

30 agosto 2016 0:00

risoluzione contratto di locazione

per le seguenti motivazioni:

- . presenza animali nocivi nella stessa abitazione (topi)
- . continua minaccia di aggressione, salvaguardata da una rete di recinzione instabile e non sicura, da parte degli animali (cani, maiali, da parte della vicina).
- . odore nauseabondo e rumori continui degli stessi durante tutte le 24 ore giornaliere.

facendo riferimento ai sensi degli articoli 4 e 27 legge numero 382 del 27 luglio 1978, confermati altresì dalla sentenza numero 5328 del 8 Marzo 2007 ed altre, mio figlio vorrebbe chiedere la risoluzione del contratto di locazione a far data 30.9.2016, senza più nulla a dovere alla proprietaria dell'abitazione. Sono corretti e riferimenti e può effettuare una tale iniziativa? RingraziandoVi anticipatamente per l'aiuto/consulenza, Vi invio i miei Migliori saluti, con Stima

Federico, da Alice Superiore (TO)

Risposta:

l'articolo di riferimento è il 1578 del codice civile, oltre all'art. 4 della l. 328/78. Ma per poter risolvere il contratto, è necessario quanto segue:

1. deve prima portare il proprietario a conoscenza del problema, dandogli modo di rimediare. Se non lo ha già fatto, si faccia valere con una lettera raccomandata A/R o PEC di diffida ad adempiere, minacciando di risolvere il contratto se non provvede:

http://sosonline.aduc.it/scheda/messa+mora+diffida_8675.php

2. i vizi devono essere sopravvenuti e non riconoscibili al momento del contratto. In breve, se l'inquilino conosceva, o avrebbe dovuto accorgersi, secondo normale diligenza, dell'esistenza di questi problemi prima di stipulare il contratto di locazione, non potrà ora invocare la risoluzione.