Se il proprietario continua nonostante le diffide

Il proprietario ha diritto a fare visite periodiche di controllo?

Il proprietario in genere può verificare lo stato dell'immobile, ma non dovrebbe imporre visite periodiche sistematiche senza un motivo specifico. Una visita all'anno per un controllo generale può essere considerata ragionevole, ma visite più frequenti devono essere giustificate da esigenze concrete di manutenzione o da sospetti fondati di danni all'immobile.

Il contratto di affitto può prevedere clausole sulle visite di controllo, ma queste non dovrebbero violare il diritto alla privacy dell'inquilino. Una clausola che permette al proprietario di entrare quando vuole senza preavviso rischia di non avere valore legale, in quanto potenzialmente contraria alla normativa. Per verificare la validità di una clausola specifica è opportuno rivolgersi a un legale.

Come gestire la consegna delle chiavi?

La gestione delle chiavi è un aspetto pratico importante. In genere l'inquilino può cambiare la serratura per la propria sicurezza, a patto di riconsegnare l'immobile con la stessa serratura funzionante alla fine del contratto o di consegnare copia delle nuove chiavi al proprietario. Alcuni contratti vietano espressamente il cambio della serratura: in questo caso, l'inquilino deve discuterne con il proprietario. Per capire quali clausole può contenere il tuo contratto di affitto, consulta la guida completa.

Se il proprietario ha una copia delle chiavi, l'inquilino non può impedirglielo ma ha diritto di sapere chi altro ha accesso all'immobile. In caso di abuso, è possibile richiedere per iscritto che il proprietario restituisca la copia delle chiavi e si impegni a non farne uso senza preavviso. La trasparenza sulla gestione delle chiavi previene molti conflitti.

Come scrivere una comunicazione formale al proprietario?

Se il proprietario entra senza preavviso e vuoi formalizzare la richiesta di rispetto della privacy, una comunicazione scritta chiara è il primo passo. Ecco uno schema: spiega cosa è successo (data, orario, circostanze), indica perché il comportamento non è accettabile (violazione del diritto al domicilio), e richiedi che in futuro venga rispettato un preavviso di almeno 24 ore per qualsiasi accesso.

La comunicazione può essere inviata via email, PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno. La PEC ha valore legale e fa fede della data di invio e

ricezione, ed è consigliata se il problema si è già verificato più volte. Mantieni un tono professionale e fattuale: descrivi i fatti senza aggressività, ma sii chiaro sulle tue richieste. Nella maggior parte dei casi, una comunicazione scritta risolve il problema perché il proprietario non sempre è consapevole di violare un diritto.

Chi può entrare in casa oltre al proprietario?

Il proprietario non è l'unico che potrebbe chiedere di entrare. L'amministratore di condominio ha diritto di accesso per sopralluoghi su parti comuni o su problemi strutturali che riguardano l'edificio. I tecnici incaricati dal proprietario (idraulico, elettricista, termotecnico) possono entrare solo con il consenso dell'inquilino e previo appuntamento concordato.

In caso di emergenza (perdita d'acqua da un appartamento vuoto, principio di incendio), i vigili del fuoco o un tecnico di emergenza possono entrare anche senza consenso, ma solo per mettere in sicurezza l'immobile e limitare i danni. In questi casi, il proprietario deve essere informato immediatamente e l'intervento deve essere limitato allo stretto necessario per risolvere l'emergenza. L'inquilino ha diritto di essere presente durante qualsiasi accesso, salvo casi di estrema urgenza.

CHECKLIST



Chi può entrare in casa oltre al proprietario

1

Amministratore di condominio

Per sopralluoghi su parti comuni o problemi strutturali

2

Tecnici incaricati

Solo con consenso e appuntamento concordato

3

Vigili del fuoco o emergenza

Anche senza consenso, solo per mettere in sicurezza

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. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco →](#)